

- ART-1: ANEI SERRA DE TRAMUNTANA, valorización y restauración ecológico-ambiental.
- ART-2: ANEI BARRANCS DE SON GUAL I XORRIGO, valorización y restauración ecológico-ambiental.
- ART-3: ANEI MASSÍS DE RANDA, valorización y restauración ecológico-ambiental.
- ART-4: ANEI NA BORGES, valorización y restauración ecológico-ambiental.
- ART-5: CONECTORES PAISAJÍSTICOS LOCALES.
- ART-6: CONECTOR PAISAJÍSTICO LINEAL NA BORGES – MASSIS DE RANDA.
- ART-7: CEMENTERA DE LLOSETA, adecuación ambiental del entorno.
- ART-8: ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL EN ZONAS POOT
- ART-9: ÁREAS DEGRADADAS EN LOS LIMITES MUNICIPALES
- ART-10: ÁREAS Y ELEMENTOS SINGULARES
- ART-11: OPERACIONES ESTRATÉGICAS EN LOS TRES NODOS TERRITORIALES DE LA ISLA (Palma, Inca, Manacor)
- ART-12: CASCOS ANTIGUOS DE PALMA, INCA Y MANACOR

INTRODUCCIÓN A LOS ART 1, 2, 3 Y 4.

Las ART 1, 2, 3 y 4 engloban una serie de propuestas tendentes a la recuperación y preservación de los espacios naturales protegidos de Mallorca distinguiéndose tres áreas de actuación:

- Propuestas específicas de valorización del medio natural para cada ANEI
- Realización de Proyectos de Mejora Territorial o, en su defecto, de planes especiales, de gestión de accesos, concurrencia, recreo y turismo para los espacios protegidos
- Otras actuaciones complementarias
- Gestión y financiación

Necesidad de Proyectos de Mejora sobre las ANEIs

La existencia de áreas protegidas en Mallorca obedece a un objetivo general como es la protección de la diversidad biológica y paisajística, y de los recursos naturales y culturales asociados, así como la consecución de un desarrollo sostenible totalmente integrado en el marco de las políticas sectoriales. Sin embargo existen factores adversos a los espacios naturales que dificultan el logro de este objetivo.

En primer lugar, el hecho de que un número importante de zonas protegidas en el territorio se encuentran muy dispersas en el espacio y, en muchos casos, son de pequeño tamaño (más de la mitad no superan las 500 ha) y sin conexiones entre ellas, lo que origina que el medio natural en la isla de Mallorca se encuentre muy fragmentado. Entre las excepciones a esta situación destacaría el

conjunto natural de la Serra de Tramuntana y, en menor grado, la zona norte de las Serres de Llevant (Muntanyes d'Artà). En segundo lugar, la carencia en dichas áreas de unos planes de gestión que garanticen, al menos, un nivel de protección básico. Actualmente se está asistiendo a una sobreexplotación turística, con las consiguientes demandas de recursos que resultan de dicha actividad (agua, residencia, energía, etc.).

A pesar de existir una protección urbanística por ley, se han detectado numerosas construcciones y autorizaciones ilegales para la construcción en el interior de las áreas protegidas. Son las áreas costeras las sometidas a una mayor presión urbanística, principalmente por la creación de nueva oferta residencial y turística, acompañada de la oferta complementaria. Dicha situación de sobreexplotación afecta directamente a la preservación de los valores de la isla como potencial turístico, por lo que es necesario el control de las diversas afecciones que la actividad turística tiene sobre el medio ambiente.

En los últimos años existe un reconocimiento de la necesidad de integrar la planificación del conjunto de espacios protegidos en un marco territorial más amplio que el circunscrito a las propias áreas a conservar. Dicho con otras palabras, la contribución de los espacios protegidos a la conservación del conjunto del territorio requiere una planificación de carácter integrador, una coordinación entre el desarrollo de los sistemas de espacios protegidos y otros instrumentos de planificación territorial, y que a su vez repercuta favorablemente en los intereses de todas las personas relacionadas

con dichos espacios. En este sentido, se añade otro aspecto importante al considerar que un espacio natural protegido debe ser concebido como un proyecto compartido, de tal manera que su planificación y gestión implique la intervención de las poblaciones locales, los usuarios y las organizaciones, existiendo un auténtico compromiso de participación.

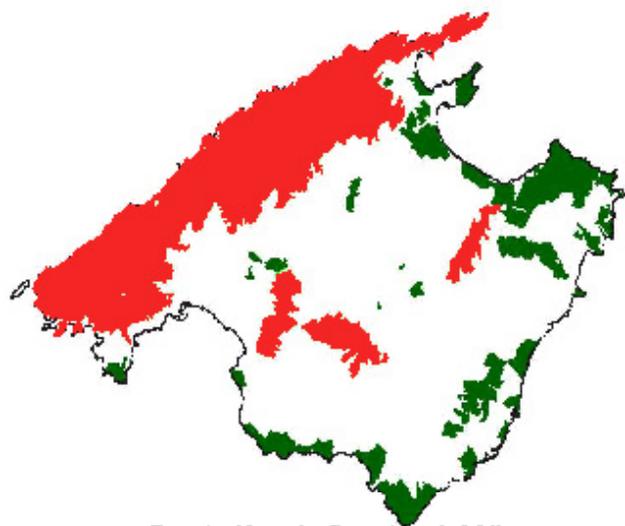
Este es el caso de la isla de Mallorca donde el buen desarrollo de un sistema de espacios protegidos sería posible a partir de la concepción de un modelo territorial integrado, minimizando su fragmentación y el aislamiento de dichas áreas. La utilización de otras estructuras del territorio, bien naturales o seminaturales, como las áreas de interés agrario, los torrentes o las paredes secas, pueden ejercer la función de herramientas de conectividad entre áreas naturales, permitiendo una conservación natural y cultural del territorio. Pero estas actuaciones implican, como se evidencia, un sistema de protección activo con programas de regeneración, recuperación y/o mantenimiento del medio natural, social y económico, donde la participación de sus habitantes es obligada.

La fuerte presión que la actividad humana ha venido ejerciendo sobre la naturaleza como fuente de recursos, ha llevado a una importante degradación del medio, siendo en muchos casos irreversible. Una de las consecuencias ambientales más comunes observadas en nuestro territorio y que se derivan de la explotación de los recursos, es su fragmentación. La estructura en mosaico que

origina la alternancia de áreas naturales con áreas más o menos alteradas presenta una dinámica muy compleja, pero a su vez muy fácil de predecir, pues el mantenimiento de una explotación incontrolada de los recursos da lugar a una continua regresión de las áreas naturales. Es evidente la necesidad de aplicar una política de protección que asegure una buena gestión de conservación.

Esta situación es la que encontramos actualmente en Mallorca donde las acciones ejercidas sobre el territorio, entre las que habría que destacar las derivadas del turismo, han originado una más que preocupante fragmentación del medio, poniendo en peligro los valores naturales y culturales de la isla. Ante esta situación y a partir de la legislación estatal y autonómica balear sobre espacios protegidos, se establecen una serie de figuras de protección con el objetivo de conservar dichas áreas repartidas por todo el territorio.

La regulación de las áreas protegidas debe hacerse desde una perspectiva integradora, pues una excesiva fragmentación de la naturaleza repercute negativamente en su propia conservación. La dinámica de los sistemas ambientales es tanto más independiente del entorno cuanto mayores sean sus dimensiones espaciales; a medida que los sistemas naturales ven reducido su tamaño sus interacciones con la matriz circundante se incrementa, siendo más susceptibles de ser alterados. En esta dinámica juega un papel preponderante los diferentes elementos que caracterizan cada una de las áreas y/o aquellos valores que de ellas se quiere proteger.



Espacios Naturales Protegidos de Mallorca

A) Realización de Planes Especiales de gestión de accesos, recreo y turismo.

Se redactará un Plan Especial para cada ART en el cual se ordenará el mismo, se establecerán las directrices de actuación y se determinará el régimen de actividades en el área de acuerdo a las disponibilidad de infraestructuras y a la capacidad de soporte del espacio sin que suponga una amenaza para el medio natural. Se desarrollarán unas normas generales de uso público, regulando el acceso y el desarrollo de actividades culturales, educativas y recreativas en el área (visitas, excursiones, actividades de educación ambiental, pic-nic, acampada, etc.).

Entre las actuaciones a tener en cuenta cabe citar la regulación de los accesos internos a cada ANEI, mediante la creación de aparcamientos disuasorios cercanos a la zona protegida con paneles informativos alusivos, adecuación y dotación de áreas de recreo, habilitación y señalización de viales y sendas por los recorridos más usuales, prohibiendo o controlando el acceso por sendas o caminos que supongan una amenaza para las comunidades y especies de la zona.

Así mismo se recomienda la aplicación de medidas de educación y divulgación ambiental como:

- Creación de áreas educativas de explicación de la zona protegida.
- Señalización de sendas y edición de folletos divulgativos para cada área natural.
- Edición de una guía conjunta multilingüe con información completa de todas las áreas naturales de especial interés, así como sus posibles redes de conexión.

De cara a la aplicación de estas actuaciones, se realizará un programa de actuación para cada ART en el cual se ordenará el mismo y se establecerán las directrices de actuación y las prioridades internas. A éste respecto se recomienda priorizar las actuaciones dentro de cada a ART según los siguientes criterios:

- Actuaciones en áreas locales internas que deben ser recubiertas tanto para el inicio de una restauración ecológica como para la consecución de un esquema paisajístico adecuado: regeneración de los encinares, de las formaciones vegetales riparias y de zonas húmedas, de los sistemas dunares y de las comunidades vegetales costero-litorales en las zonas mermadas.
- Actuaciones en los hábitats de interés comunitario, y especialmente en aquellos de carácter prioritario.

B) Otras actuaciones complementarias

Se recomienda así mismo tener en cuenta en la aplicación o desarrollo de las medidas anteriores las siguientes actuaciones:

- Delimitación, protección y vigilancia de las áreas protegidas. Se propone, la creación o dotación de un servicio de guarda con atribuciones coercitivas en materia agro-ambiental, forestal y cinegética que podría actuar de forma coordinada con el SEPRONA.
- Prevención y lucha contra incendios forestales. Los incendios suponen una constante amenaza para el medio natural de Mallorca, fuertemente agravados en verano por la coincidencia de factores como las altas temperaturas y una baja pluviometría, junto a una elevada concurrencia humano, la presencia de una gran cantidad de combustible muerto (y no

retirado) en determinadas áreas, la acusada topografía, y la presencia de masas forestales poco adecuadas al medio y continuas. Se producen también incendios casuales originados en vertederos o áreas con acumulación de residuos humanos y también incendios de subsuelo -mucho menos frecuentes y en zonas higromorfos-.

- Mantenimiento sostenible. Esta actuación se enmarca dentro de acciones prioritarias a realizar en aquellas áreas que, por su tamaño, situación, características y estado actual, presenten una elevada vulnerabilidad, o bien que hayan sido objeto de aprovechamientos originadores de alteraciones o mermas en su potencial biótico y/o automantenimiento. Las principales medidas propuestas son: conexión física, desarrollo de instrumentos de gestión y financiación, y recalificación de la figura de establecer conciertos de colaboración entre propietarios y administración.

C) Gestión y financiación

La gestión de estas actuaciones podrá realizarse mediante la aplicación de los instrumentos de ordenación existentes (Proyecto de Mejora Territorial, Planes Especiales, Planes de Gestión, etc) y mediante acuerdos de colaboración entre la administración autonómica, insular y local, recomendándose la participación de instituciones privadas y la sociedad civil en general.

La financiación de este programa podría llevarse a cabo mediante fondos públicos o aportaciones de las distintas administraciones, existiendo también la posibilidad de cofinanciación comunitaria a través de programas como LIFE-Naturaleza o Interreg III, fomentando su realización mediante campañas anuales de plantaciones con especies autóctonas y forestales en los ANEI y en montes públicos o de utilidad pública consorciados. En los montes privados consorciados debería disponerse de un instrumento para el mantenimiento, uso y beneficio de dichas plantaciones en el futuro. Las campañas podrían ser realizadas por escolares y universitarios, reunidos en campos de trabajo, así como por personal de las administraciones correspondientes.

Justificación de las ART

De acuerdo con el art. 37 de las DOT uno de los objeto de las actuaciones que se lleven a cabo en las ART es la mejora del paisaje rural, que de acuerdo con el art. 38 se desarrollarían mediante Proyectos de Mejora Territorial que tienen entre sus objetos precisamente la propia mejora del paisaje rural.

Por ello se ha buscado en la zona rural más valiosa de la Isla, los ANEIs, cuales de ellos, caso de ser objeto de Planes de Mejora, aportarían más positivamente en el paisaje mallorquín; para incluirlos como ART y garantizar de ese modo la máxima repercusión de los Proyectos de Mejora Territorial que se desarrollen.

Los criterios tenido en cuenta para medir la aportación al paisaje han sido: la conectividad natural interna, su grado de interacción con el territorio y su diversidad de hábitats. Ello nos ha permitido seleccionar cuatro ANEIs como los más apropiados. Idénticos criterios nos han servido para adelantar las medidas que los Proyectos de Mejora Territorial deberían proponer sobre tales ANEIs.

En este contexto, se realizó durante las etapas de diagnóstico y modelo del Plan Territorial un análisis sobre las características de cada espacio protegido a efectos de clasificar cada espacio en función de su aportación a la conectividad natural interna, su grado de interacción con el territorio y su diversidad de hábitats. Todo esto ha permitido seleccionar cuatro ANEIs como las más apropiadas para definir una serie de propuestas de gestión más objetivas y funcionales de cara a su valoración y restauración ecológico-ambiental de ciertos ANEIs, que han sido los siguientes:

ART-1: ANEI SERRA DE TRAMUNTANA

ART-2: ANEI BARRANCS DE SON GUAL I XORRIGO

ART-3: ANEI MASSÍS DE RANDA

ART-4: ANEI NA BORGES

En las páginas siguientes se especifica el cumplimiento de los criterios para cada una de estos ANEIs.

Propuestas particularizadas para los ART 1, 2, 3 y 4.

En cada ART se presentaran los siguientes apartados :

- La delimitación del área,
- Diagnóstico previo
- Los criterios utilizados para la elección del ANEI,
- El conjunto de propuestas particularizadas y la justificación de las mismas.
- La valoración económica de las propuestas, que se ha realizado atendiendo a la experiencia previa del equipo de trabajo en proyectos similares y al alcance de las actuaciones.

ART-1 ANEI SERRA DE TRAMUNTANA, valorización y restauración ecológico-ambiental

DIAGNÓSTICO PREVIO

Debilidades – Amenazas	Fortalezas	Oportunidades
Medio físico Masificación Tránsito de vehículos todo terreno Presión urbanística (urbanización, construcción ilegal, parcelación) Nuevas infraestructuras (túneles, carreteras, tendidos eléctricos) Contaminación acústica Presión turística Cambio de uso agrario a uso residencial Vertidos de aguas residuales Vertidos sólidos Trasvases de agua Canteras Niveles de erosión elevados Propiedades privadas	Riqueza patrimonial Alto nivel de protección: incluye varias ZEPA y LIC Cimas y barrancos de baja accesibilidad Numerosos bancales	Ordenación global de las actividades Unidad de gestión Ordenación de turismo de montaña Desarrollo del turismo rural y agroturismo Recuperación de canteras Aprovechamiento recreativo (zonas de acampada, etc) Recuperación de bancales
Flora Incendios Vertido de residuos sólidos Apertura de viales Abandono de cultivos Envejecimiento de cultivos arbóreos Tránsito de vehículos todo terreno Explotación forestal intensa	Presencia de especies endémicas, protegidas y de interés	

Presencia de procesionaria en manchas de pinar Excesiva frecuentación		
Fauna Excesiva frecuentación Parcelación Trasvases de agua Canteras Vertidos de aguas residuales	Presencia de especies endémicas, protegidas y de interés	Especies emblemáticas (Ferreret, buitre negro y Águila pescadora)
Procesos ecológicos Elevada fragmentación	Gran tamaño	Fomento de actividades didácticas y científicas
Paisaje Degradado por incendios Abandono de cultivos Arquitectura no tradicionales	Grandes panorámicas Alta calidad y diversidad de paisaje	Fomento y recuperación de cultivos tradicionales

La fragmentación de usos en la Serra de Tramuntana puede convertirse en una de sus principales amenazas, aunque considerándolo un espacio continuo y coherente, puede ser gestionado de manera eficaz en su conjunto.

La construcción es una de las amenazas más importantes a lo largo de la costa de la Serra. Algunas edificaciones no respetan la delimitación de usos establecida por la Ley de Costas, la contaminación acústica derivada de esta actividad es patente en muchas zonas de la costa y, puntualmente, se producen niveles elevados de polvo en suspensión. Esta contaminación atmosférica afecta también a la vegetación al quedar cubierta por una capa que puede afectarlas seriamente.

La vegetación goza de un estado general de conservación muy bueno dada la baja accesibilidad que presenta la zona. El riesgo de incendios es considerable por la continuidad de la vegetación y la orografía no facilita las tareas de extinción. El abandono de los cultivos de frutales en bancales está propiciando la colonización de éstos por la vegetación natural. La recuperación de los cultivos tradicionales en los bancales es una buena oportunidad para potenciar las actividades tradicionales aumentando el atractivo para el turismo rural en el que el visitante puede integrarse plenamente en las labores diarias (agroturismo).

La fauna de la Serra de Tramuntana es muy diversa y cuenta con especies de gran importancia, capaces de movilizar fondos para la protección del medio ambiente. Destaca el ferreret, anfibio endémico de la Serra de Tramuntana y una auténtica reliquia faunística. También es posible detectar en la zona la presencia de dos rapaces amenazadas a nivel europeo, el buitre negro y el águila pescadora. Las principales amenazas para estas especies es la excesiva concurrencia que afecta principalmente a las dos especies de aves, dado que el ferreret vive en barrancos de difícil accesibilidad. No obstante es preciso garantizar que, en los escasos barrancos donde se desarrolla, se mantenga la calidad de agua necesaria para su desarrollo y evitar que se produzcan actividades que puedan afectarlos (descensos).

CRITERIOS

Aportación a la conectividad natural interna de la Isla: muy alto.

Índice de hábitat: muy alto.

Índice de interacción: mínimo.

Valor natural: gran diversidad de hábitats, cuenca de recepción de aguas.

PROPUESTAS Y JUSTIFICACIONES

Unidad de gestión conjunta con áreas protegidas colindantes:

Reducir la fragmentación en las estribaciones de la Serra de Tramuntana, agrupando áreas naturales aisladas como Puig de Maria, Serra de Son Fe, Puig de Sant Martí, Cap Andritxol, Cap des Llamp y es Saluet a este sistema.

Fomento de actividades didácticas y científicas:

La gran diversidad de hábitats naturales y seminaturales (sistemas tradicionales) confieren a este espacio una enorme potencialidad para el desarrollo de este tipo de actividades.

Desarrollo del turismo ecológico, rural, cultural y sostenible:

Sus grandes dimensiones y la gran variedad de ambientes naturales y puntos de interés cultural hacen de la Serra de Tramuntana uno de los principales espacios para el desarrollo de un turismo sostenible.

Fomento y recuperación de cultivos tradicionales:

Cambio de usos del territorio y marcada tendencia al abandono de cultivos tradicionales con la consiguiente pérdida de valores culturales.

Ordenación de accesos y usos:

Escasa regulación de las actividades en el interior del área natural. Gran proliferación de viales y tránsito incontrolado de personas y vehículos, principalmente en aquellas zonas de mayor fragilidad.

Programa de protección y potenciación de especies emblemáticas (ferreret, buitre negro y águila pescadora):

Especies amenazadas en el ámbito europeo, destacando el ferreret como anfibio endémico de la Serra de Tramuntana.

Recuperación de bancales:

El abandono de los cultivos de frutales en bancales está propiciando la colonización de éstos por la vegetación natural y su deterioro, agravando los problemas de pérdidas de suelo y erosión, ya de por sí acusados en el área de la Serra de Tramuntana.

Recuperación de canteras:

Gran impacto en el paisaje por el abandono de la actividad extractiva.

RUTA DE LA "PEDRA EN SEC"

Como actuación específica aislada cabe destacar la ruta de la "pedra en sec", promovida por el Consell de Mallorca, elemento vertebrador de gran parte de la Serra de Tramuntana, descrita en la memoria de este Plan Territorial y que podrá ser objeto de

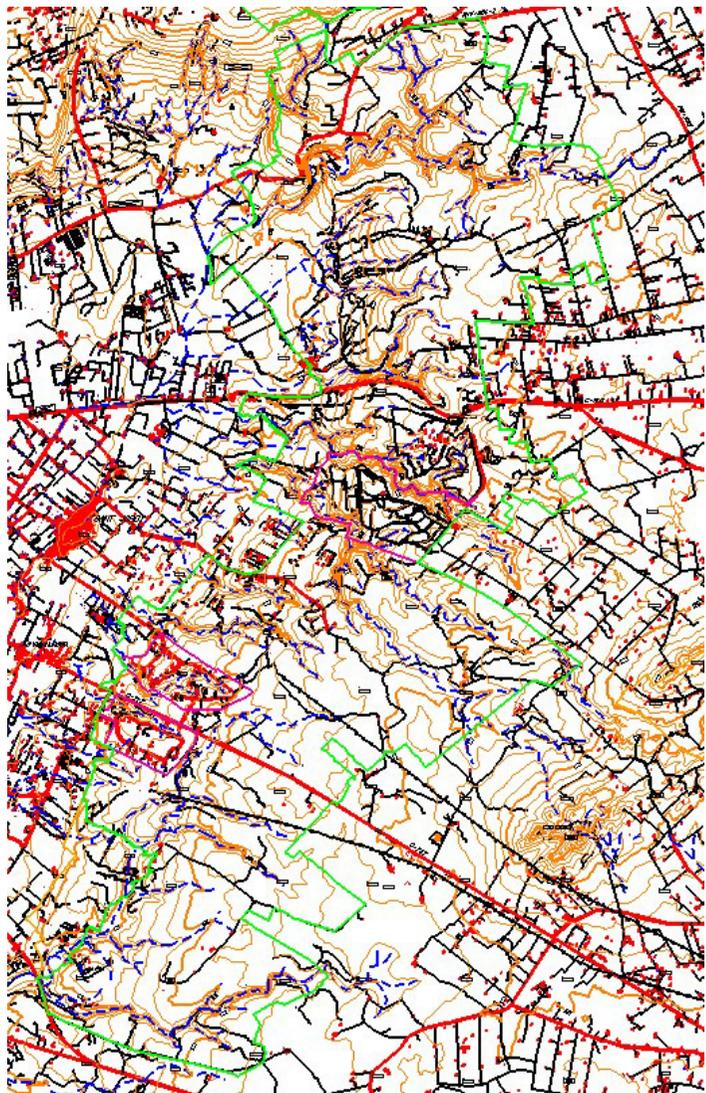
desarrollo a través de un proyecto de mejora territorial específico o de un plan especial.



VALORACIÓN ECONÓMICA

Plan de Conexión con Áreas Naturales Próximas	12.000 €
Fomento de actividades didáctico-científicas	150.200 €
Plan de Fomento del Turismo Ecológico, Rural, Cultural y Sostenible	78.100 €
Fomento y recuperación de usos y cultivos tradicionales	300.500 €
Plan de Ordenación de Accesos y Usos	450.800 €
Programa de protección-potenciación del ferreret	54.100 €
Programa de protección-potenciación del buitre negro	90.100 €
Programa de protección-potenciación del águila pescadora	66.100 €
Programa de Recuperación Ecológica de Bancales	210.300 €
Plan de Recuperación de Terrenos Afectados por Actividades Mineras	408.700 €
TOTAL	1.820.900 €

ART-2 ANEI BARRANCS DE SON GUAL y XORRIGO, valorización y restauración ecológico-ambiental.



DIAGNÓSTICO PREVIO

Debilidades – Amenazas	Fortalezas	Oportunidades
Medio físico Niveles erosivos elevados o muy elevados Canteras Presión urbanística Contaminación sonora Apertura de viales Vertido de residuos sólidos	Torrenteras, charcas temporales Relieve abrupto Numerosos puntos de interés cultural (cuevas, casas, ...) Dinámica kárstica	Desarrollo sostenible de las actividades turísticas y recreativas Interés didáctico-cultural
Flora Apertura de pistas Incendios Limpieza de matorral Perturbaciones locales	Rico en especies endémicas y de interés Gran diversidad de matorral	
Fauna Caza incontrolada y furtivismo Contaminación agraria difusa y venenos Frecuentación excesiva	Estructura compleja de interés como refugio de fauna	
Procesos ecológicos Alta relación perímetro / superficie	Tamaño grande	Conexión con P. de Son Seguí y posible conexión con acantilados protegidos
Paisaje Paisaje agropecuario Proximidad a Palma Cambios de usos de suelo	Interés paisajístico	Plan de ordenación de accesos y usos

Constituye una extensa área de barrancos dominados por maquia de acebuche, muy próxima a Palma. Dedicado principalmente a ganadería ovina extensiva y caza.

Las principales amenazas sobre el estado de conservación de las variables del medio físico son la existencia de niveles erosivos elevados y muy elevados, la apertura de viales, los vertidos sólidos y la presión urbanística. También existe cierta actividad extractiva basada en la piedra arenisca que se realiza mediante numerosas canteras de pequeñas dimensiones. Es de destacar la contaminación sonora por el interior de los barrancos como consecuencia de la proximidad de vías de comunicación con elevada intensidad de tráfico rodado.

La vegetación presenta un estado de conservación general aceptable, aunque existen puntualmente zonas con impactos que pueden producir perturbaciones graves. Se trata en general de pequeños movimientos de tierras (excavaciones, explanaciones, limpiezas de matorral, parcelaciones, puntos de vertido de residuos sólidos y apertura de nuevos viales. La vegetación actual presenta una elevada capacidad de regeneración y, por lo tanto, se aconseja que la restauración de las zonas afectadas se limite a la eliminación de la acción y a permitir la regeneración natural sin realizar mayores intervenciones sobre la vegetación.

La fauna presenta un valor alto, en gran medida por la existencia de escarpes rocosos en los cauces de los torrentes que dada su difícil accesibilidad presentan una baja concurrencia. La fauna es diversa

destacando la riqueza de especies de quirópteros y de rapaces. Las principales amenazas pueden sintetizarse en la apertura de viales, la excesiva presencia humana, la caza incontrolada y furtiva, los incendios y la contaminación agraria difusa. El mantenimiento de los usos ganaderos en la zona es de gran importancia, fundamentalmente porque la existencia de balsas creadas para su uso como abrevadero se convierten en pequeñas zonas húmedas que mantienen una vegetación y fauna características de gran valor. Estos usos aportan además una impronta de gran interés al paisaje. El desarrollo de las actividades turísticas y recreativas deberá aprovechar los importantes recursos culturales e infraestructuras existentes como son el Destacamento de Puntiró, bares-restaurantes, etc. Existe una fuerte presión urbanística (parcelaciones y urbanizaciones) en los márgenes de las carreteras que atraviesan el espacio protegido. Sería conveniente controlar el acceso por los caminos periféricos de las urbanizaciones, como es el caso de Son Gual, y por los caminos que discurren por los fondos de los barrancos, siendo utilizados sólo para sendas de a pie.

Dado su gran tamaño y la existencia de ANEIs colindantes de menor extensión (Son Cós, Garriga de Son Caulelles y Puig de Son Seguí), podría actuar como zona de agregación para estos espacios aumentando la conectividad entre éstos y facilitando así su conservación. La conexión entre este espacio y el Massís de Randa permitiría crear un gran espacio en el interior de la isla que actuaría de referente para la conservación.

CRITERIOS

Aportación a la conectividad natural interna de la Isla: muy alto.

Índice de hábitat: medio.

Índice de interacción: muy bajo.

Valor natural: vegetación esclerófila.

PROPUESTAS Y JUSTIFICACIONES

Conexión del Puig de Son Seguí y Massís de Randa a través del barranco Gran:

Áreas interiores de gran tamaño con importantes valores naturales y conectadas por el barranco Gran.

Desarrollo sostenible de las actividades turísticas y recreativas:

Minimizar el posible impacto de las actividades derivadas del turismo en el área natural debido al desplazamiento incontrolado de vehículos y personas.

Interés didáctico-cultural:

Importantes valores naturales, tanto ecológicos como geológicos. Proximidad a Palma.

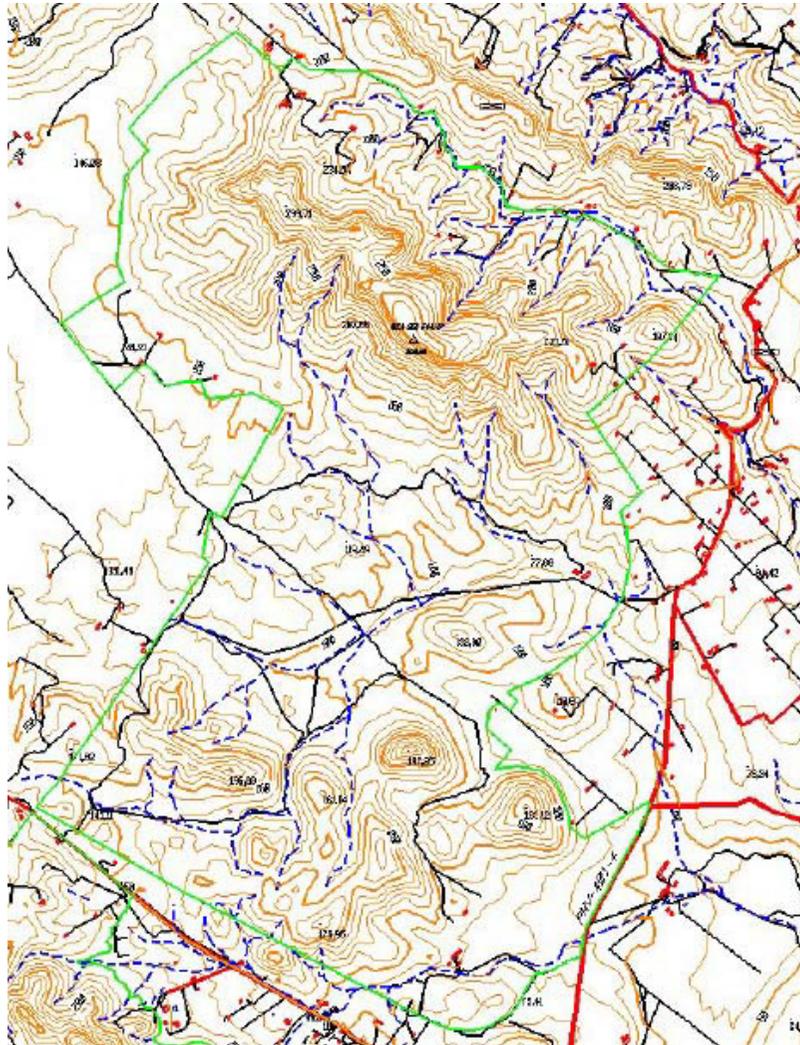
Plan de ordenación de accesos y usos:

Escasa regulación de las actividades en el interior del área natural, principalmente en aquellas zonas de mayor fragilidad, así como de los accesos al tráfico rodado.

VALORACIÓN ECONÓMICA

<i>Plan de Conexión con Áreas Naturales Próximas</i>	3.000 €
<i>Plan de Fomento del Turismo Ecológico, Rural, Cultural y Sostenible</i>	30.000 €
<i>Fomento de actividades didáctico-científicas</i>	90.100 €
<i>Plan de Ordenación de Accesos y Usos</i>	45.000 €
TOTAL	168.100 €

ART-3 ANEI MASSÍS DE RANDA, valorización y restauración ecológico-ambiental.



DIAGNÓSTICO PREVIO

Debilidades - Amenazas	Fortalezas	Oportunidades
<p>Medio físico</p> <p>Abandono de explotaciones agrícolas</p> <p>Aumento de uso residencial en zona rural</p> <p>Densidad de la red vial</p> <p>Tránsito de vehículos todo terreno</p> <p>Presión urbanística en ARIP</p> <p>Contaminación agraria difusa</p> <p>Canteras</p> <p>Vertidos al torrente de Randa</p> <p>Niveles erosivos elevados (en Puig de Randa)</p>	<p>Bajo nivel de población</p> <p>Lugares de interés turístico</p> <p>Buenas vías de comunicación</p> <p>Areniscas de interés geológico</p> <p>Riqueza arqueológica y cultural</p>	<p>Plan de ordenación o gestión</p> <p>Actividades deportivas de aire libre (parapente en Puig de Randa)</p> <p>Plan de prevención de incendios</p>
<p>Flora</p> <p>Incendios</p> <p>Erosión</p> <p>Vertidos</p> <p>Limpia de sotobosque del encinar</p> <p>Construcciones</p>	<p>Especies rupícolas de interés</p> <p>Difícil acceso en acantilados</p> <p>Masa forestal densa</p> <p>Presencia de especies endémicas, protegidas y de interés</p>	<p>Planes de regeneración forestal (en zonas erosionadas tras incendios), especialmente del encinar</p> <p>Plan de prevención de incendios</p>
<p>Fauna</p> <p>Incendios</p> <p>Vertidos de residuos sólidos</p> <p>Venenos contra depredadores</p> <p>Construcciones ilegales</p> <p>Accesos, tránsito de vehículos</p> <p>Afluencia turística masiva</p> <p>Actividad cinegética intensa</p>	<p>Barrancos y cimas de difícil acceso</p> <p>Masa forestal densa como refugio de fauna</p> <p>Especies de interés (<i>Myotis myotis</i>)</p>	

Procesos ecológicos Área de gran diversidad interna Aislamiento	Gran extensión	Proximidad con los barrancos de Son Gual i Xorrigo (posible corredor: barranco Gran)
Paisaje Canteras Degradado por incendio	Paisaje agrario tradicional Núcleo urbano histórico (Randa) Grandes panorámicas	Fomento de turismo rural sostenible

El Massís de Randa constituye un área natural que alterna zonas de vegetación natural, en las áreas de montaña, y zonas agrícolas tradicionales. Se encuentra incluida en la mancomunitat Pla de Mallorca, comarca tradicionalmente agraria y de poca tradición turística. Sin embargo, en los últimos años, se observa una recesión de las actividades agrícolas y un aumento del uso residencial (incluido el agroturismo) en la zona, haciendo necesario una buena gestión del espacio para asegurar su conservación. Entre las principales debilidades y amenazas presentes en el área natural para las variables del medio físico son los elevados niveles erosivos existentes en gran parte del área natural y su incremento tras la incendios, que eliminan la cubierta vegetal. La realización de vertidos de aguas residuales y de sólidos a los cauces pueden constituir un problema para la calidad de las aguas en muchas zonas del área. Igualmente, la realización de actividades extractivas

y la proliferación de construcciones en zonas forestales del ARIP, son también de importancia.

Los incendios constituyen el principal problema para la vegetación, la regeneración es posible, pero dada la riqueza de las comunidades, las etapas de sucesión quedan empobrecidas en especies. El proceso de regeneración puede verse perjudicado notablemente por las elevadas tasas de pérdida de suelo. Las limpiezas de sotobosque pueden entorpecer la regeneración natural del encinar y su realización, si procede, debería incluirse en el marco de un plan de prevención de incendios. La realización de construcciones constituye otra importante amenaza para la vegetación.

En el interior del ANEI existen diferentes puntos de interés cultural, histórico, artístico, arqueológico y etnológico, con una afluencia masiva de visitantes en el Santuari de Nuestra Senyora de Cura, y una afluencia alta en sa Cova Vella, Colonia de S'Heretat y Pedreres de Galdent. Estos recursos junto con los valores naturales del área constituyen una oportunidad para desarrollar un turismo no masificado, compatible con la conservación de los recursos naturales. No obstante, la actividad turística aumenta la concurrencia y debe considerarse como un riesgo adicional en el plan de prevención de incendios (recientemente se han producido incendios en Massís de Randa y Puig de Galdent).

CRITERIOS

Aportación a la conectividad natural interna de la Isla: muy alto.

Índice de hábitat: medio.

Índice de interacción: muy bajo.

Valor natural: vegetación esclerófila.

PROPUESTAS Y JUSTIFICACIONES

Conexión con los barrancos de Son Gual y Xorrigo:

Áreas interiores de gran tamaño con importantes valores naturales y conectadas por el barranco Gran.

Plan de ordenación y gestión:

El turismo y diversas actividades tradicionales (agricultura, minería, etc) condicionan la conservación del área natural.

Actividades recreativas de aire libre:

Ofrece grandes posibilidades para el desarrollo de este tipo de actividades.

Planes de regeneración forestal:

Zona muy degradada por incendios, especialmente del encinar, y elevados niveles de erosión.

Fomento de turismo rural y cultural sostenible:

Entorno rural compatible con actividades turísticas variadas.

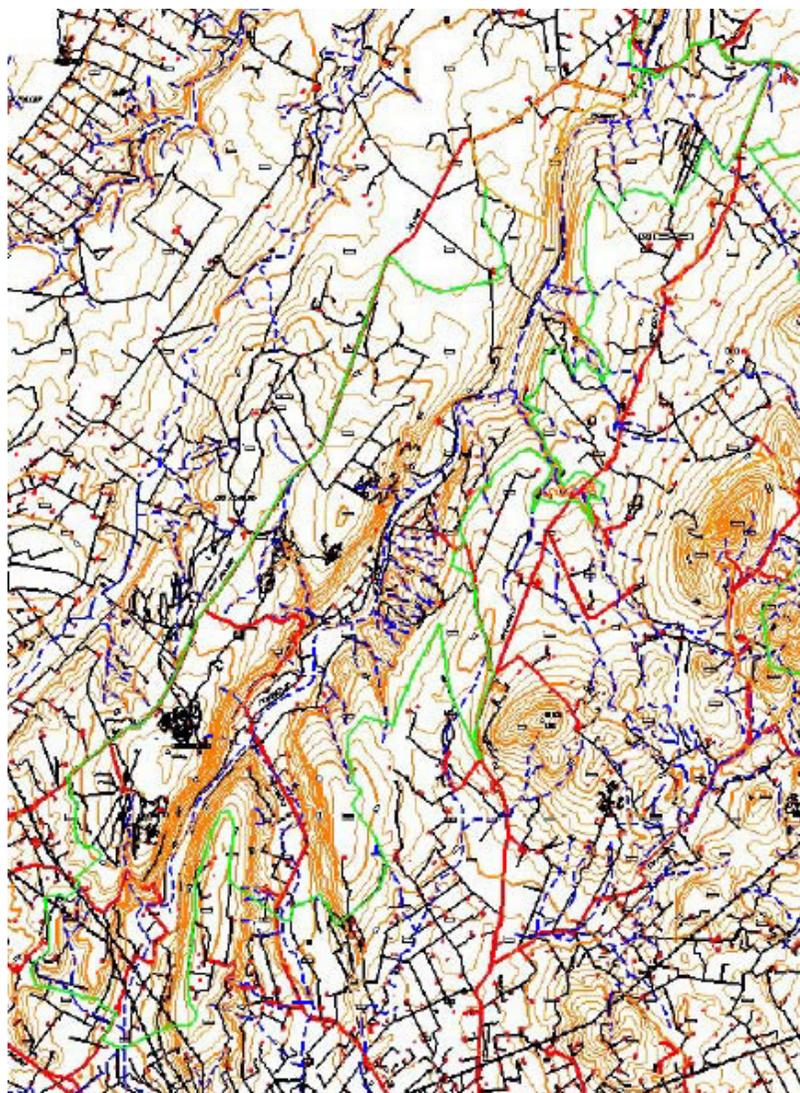
Plan de prevención de incendios:

Masa forestal densa y continua.

VALORACIÓN ECONÓMICA

Plan de Conexión con Áreas Naturales Próximas	18.000 €
Redacción de PORN y PRUG	30.000 €
Plan Especial de Ordenación del Uso Recreativo al Aire Libre	21.000 €
Plan Especial de Restauración Forestal	72.100 €
Plan de Fomento del Turismo Ecológico, Rural, Cultural y Sostenible	24.000 €
Plan de Prevención de Incendios	12.000 €
TOTAL	177.100 €

ART-4 ANEI NA BORGES, VALORIZACIÓN Y RESTAURACIÓN ECOLÓGICO-AMBIENTAL.



DIAGNÓSTICO PREVIO

Debilidades - Amenazas	Fortalezas	Oportunidades
Medio físico Altos niveles de erosión Extracción de áridos Vertido de residuos sólidos Campo de golf en Rotana	Baja frecuentación Yacimientos arqueológicos	Restauración de las canteras Desarrollo de un turismo cultural
Flora Extracción de áridos Incendios	Presencia de especies protegidas y de interés Presencia de barrancos de difícil acceso Presencia de humedales Gran capacidad de regeneración	
Fauna Incendios Extracción de áridos Apertura de viales Tránsito de vehículos todo terreno Vertido de residuos sólidos Furtivismo Recolección ilegal de tortuga mediterránea	Presencia de especies endémicas Actividad cinegética extensiva	
Procesos ecológicos Alta relación perímetro / superficie	Tamaño grande Contiguo con sa Canova d'Artà	Unidad de gestión con sa Canova d'Artà
Paisaje Extracción de áridos	Alta belleza paisajística	Restauración de las canteras

El Área Natural Na Borges es un espacio protegido de gran extensión que se organiza alrededor del curso medio del Torrent de s'Avall (o de Na Borges). La accesibilidad es de moderada a baja,

concurriendo la presencia de cavidades y cursos encajonados y una densidad alta de carreteras. La concurrencia es baja y se limita, fundamentalmente, a vehículos en tránsito. Estas circunstancias han facilitado una fauna y vegetación en buen estado de conservación con sólo algunos problemas puntuales por la existencia de canteras para la extracción de áridos y la alta probabilidad de incendios. La vegetación tiene una elevada capacidad para regenerarse y estos impactos presentan un alcance limitado. La fauna, sin embargo, puede verse afectada en mayor medida por estas actividades, así como por los vertidos de residuos sólidos, caza y recolección ilegal de especies, apertura de viales y tránsito de vehículos todo terreno. Sería de interés emprender el cese definitivo de las canteras, la clausura del vertedero de residuos sólidos en el Puig de Son Sureda y la eliminación de vertidos ilegales en puntos del espacio protegido. La vegetación se recuperaría por sí misma sin necesidad de intervención. Esto mejoraría el estado de conservación del medio natural y aumentaría notablemente su atractivo paisajístico, que en su conjunto, con los puntos de interés cultural, podría ser la base para desarrollar un turismo de baja densidad compatible con el alto nivel de protección que requiere esta área natural.

Las actividades realizadas en el interior de este espacio (caza, pastoreo agricultura) no parecen estar produciendo impactos dignos de mención, aunque existen otras actividades que pueden afectar a este espacio natural como es el desarrollo de equipamientos turísticos en sus proximidades como el campo de golf de Rotana.

La continuidad entre Na Borges y Canova d'Artà se realiza a través de la cuenca del Torrent de s'Avall o de Na Borges. Resultaría de interés la fusión administrativa de estas áreas naturales o, al menos, la gestión integrada de ambos espacios.

CRITERIOS

Aportación a la conectividad natural interna de la Isla: muy alto.

Índice de hábitat: muy bajo.

Índice de interacción: muy bajo.

Valor natural: matorral esclerófilo.

PROPUESTAS Y JUSTIFICACIONES

Conexión y creación de una unidad de gestión con sa Canova d'Artà:

Comparten la cuenca hidrográfica del torrent Na Borges.

Restauración de las canteras:

Gran impacto ambiental por el abandono de las cubetas de extracción de áridos, siendo utilizadas algunas de ellas como vertederos.

Desarrollo de un turismo cultural y sostenible:

Presencia de numerosos puntos de interés cultural y ecosistemas característicos de la isla.

VALORACIÓN ECONÓMICA

<i>Plan de Conexión con Áreas Naturales Próximas</i>	6.000 €
<i>Plan de Recuperación de Terrenos Afectados por Actividades Mineras</i>	72.100 €
<i>Plan de Fomento del Turismo Ecológico, Rural, Cultural y Sostenible</i>	9.000 €
TOTAL	87.100 €

ART-5: CONECTORES PAISAJÍSTICOS LOCALES.

Descripción

La operación de los conectores consiste en la creación de pasos elevados de fauna sobre la autovía PM-27 Palma-Inca, la carretera C-713 Inca-Alcudia y la carretera C-715 Palma-Manacor.

Objetivos

- Evitar el aislamiento entre especies a un lado y a otro de las vías de tráfico, así como minimizar las posibles afecciones a especies escasas o protegidas.
- Recuperar la percepción de las pequeñas sierras que, habiendo sido seccionadas por las vías de tráfico para reducir sus pendientes de tránsito, son claves para comprender de forma diferenciada las distintas comarcas mallorquinas y para percibir de forma secuenciada la belleza del territorio.

Justificación de la A.R.T.

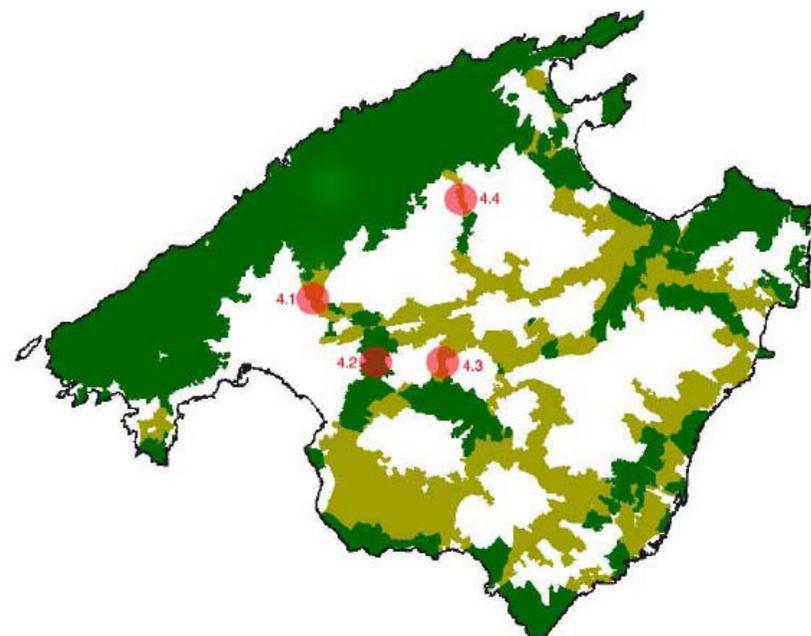
Hemos considerado el área de los conectores paisajísticos como A.R.T. por responder a lo indicado en el art. 28 de las D.O.T. sobre la delimitación de las A.R.T. en zonas que la calidad de las infraestructuras hacen necesaria la rehabilitación de elementos singulares que suponen un deterioro de la calidad ambiental y paisajística de la zona.

Efectivamente la segmentación paisajística que producen en el paisaje la autovía PM-27 Palma-Inca, la carretera C-713 Inca-Alcudia y la carretera C-715 Palma-Manacor, específicamente en

los puntos que se indican más adelante, hacen necesaria una rehabilitación paisajística que es la propuesta en esta A.R.T.

Concretamente se han tomado como criterios para la elección de los puntos a delimitar como A.R.T. aquellos que hubieran sufrido un deterioro tanto faunístico como topográfico:

1. La existencia de una cubierta vegetal con mayor potencial faunístico (indicadas en verde en los planos)
2. La existencia de cortes en trinchera sobre el territorio con cotas entre el vial y ambos márgenes del territorio de al menos 5 metros.



4.1 Son Cos	4.2 Xorrigo
4.3 Binicomprat-Randa	4.4 Torrent de Búger

Ambas condiciones persiguen por un lado que los pasos se sitúen en lugares donde puedan cumplir con el objetivo de evitar el aislamiento de especies, y por otro lado lograr que los pasos de fauna sean siempre pasos elevados situado en zonas donde su construcción suponga la recuperación de los perfiles y el paisaje original de las antes citadas pequeñas sierras.

El desarrollo de la A.R.T debe ir acompañado tanto de un proyecto de ejecución que resuelva el paso de fauna y la restauración paisajística, como por estudios del medio físico que han de enfocarse hacia la fauna silvestre, partiendo del conocimiento taxonómico y de la distribución de especies, teniendo en cuenta que la fauna está fuertemente ligada a la cubierta vegetal, a la presencia de agua y otros factores del medio.

Tales estudios deberán centrarse en los que, consideramos, son las tres principales afecciones de las vías de tráfico sobre la fauna:

1- Efecto barrera sobre la dispersión o movimientos locales. Se producirá debido a la movilidad de la fauna, ya que muchas especies utilizan diferentes zonas del territorio para efectuar sus ciclos vitales, bien diarios o bien estacionales. Este efecto es especialmente acusado en el caso de autopistas con cerramiento. Los grupos más sensibles son: Vertebrados, Reptiles, Mamíferos, Invertebrados. De ellos los mamíferos forman un grupo muy sensible ya que debido a la amplitud de su dominio vital puede producirse un aislamiento entre

poblaciones. Igualmente puede ser muy importante la afección a especies escasas o protegidas.

El análisis de la afección al conjunto de especies acogidas a algún tipo de protección corresponde a profesionales cualificados. A partir del estudio de las acciones de proyecto, así como de la situación actual y de la evolución del entorno de las obras, se podrá estimar el riesgo de desaparición de especies protegidas.

- 2- El aumento de accesibilidad introducido por la vía genera un aumento de la frecuentación humana por los alrededores y naturalmente un incremento de la presión cinegética (legal o ilegal).
- 3- Riesgo de atropellos a animales: es importante cuantificar el incremento de la accidentalidad debida al cruce de la calzada por animales, lo que produce altas tasas de mortandad en determinadas poblaciones.

Gestión y Financiación

La financiación de estos conectores paisajísticos recaería preferentemente sobre las administraciones competentes en materia de medioambiente y carreteras, pudiendo también verse implicadas las de turismo.

Para su gestión se recurrirá a la redacción por la administración actuante de los cuatro PMT y a su gestión pública por cualquiera de las formas admitidas en derecho.



ART-6 CONECTOR PAISAJÍSTICO LINEAL NA BORGES – MASSIS DE RANDA.

Descripción

Se pretende con este proyecto la conexión paisajística de áreas naturales separadas entre si, mediante conectores paisajísticos lineales.

Justificación de la A.R.T.

De acuerdo con el art. 37 de las D.O.T. uno de los objeto de las actuaciones que se lleven a cabo con las A.R.T. puede ser la mejora del paisaje rural, que de acuerdo con el art. 38 se desarrollarían mediante Proyectos de Mejora Territorial que tienen entre sus objetos precisamente la propia mejora del paisaje rural.

Por ello se ha buscado la zona rural de la Isla cuya mejora paisajística podía repercutir más positivamente en el paisaje mallorquín para incluirla como A.R.T. y garantizar de ese modo la máxima repercusión de los Proyectos de Mejora Territorial que se desarrollen.

A tal efecto se explica a continuación el método de selección llevado a cabo para escoger el conector paisajístico lineal entre na Borges y el Massis de Randa como el más adecuado para ser delimitado como A.R.T.

Metodología de selección

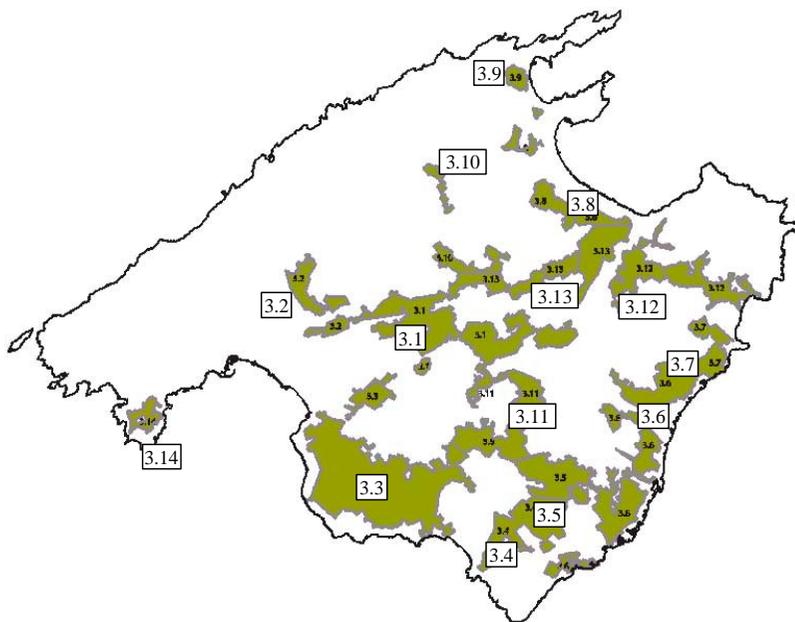
Se ha realizado un análisis de las áreas de la Isla que son susceptibles de fomentar la conexión paisajística con los siguientes criterios para su definición geográfica:

Criterio de posibilidad: que sea posible la unión de áreas naturales entre si a través de territorios que presenten características ambientales similares a dichas áreas, o que compartan un recurso o valor natural, como es el caso de una misma cuenca hidrográfica, o simplemente por cercanía geográfica.

Criterio de delimitación: aquellas áreas que por su tamaño, situación, características (como zonas de arbolado de secano, etc) y estado actual presenten una elevada vulnerabilidad; o bien que hayan sido objeto de aprovechamientos originadores de alteraciones o mermas en su potencial biótico y/o automantenimiento.

Criterio de globalidad: que la propuesta alcance a dar cohesión a la totalidad del paisaje de la Isla y reduzca su fragmentación actual frente a los cortes radioconcentricos originados por la estructura radial viaria entorno a la capital. Mediante las uniones de las zonas de la Serra de Tramuntana- arco de Palma- sa Marina – Randa- Llevant – Arta, se logra la unión en un todo integrado de importantes sistemas naturales de la isla, que se refuerzan con un entrelazado más denso con las uniones de Son Real- na Borges- Sineu- el Puig de Sta. Magdalena- Serra de Tramuntana, pasando Sineu junto con na Borges- Soller- Pina- es Rafal Garcés a ser el epicentro de todo el sistema.

Mediante estos criterios se llegó a una definición de todos los posibles conectores lineales.

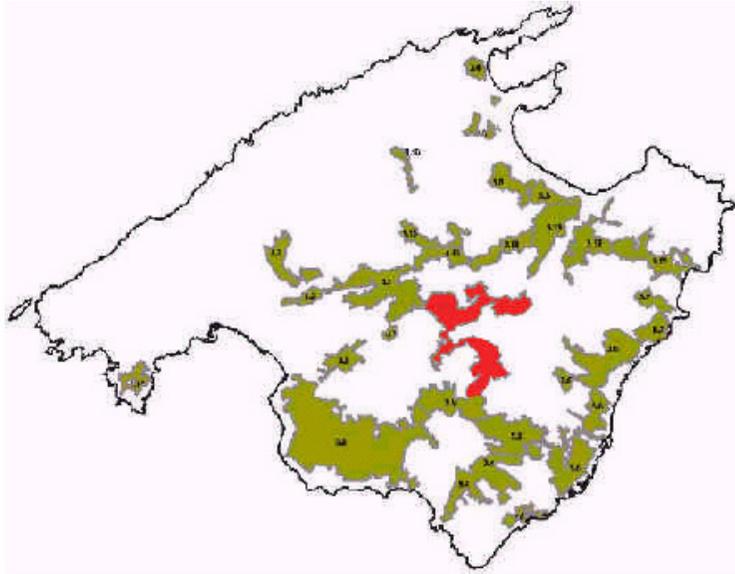


Selección

A efectos de centrar las actuaciones de las ART sobre alguno de los posibles conectores se han evaluado todos ellos con dos índices: a) el incremento que la realización del conector supondría en la calidad paisajística de la isla, b) la capacidad de conectividad entre áreas naturales de especial interés de la Isla de modo que las áreas conectadas, por su tamaño o disposición, supongan un incremento cualitativo de su capacidad biológica.

De resultados de tal valoración se ha escogido el conector paisajístico lineal na Borges – Massis de Randa.

	Índice paisajístico	Índice de conectividad	
3.1 –Arco de Sineu	3	1	4
3.2 –Arco de Palma	3	2	5
3.3 –Llucmajor	2	2	4
3.4 –Campos	3	1	4
3.5 –Randa–Llevant	3	1	4
3.6 –Llevant	1	1	2
3.7 –Calicant mar	1	2	3
3.8 –Son Real–Tramuntana	2	1	3
3.9 –Pollença	1	1	2
3.10 –Inca	1	1	3
3.11 –na Borges–Randa	3	3	6
3.12 – na Borges–Calicant mar	3	2	2
3.13 – Son Real–Borges–Sineu	1	1	2
3.14 – Rafeubetx	2	1	3



Propuesta

Se pretende con este proyecto la reforestación y recuperación paisajística del área de Mallorca que separa el Pla de la zona de Llevant y que uniría el ANEI de na Borges con el ANEI del Massis de Randa. Dada la fácil conexión entre el ANEI de Massis de Randa y el de Son Gual i Xorrigo, y el de este con el de la Serra de Tramuntana –a través del futuro parque metropolitano del arco de Palma–, resulta que este conector paisajístico es clave para lograr una conexión natural desde la Serra de Tramuntana hasta la península de Artà, mejorando el paisaje y la estructuración de los espacios naturales existentes en la isla.

- Definición en cinco tipos de áreas dentro de las propuestas en esta ART, o conlindantes a ella, en coordinación con la administración competente en materia de montes y los propietarios privados: **a)** las áreas que actualmente sean montes públicos o privados, **b)** las que pueden quedar definidos como montes en función de su futura repoblación o transformación en terrenos forestales, **c)** otras áreas sin uso actual agropecuario pero en las que o bien vegeten especies arbóreas características del cultivo agrícola o fueron objeto del mismo, o bien hayan estado destinadas al sostenimiento del ganado, **d)** áreas sin uso actual agropecuario y que no se hallen cubiertas apreciablemente con especies arbóreas o arbustivas, **e)** las áreas con actual uso agropecuario.
- Redacción de un Plan Especial por parte de la administración competente en ordenación del territorio que regule las diversas ayudas e incentivos a establecer en cada una de estas cinco áreas, con el objetivo final de ir llevando a cabo un paulatino proyecto de naturalización, mejorando el paisaje de esta zona y estructurando con orden el territorio Insular.
- El Plan Especial establecerá un organismo de gestión del conector lineal que estaría compuesto por la administración de ordenación del territorio, la de medioambiente, la forestal, la agrícola y los titulares de los terrenos. Este organismo tendrá la función de apoyo o de promotor en la elaboración de proyectos y planes de naturalización del conector, de su ejecución, de difusión de asociacionismo, y de divulgación de métodos de

selvicultura racional. Además se trataría de que fuera un órgano de apoyo para la elaboración de informes respecto a la tramitación, y aprobación de proyectos y planes de naturalización.

El conector paisajístico lineal en Borges – Randa debe igualmente ser por tanto receptor de proyectos y ayudas para su desarrollo hacia estados evolutivos de mayor valor ecológico.

- Redacción de proyectos concretos de mejora y naturización del conector paisajístico.
- Dar prioridad en este conector lineal para ser receptor de las ayudas para el mantenimiento de cultivos arbóreos para funciones ambientales y paisajísticas.
- Dar prioridad en este conector lineal para ser receptor de las ayudas establecidas en el Reglamento (CE) 1257/1999 del Consejo, de 17 de mayo, sobre ayudas al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola (FEOGA) que establece la concesión de subvenciones a fondo perdido para la forestación de tierras agrícolas, y que pueden incluir los costes de plantación, una prima anual por hectárea forestada para cubrir los costes de mantenimiento durante un período de hasta cinco años y una prima anual por hectárea para cubrir durante un período máximo de veinte años las pérdidas de ingresos que suponga la forestación de estas tierras anteriormente cultivadas.

- Posible recalificación futura de la figura de protección de los espacios cuyos recursos y valores naturales lo justifiquen, contemplándose dos casos prioritarios:
 1. En el caso que la mejora de un pequeño territorio contiguo a un ANEI haga adquirir a aquel un estado ecológico similar o superior a dicho ANEI se propondría su incorporación al ANEI.
 2. Cuando se origine un territorio mayor por unión de pequeñas áreas naturales limítrofes originándose un cambio efectivo en sus valores ecológicos y de automantenimiento, respecto a los territorios anteriormente existentes, se podría proponer su incorporación como ARIP.
 3. En estos casos, será necesario aprobar la tramitación correspondiente, con una modificación de la Ley 1/91, d’Espais Naturals o una modificación del Plan Territorial para incluir una figuras equivalentes según el caso.

Objetivos y Justificación de las medias propuestas

Los objetivos perseguidos con este proyecto son:

– Redibujar y conservar los territorios con vocación boscosa de la zona.

El conector esta compuesto en un 10% por bosques de pinares, que serán el núcleo duro en torno al que se podrán ir ampliando las zonas boscosas.

– Estructurar con orden el territorio Insular.

Este conector lineal separa paisajísticamente la zona del Pla de la del Llevant, y tiene una dimensión suficiente para ser claramente percibido como frontera paisajística entre estas comarcas.

– Compartir entre los municipios externos a la Serra de Tramuntana la responsabilidad de mejorar ecológicamente la Isla.

Este conector lineal transcurre fundamentalmente por los municipios de Petra, Sant Joan, Montuiri y Porreres, y logrará crear zonas ecológicas con las que corresponsabilizarse de la mejora del medio natural de la Isla.

ART-7. ADECUACIÓN AMBIENTAL DEL ENTORNO DE LA CEMENTERA DE LLOSETA.

Justificación de su inclusión como ART

La fábrica de cemento ubicada en el termino de Lloseta, al pie de la carretera PMV 211-1, Lloseta Valenciana de Cementos, produce debido a su actividad un impacto paisajístico y ambiental en el entorno.

La contaminación ambiental tiene su origen principalmente en las emisiones atmosféricas de partículas de polvo.

El impacto paisajístico afecta además de a los residentes en los tres municipios cercanos, a todos los usuarios de la PM27, autopista Palma-Inca; desde donde siempre resulta sumamente visible, dada la gran presencia de la ubicación de la fábrica y su cercanía a la autopista, unos 1.000 metros.

Por todo ello se considera que el área de la cementera de Lloseta se justifica como A.R.T. dado que responde a lo indicado en el art. 28 de las D.O.T. sobre la delimitación de las A.R.T. en zonas que por las tipología de sus edificaciones hacen necesaria la rehabilitación de elementos singulares que suponen un deterioro de la calidad ambiental y paisajística de la zona.

El Área de Reconversión pretende establecer una serie de medidas correctoras y minimizadoras de la problemática ambiental en el entorno de la cementera.

Objetivos

Reducir la contaminación acústica y ambiental de la cementera, reduciendo las emisiones atmosféricas de partículas en suspensión. Disminuir el impacto visual de la fábrica de cementos haciendo amable y agradable la ineludible presencia en el paisaje de la cementera de Lloseta.

Criterios:

- Área a incluir:

Parece adecuado que sea una reconversión que implique actuaciones tanto en el término municipal de Lloseta como en el de Binissalem y el de Inca, para que el proyecto tome un carácter necesariamente supramunicipal, dado que las afecciones son de carácter territorial al encontrarse a escasos 1.000 metros de la autopista Palma -Inca, y en una situación topográfica muy visible.

Debe también implicar la recuperación paisajística de las instalaciones del Foro de Mallorca, que vistas desde la autopista, añaden un primer término poco cuidado.

Medidas contra la contaminación atmosférica. Se deberán adoptar medidas contra la contaminación producida por las emisiones atmosféricas de la planta, así como contra el impacto visual de las estructuras más elevadas de la fábrica.

- Medidas contra la contaminación atmosférica

Encapsulamiento de los elementos emisores de polvo de cemento.

Instalación de filtros anti emisores.

Fijación de límites estrictos y de controles continuos de parámetros respecto a las emisiones atmosféricas.

Almacenamiento en hangares o silos del material de combustión

- Medidas contra el impacto visual

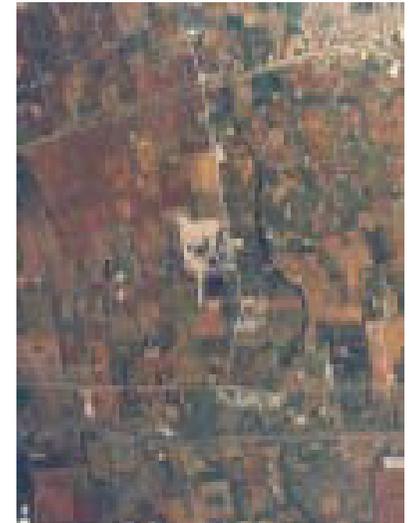
Creación de un área forestal con centro en la cementera. Para ello debería incentivarse económicamente a los propietarios de parcelas en dicho entorno a la plantación y mantenimiento de arbolado de gran porte; por ejemplo *Pinus halepensis*.

Debería aprovecharse para que el área de arbolado llegara a contactar con la autopista, en la zona del Foro de Mallorca, para lograr romper la percepción de un continuum urbanizado que se puede llegar a tener desde la autopista tras ver Santa María, su polígono, Consell, el polígono de Binissalem y el propio Binissalem. Igualmente sería conveniente que esta actuación fuera ligada a la recuperación del corredor vegetal propio del Torrent des Rafal Garcés, para minimizar sus afecciones en periodos de avenidas.

Gestión.

La gestión deberá tramitarse mediante la redacción del correspondiente PMT de actuación directa, y los consiguientes acuerdos de colaboración público-privado. Se desarrollará mediante un acuerdo de colaboración entre la cementera y la administración competente donde se definan la actuaciones a desarrollar, el plazo de realización, las inversiones necesarias y las fuentes de financiación y subvenciones disponibles.

Reducción del Impacto Paisajístico: Creación de un Área Forestal



ART-8 AREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL EN ZONES POOT

Introducción.

PLAN DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA

El POOT regula las características básicas a las que se han de ajustar la oferta de alojamiento turístico en la totalidad del ámbito territorial de aplicación, y establece pautas de ordenación para el entorno urbano y no urbano que forma el soporte territorial de la actividad turística.

El POOT es de aplicación a la totalidad de la isla de Mallorca, en el que se establecen dos regímenes normativos diferentes, uno para las zonas definidas como turísticas, y otro para el resto del territorio.

Respecto a las zonas POOT, se delimitan 37 zonas turísticas, para las que se establecen criterios de ordenación urbanística, se fijan las condiciones de la oferta alojamiento y se regulan las características básicas de las futuras edificaciones destinadas a uso turístico residencial.

Respecto al resto del ámbito de aplicación, el POOT ordena las características generales de la oferta de alojamiento turístico, y establece medidas de fomento para la implantación de la oferta turística alternativa.

En los análisis de las zonas, se detallan la totalidad de las plazas turísticas, las categorías de los hoteles y su antigüedad.

En los artículos 20 y 21 se regulan las operaciones de intercambio de aprovechamiento y reconversión, establecidas con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos turísticos absoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres y equipamientos que tienen las zonas turísticas.

En las operaciones de intercambio, el POOT contempla la posibilidad de clausurar un establecimiento hotelero, intercambiando el aprovechamiento cedido en alguna de las siguientes operaciones:

- a) Ceder la parcela del hotel clausurado, demoler la edificación y calificarla como espacio libre. A cambio, en una zona calificada como zona de reserva y dotacional se podrá construir un hotel con una bonificación del número de plazas.
- b) Demolición de un establecimiento hotelero y posterior reconstrucción de acuerdo con los parámetros urbanísticos de la zona donde se sitúa.
- c) Excepcionalmente, destinar el inmueble a un uso no turístico, previa renovación o remodelación, siempre que se cumplan las condiciones del apartado 4 del artículo 21.

LEY GENERAL TURÍSTICA

La Ley General Turística, publicada en Abril de 1999 regula la baja definitiva como un requisito para el otorgamiento de una autorización turística previa de establecimientos de alojamientos turísticos.

En el artículo 50 se regulan las bajas temporales y definitivas de los establecimientos de alojamiento turístico. El punto 4 establece que “la baja definitiva de un establecimiento de alojamiento turístico comprenderá la de la autorización de apertura otorgada en su momento y la de la totalidad de las plazas del establecimiento. No obstante, se podrán dar de baja definitiva un número determinado de plazas turísticas en el supuesto de reforma del establecimiento turístico, las cuales no computarán a efectos de intercambio previsto en el artículo siguiente”.

En el artículo 51 se señala que “las autorizaciones previas de establecimientos de alojamiento turístico en las Islas Baleares están condicionados a la baja definitiva de una autorización de apertura turística de establecimiento de alojamiento turístico, que no se encuentre en situación de baja temporal a la entrada en vigor de la presente ley, de conformidad con lo dispuesto en este capítulo”.

En el artículo 53 la ley establece el régimen de los establecimientos dados de baja definitivamente, que podrán acogerse a cualquiera de las siguientes posibilidades:

- Demolición y espacio libre público.
- Demolición y reconstrucción de acuerdo con los parámetros urbanísticos vigentes.
- Destino del inmueble a uso no turístico, previa renovación o reforma del inmueble, si fuera necesario en los términos y condiciones que establece el planeamiento urbanístico vigente.

NTC de 24 de Enero de 2002

En el artículo 4 se señala que los proyectos de construcción de nueva planta destinados a establecimientos de alojamiento turístico, cambio de uso o ampliaciones, que supongan un aumento del número de plazas, estarán sujetos al régimen siguiente:

- a) Las plazas que se requieran dar de baja definitivamente habrán de provenir de establecimientos de alojamiento donde se halla procedido a la demolición total o parcial de la edificación.
- b) La parcela del hotel de baja habrá de pasar a formar parte del sistema de espacios libres o inedificables.
- c) El punto b no será exigible en caso de que la parcela o parcelas de referencia se afecten a una unidad de explotación turística indivisible y se halla procedido a su agrupación registral.

PTM

A la vista de la regulación de la última legislación y las pocas operaciones de reconversión que se han realizado de acuerdo con el POOT y teniendo en cuenta que muchas zonas turísticas se ha puesto de manifiesto que su carácter inicialmente turístico se ha transformado sustancialmente por la masiva implantación de usos residenciales, el PTM ha incorporado nuevos sistemas de intercambio de aprovechamiento y reconversión de aplicación en las zonas de reconversión preferentes del artículo 22 del POOT. Las nuevas posibilidades que establece el Plan se resumen en los siguiente puntos:

- Posibilitar la demolición de un edificio residencial, destinar la parcela a espacio libre público y/o equipamiento, y reconstrucción de un nuevo edificio residencial en el suelo de crecimiento ligado a la ART. Condición: que no haya aumento del número de plazas residenciales.
- Clausurar un establecimiento hotelero y transformarlo o reconstruirlo en residencial. Condiciones: ajustarse a los parámetros urbanísticos de la zona y contribuir a la mejora de las dotaciones y zonas verdes de la zona. Las plazas turísticas dadas de baja pasarán a la bolsa de plazas dadas de baja definitiva.

Se prevé que para las plazas turísticas que se den de baja definitiva, el edificio necesariamente habrá de demolerse y/o pasar a dominio

público y las plazas se incluirán en la bolsa de plazas del Organismo Gestor.

Se posibilitan las operaciones mixtas, teniendo en cuenta usos turísticos y residenciales.

En todo caso, las plazas turísticas absoletas habrán de reconvertirse en el mismo ámbito de la unidades de reconversión de la ART correspondiente.

Las operaciones propuestas por el PTM, no se proponen de forma individualizada, sino que se delimitará la zona degradada a transformar (ART) y se creará en el caso de que sea necesario, un nuevo suelo de crecimiento ligado a la ART, donde se trasladará el aprovechamiento. La actuación se incorporará al planeamiento general delimitando éste las unidades de actuación continuas o discontinuas que contengan el área territorial sujeta a reconversión y los suelos del futuro desarrollo urbano necesarios para poder cumplir los objetivos de reconversión.

LA PROPUESTA DEL PTM

Se han incorporado como ART las zonas turísticas preferentes que se detallan en el artículo 22 del POOT.

En primer lugar que, desde el año 1995, en muchos casos, el planeamiento municipal se ha modificado y los límites del suelo urbano y urbanizable de la zona POOT grafiada en el año 1995, se ha alterado teniendo en cuenta el planeamiento vigente. El PTM

redelimita las zonas POOT en relación al suelo urbano y urbanizable vigentes.

En segundo término, se ha de remarcar que el PTM aporta la posibilidad que los Ayuntamientos, en el momento de proceder a la revisión de planeamiento, delimitan las áreas más degradadas y fomentan su reconversión como procediendo a su mejora, a la mejora de sus dotaciones de servicios y de espacios libres públicos. Para llevar a término estas actuaciones, el PTM incorpora la posibilidad de delimitar áreas de reconversión territorial, potenciando así el intercambio de aprovechamiento y reconversión en operaciones mixtas con usos turísticos y residenciales.

De acuerdo con los datos del POOT, en relación con los establecimientos turísticos en las zonas turísticas y sus categorías, se ha estimado que el número de plazas turísticas a reconvertir, dentro del ámbito de crecimiento de cada ART, es aproximadamente el 10% de las plazas turísticas de hoteles inferiores a cinco y cuatro estrellas.

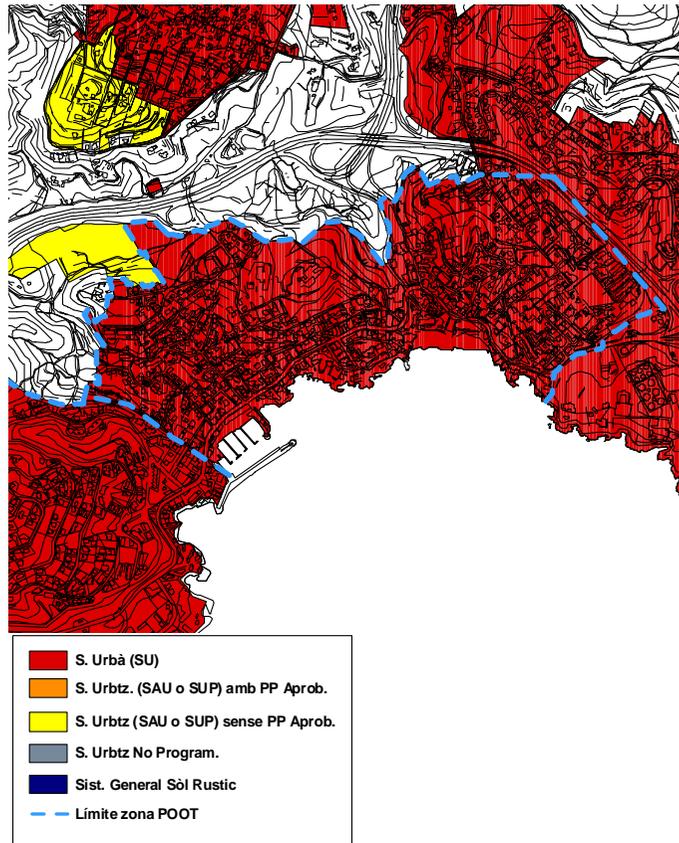
Los ayuntamientos, en el momento de la revisión del planeamiento, habrán de estudiar en cada caso, las plazas a reconvertir y proponer la delimitación exacta de cada ART, de acuerdo con las condiciones que se proponen para cada una de las zonas turísticas preferentes:

FÓRMULA DE RECONVERSIÓN DANDO DE BAJA PLAZAS HOTELERAS Y/O PLAZAS RESIDENCIALES.

- 1) A partir del número de plazas que deben reconvertirse, el Ayuntamiento tendrá que establecer el número de plazas turísticas y/o residenciales a reconvertir, y que sea posible ubicar dentro del nuevo suelo de crecimiento ligado a la ART. Se ha de tener en cuenta que se habrá de mantener una densidad máxima de 60 habitantes/ha a partir de aquí, se ha de calcular la superficie necesaria de esta.
- 2) La zona que se reconvierta, se ha de reordenar para fomentar la implantación de espacios libres, equipamientos y mejorar las dotaciones de servicios. También será posible reubicar parte de las plazas dadas de baja (turísticas o residenciales) siempre que la nueva propuesta responda a los objetivos finales establecidos en este anexo.
- 3) Para las plazas turísticas que se dan de baja definitiva, se habrá de calcular el valor económico que tienen en el mercado. Esta valoración se habrá de tener en cuenta en el momento de proceder al reparto de beneficios y cargas en el procedimiento de ejecución de las PRT o, en su caso, del plan especial correspondiente.
- 4) De acuerdo al número de plazas turísticas a reconvertir y el ratio turístico de la zona, se podrá determinar la superficie de la parcela turística en el nuevo suelo ligado a la ART.

- 5) En el nuevo suelo de futuro crecimiento ligado a la ART, se destina el 20% a sistemas generales.
- 6) El suelo restante nuevo suelo de crecimiento menos parcela hotelera menor sistemas generales se repartirá de la siguiente manera: un máximo de un 40% a lucrativo residencial, y un mínimo de un 30% equipamiento privado y un 30% equipamiento público.
- 7) Se podrá también proponer en el nuevo suelo solo uso residenciales. En este caso se aplicará el reparto sin tener en cuenta la parcela turística.
- 8) En todos los casos la edificabilidad global de la operación, teniendo en cuenta toda la unidad de ejecución discontinua, será de 0,4 m²/m².
- 9) No será posible la hacer la reconversión de plazas residenciales a plazas turísticas.
- 10) Las plazas dadas de baja dentro de una UE delimitada para llevar a término de reconversión, se deberán reconvertir en la misma unidad de actuación. Las plazas que no sean reconvertidas se incorporarán a la bolsa del organismo gestor.

ART 8.1.- MARIVENT, CALA MAJOR, CAS CATALA



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- En virtud de la situación geográfica, mejorar el turismo de la ciudad y compatibilizarlo con una zona urbana residencial.

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Mejorar la oferta de playa.
- Modernizar la planta hotelera.
- Creación de oferta complementaria y de servicios en consonancia con el turismo urbano.
- Crear una interconexión entre la zona turística y la Fundación Miró.
- Recuperar la oferta lúdica de calidad.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

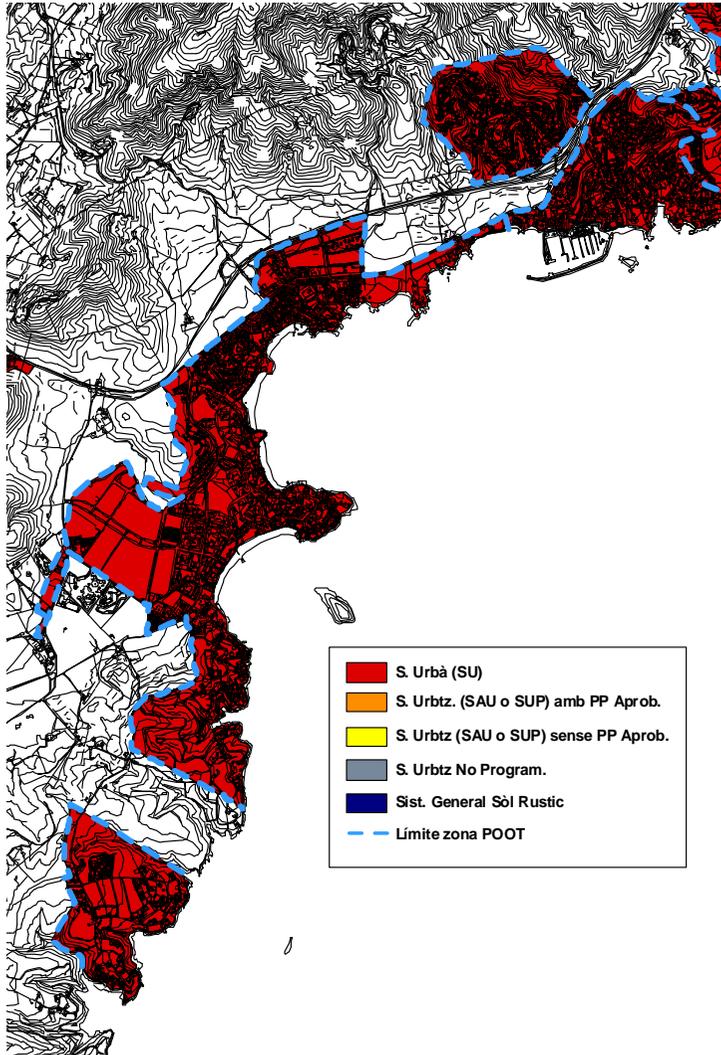
Ratio de la zona 1	0 m2/plaza
Plazas de baja	229
Plazas en el nuevo suelo	458
Nuevo suelo de crecimiento	76.333

Ratio de la zona	60m2/plaza
Parcela hotelera	27.480
SSGG	20% 15.267
SUELO RESTANTE	33.587
Residencial	40% 13.435
Equipamiento privada	30% 10.076
Equipamiento público	30% 10.076

SUP. SUELO ART **a determinar**

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.2. -PALMANOVA, MAGALUF, PORTALS VELLS



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- En virtud de la situación geográfica, consolidar el turismo no estacional.

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Modernizar de los establecimientos hoteleros y reconversión de la oferta complementaria.
- Creación edificio multifuncional para actos culturales, sociales, etc
- Construcción paseo marítimo.
- Potenciación turismo deportivo individual y colectivo con creación instalaciones para invernada.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

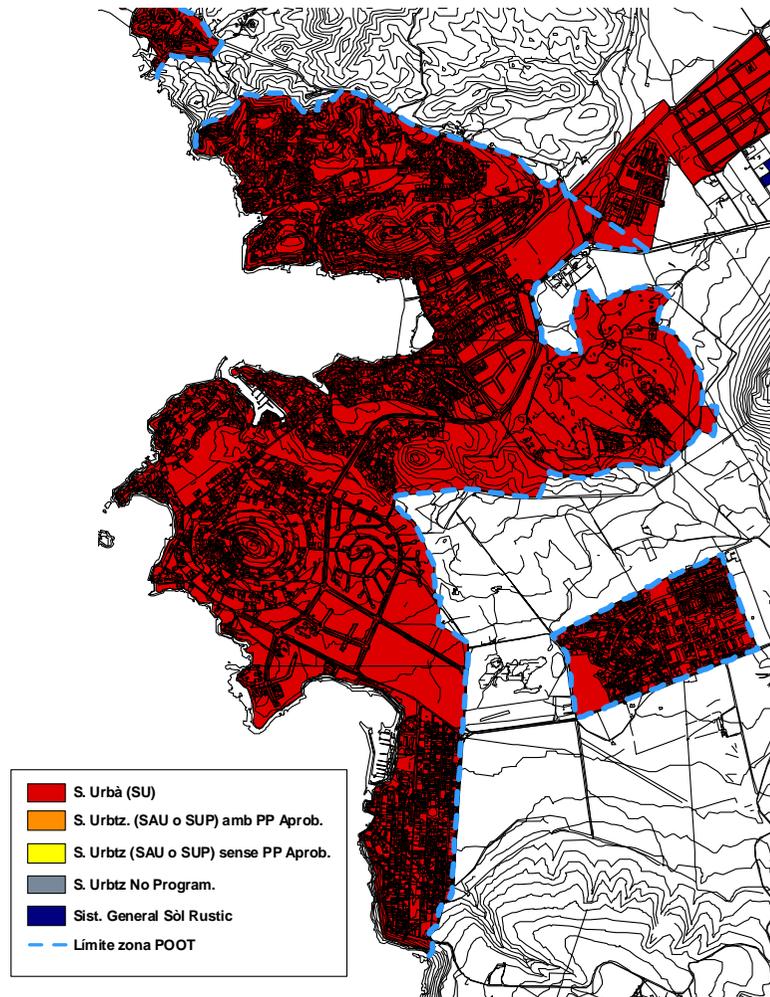
Ratio de la zona 04	70 m2/plaza
Plazas de baja	1.477
Plazas en el nuevo suelo	2.954
Nuevo suelo de crecimiento	492.333

Ratio de la zona	70,00m2/plaza
Parcela hotelera	206.780
SSGG	20% 98.467
SUELO RESTANTE	187.087
Residencial	40% 74.835
Equipamiento privada	30% 56.126
Equipamiento público	30% 56.126

SUP. SUELO ART **a determinar**

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.3.-EL TORO. SANTA PONÇA. COSTA DE LA CALMA



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación entre municipios
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- En virtud de la situación geográfica, mejorar el turismo no estacional y consolidar temprada tradicional.

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Potenciación turismo deportivo individual y colectivo con creación de instalaciones para invernada.
- Conseguir la reconversión hotelera en Santa Ponça.
- Reconversión oferta complementaria.
- Potenciar el turismo residencial.
- Creación edificio multifuncional para actos culturales, sociales, etc.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

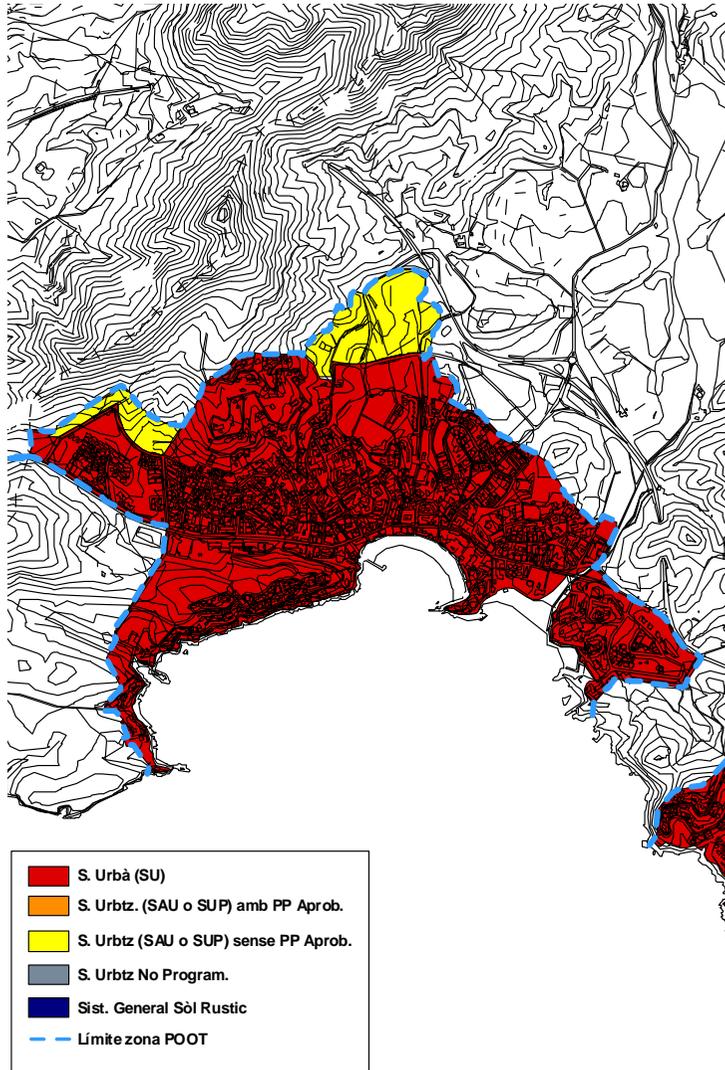
Ratio de la zona 05	70m2/plaza
Plazas de baja	586
Plazas en el nuevo suelo	1.172
Nuevo suelo de crecimiento	195.333

Ratio de la zona	70,00 m2/plaza
Parcela hotelera	82.040
SSGG	20% 39.067
SUELO RESTANTE	74.227
Residencial	40% 29.691
Equipamiento privada	30% 22.268
Equipamiento público	30% 22.268

SUP. SUELO ART **a deterninar**

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.4.-PAGUERA, CALA FORNELLS.



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- En virtud de la situación geográfica, mejorar el turismo no estacional

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Mejorar las playas.
- Mejorar la oferta complementaria.
- Modernización de la planta hotelera.
- Fomentar un turismo de convenciones.
- Promover el turismo de excursionistas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

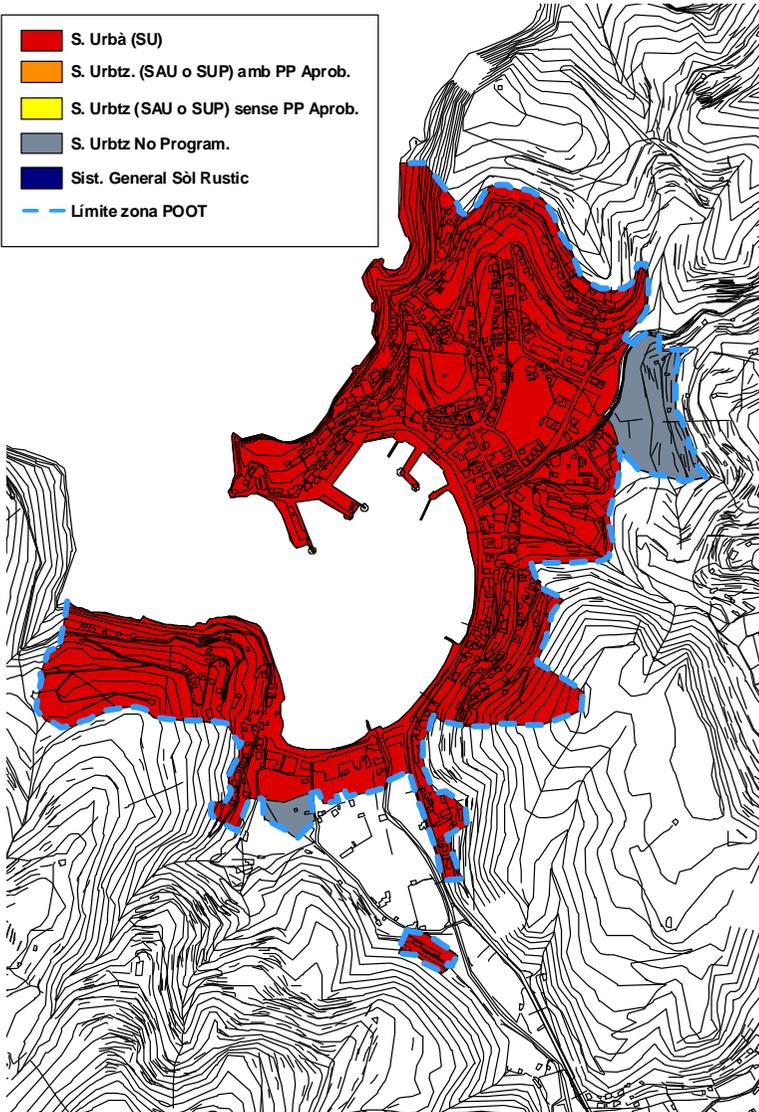
Ratio de la zona 06	70 m ² /plaza
Plazas de baja	768
Plazas en el nuevo suelo	1.536
Nuevo suelo de crecimiento	256.000

Ratio de la zona	70,00 m ² /plaza
Parcela hotelera	107.520
SSGG	20% 51.200
SUELO RESTANTE	97.280
Residencial	40% 38.912
Equipamiento privada	30% 29.184
Equipamiento público	30% 29.184

SUP. SUELO ART **a determinar**

Edificabilidad global	0,4 m ² /m ²
-----------------------	------------------------------------

ART 8.5.-PUERTO DE SOLLER



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- Consolidar el turismo en la temporada tradicional.
- Promocionar turismo de invierno

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Potenciar entorno apacible.
- Excursiones San Telmo, La Calobra y Torrent de Pareis.
- Controlar el desarrollo residencial derivado de la apertura del Túnel.
- Atraer turismo de calidad.
- Posibilidad utilización instalaciones náuticas Base.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

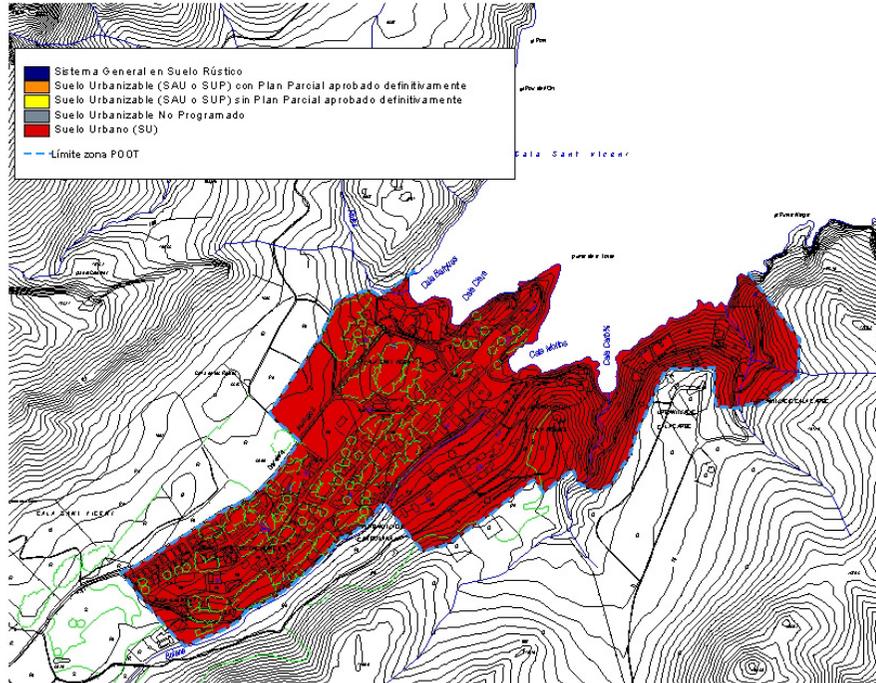
Ratio de la zona 10	60 m2/plaza
Plazas de baja	287
Plazas en el nuevo suelo	574
Nuevo suelo de crecimiento	95.667

Ratio de la zona	60,00 m2/plaza
Parcela hotelera	34.440
SSGG	20% 19.133
SUELO RESTANTE	42.093
Residencial	40% 16.837
Equipamiento privada	30% 12.628
Equipamiento público	30% 12.628

SUP. SUELO ART a determinar

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.6.- CALA SANT VICENÇ



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- En virtud de la situación geográfica, mejorar el turismo no estacional y consolidarla como zona de alojamientos turísticos.

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Potenciar el turismo residencial
- Modernización planta hotelera
- Mejora oferta complementaria
- Ampliación del campo de Golf de Can Porquer a 18 hoyos.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

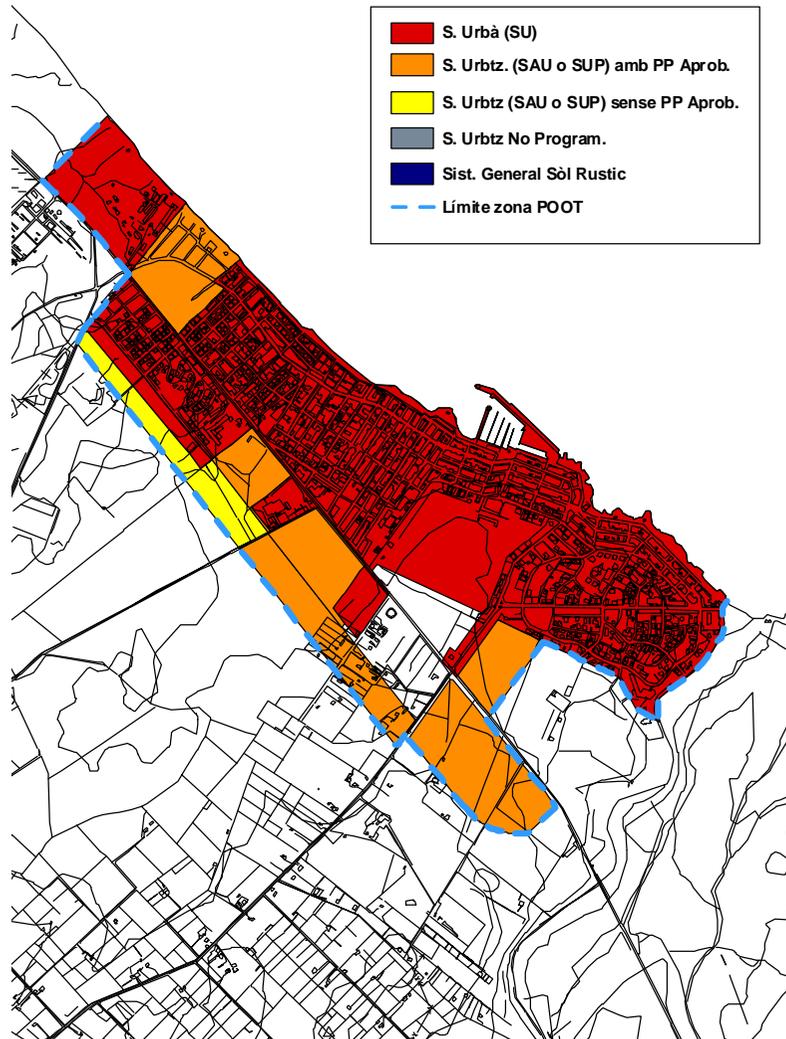
Ratio de la zona 11	60 m2/plaza
Plazas de baja	71
Plazas en el nuevo suelo	142
Nuevo suelo de crecimiento	23.667

Ratio de la zona	60,00 m2/plaza
Parcela hotelera	8.520
SSGG	20% 4.733
SUELO RESTANTE	10.413
Residencial	40% 4.165
Equipamiento privada	30% 3.124
Equipamiento público	30% 3.124

SUP. SUELO ART a determinar

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.7.-CA ´N PICAFORT



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- Consolidar el turismo en la temporada tradicional

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Mejorar el entorno medio ambiental.
- Potenciar reconversión hotelera.
- Mejorar oferta complementaria
- Creación Centro Cívico multifuncional.
- Potenciar el Cicloturismo.
- Promover el Excursionismo.
- Creación de un campo de golf en área de influencia.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

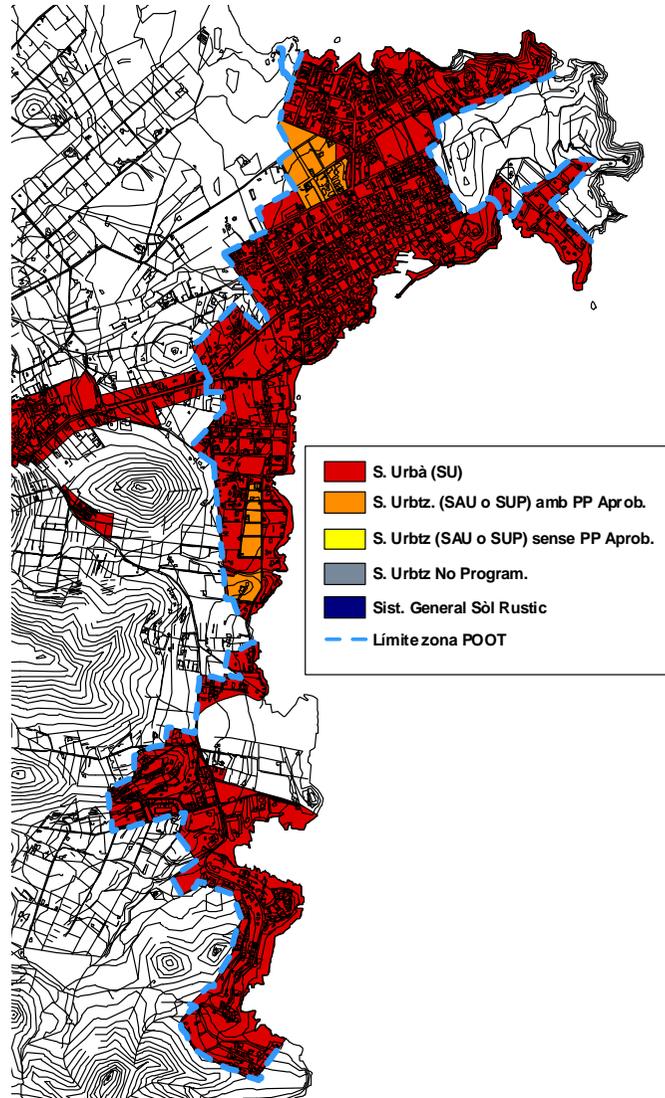
Ratio de la zona 16	75m2/plaza
Plazas de baja	746
Plazas en el nuevo suelo	1.492
Nuevo suelo de crecimiento	248.667

Ratio de la zona	75,00 m2/plaza
Parcela hotelera	111.900
SSGG	20% 49.733
SUELO RESTANTE	87.033
Residencial	40% 34.813
Equipamiento privada	30% 26.110
Equipamiento público	30% 26.110

SUP. SUELO ART a determinar

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.8- SA FONT DE SA CALA. ES CARREGADOR. SA
PEDRUSCADA. PLAYA DE SON MOLL. CALA RATJADA.
CALA AGULLA.



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- Consolidar el turismo en la temporada tradicional.
- En virtud de la situación geográfica, mejorar el turismo no estacional.

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Creación Centro excursionismo y
- Aumentar oferta de turismo de fin de semana.
- Potenciación turismo deportivo individual y colectivo con creación de instalaciones de internada.
- Mejorar oferta complementaria.
- Modernización de la planta hotelera.
- Creación Centro Cívico multifuncional.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

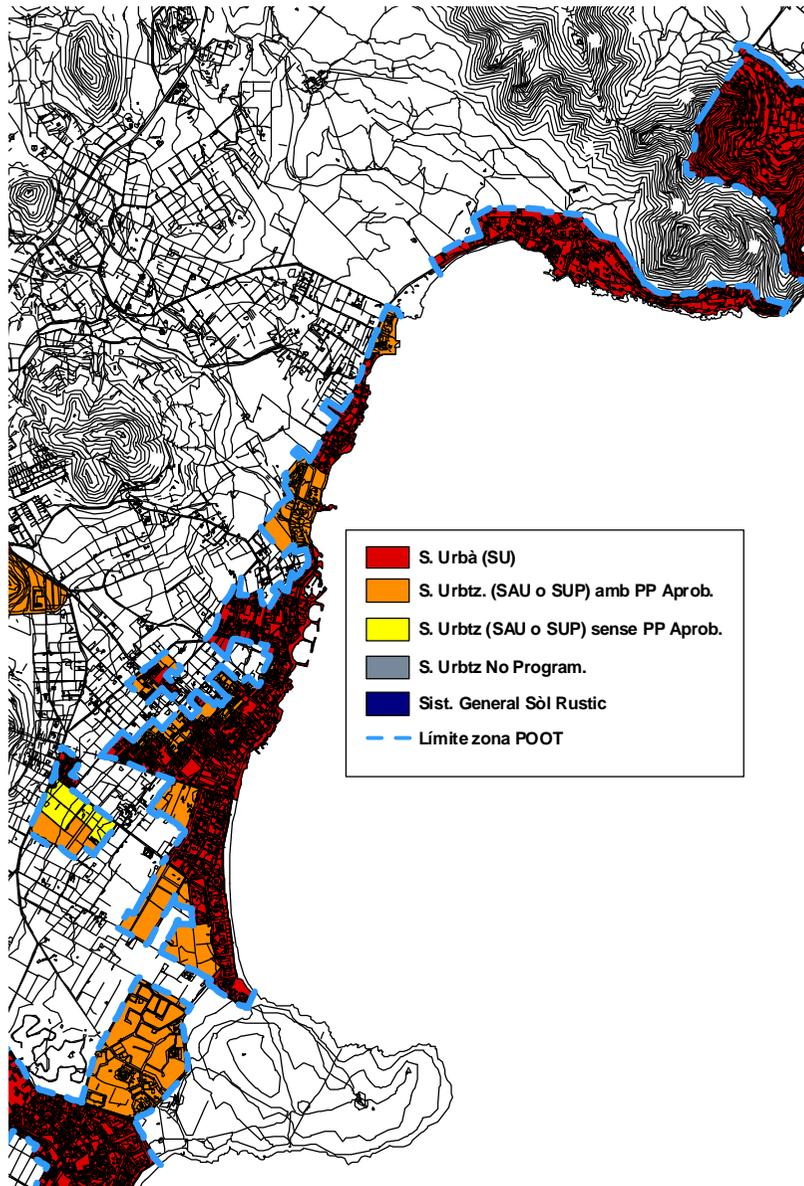
Ratio de la zona 20,1 20,2	60-75 m ² /plaza
Plazas de baja	653
Plazas en el nuevo suelo	1.306
Nuevo suelo de crecimiento	217.667

Ratio de la zona	75,00 m ² /plaza
Parcela hotelera	97.950
SSGG	20% 43.533
SUELO RESTANTE	76.183
Residencial	40% 30.473
Equipamiento privada	30% 22.855
Equipamiento público	30% 22.855

SUP. SUELO ART **a determinar**

Edificabilidad global	0,4 m ² /m ²
-----------------------	------------------------------------

ART 8.9 CALA BONA, SON SERVERA -SANT LLORENÇ



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación entre municipios
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- Consolidar el turismo en la temporada tradicional
- En virtud de la situación geográfica, mejorar el turismo no estacional

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Consolidar turismo de calidad en la Costa de los Pinos.
- Ampliación del campo de golf de Costa de los Pinos a 18 hoyos.
- Promover el Cicloturismo
- Creación centro Cívico Multifuncional

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial/ Proyecto de Mejora territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

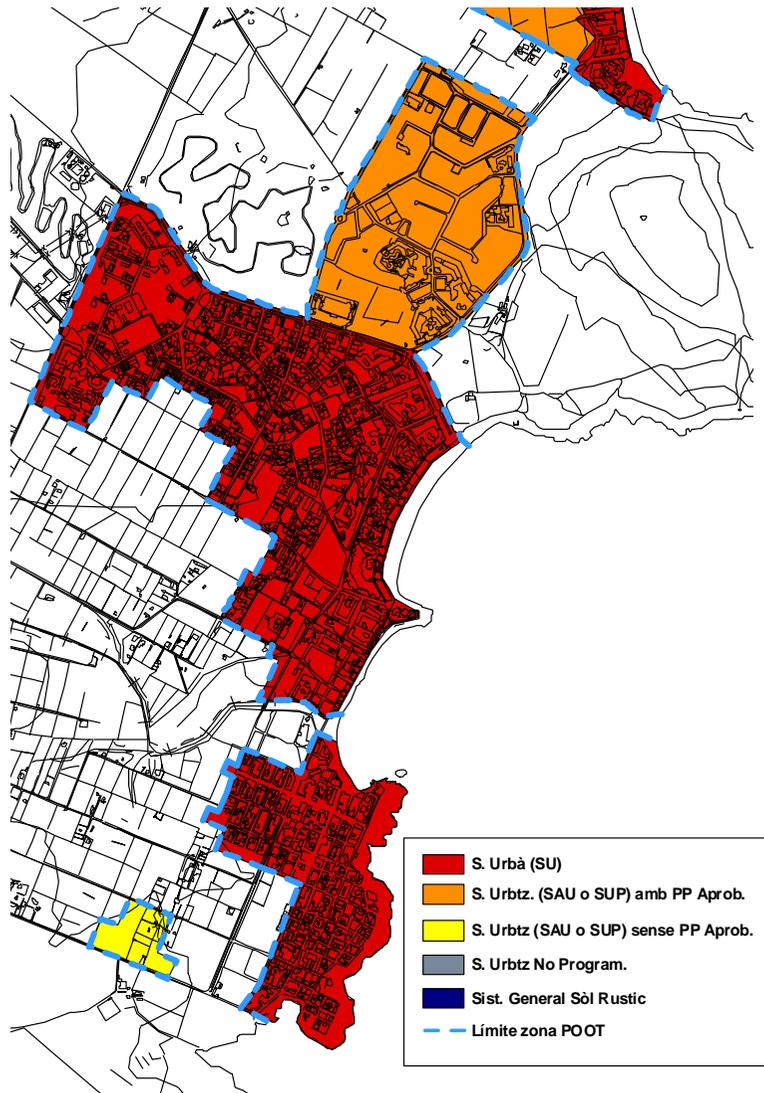
Ratio de la zona 22,1 22,2	75 m2/m2
Plazas de baja	1.063
Plazas en el nuevo suelo	2.126
Nuevo suelo de crecimiento	354.333

Ratio de la zona	75,00 m2/plaza
Parcela hotelera	159.450
SSGG	20% 70.867
SUELO RESTANTE	124.017
Residencial	40% 49.607
Equipamiento privada	30% 37.205
Equipamiento público	30% 37.205

SUP. SUELO ART **a determinar**

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.10 SA COMA, S´ILLOT, CALA MOREIA



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- Consolidar el turismo en la temporada tradicional

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Mejora del entorno
- Potenciación oferta complementaria y de servicios de calidad
- Potenciar el turismo residencial

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

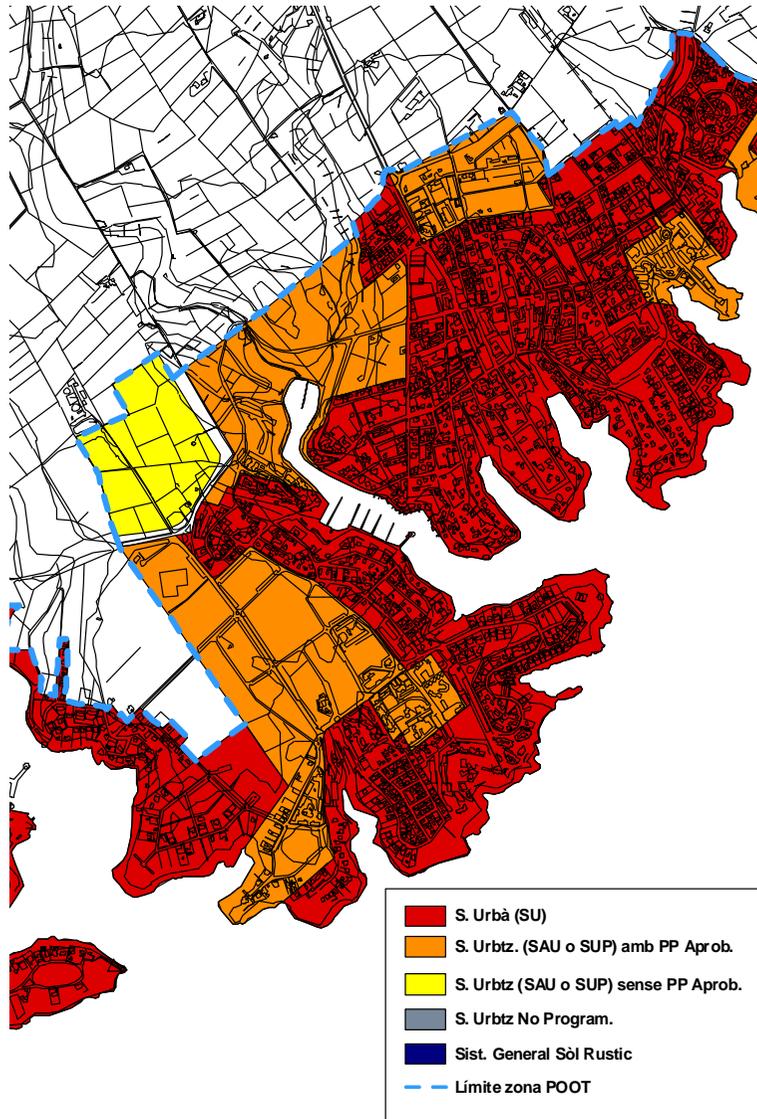
Ratio de la zona 23	60 m2/plaza
Plazas de baja	377
Plazas en el nuevo suelo	754
Nuevo suelo de crecimiento	125.667

Ratio de la zona	60,00 m2/plaza
Parcela hotelera	45.240
SSGG	20% 25.133
SUELO RESTANTE	55.293
Residencial	40% 22.117
Equipamiento privada	30% 16.588
Equipamiento público	30% 16.588

SUP. SUELO ART **a determinar**

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.11.- CALA FERRERA, CALA SERENA, CALA ESMERALDA, CALA D´OR, CALA LLONGA, CALA GRAN



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación entre municipios
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- Consolidar el turismo en la temporada tradicional

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Potenciar la calidad del entorno natural
- Enriquecer oferta complementaria y de servicios de calidad
- Potenciar el turismo residencial

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

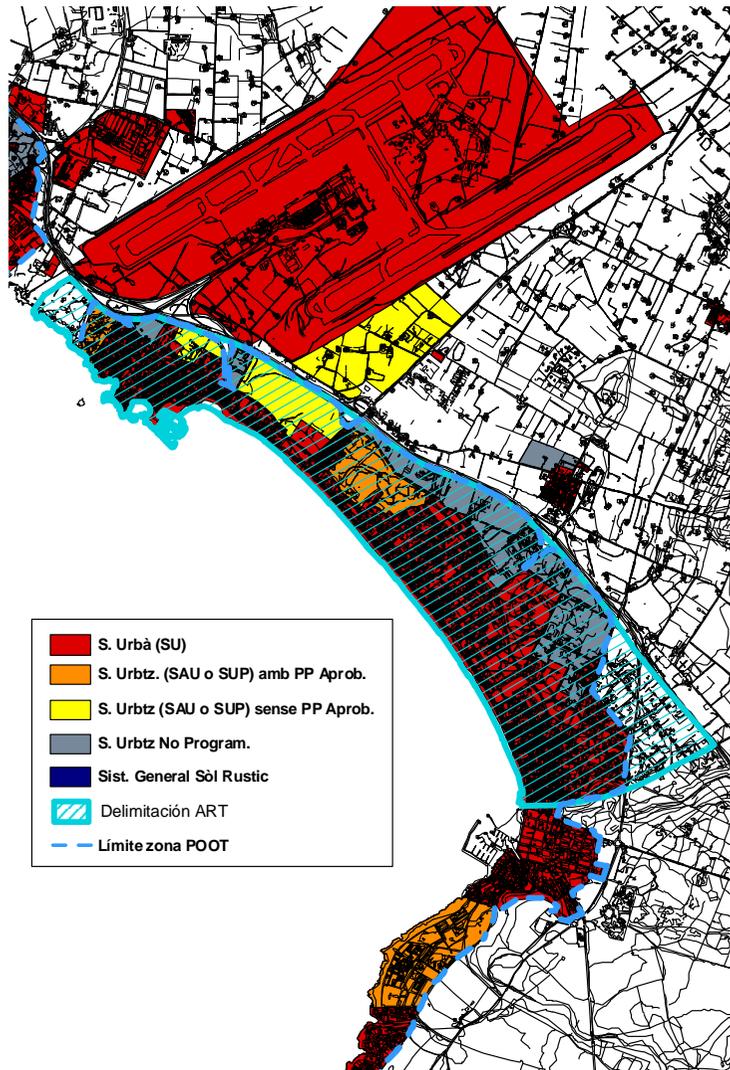
Ratio de la zona 28	60 m2/plaza
Plazas de baja	456
Plazas en el nuevo suelo	912
Nuevo suelo de crecimiento	152.000

Ratio de la zona	60,00 m2/plaza
Parcela hotelera	54.720
SSGG	20% 30.400
SUELO RESTANTE	66.880
Residencial	40% 26.752
Equipamiento privada	30% 20.064
Equipamiento público	30% 20.064

SUP. SUELO ART a determinar

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.12.- PLAYA DE PALMA, CAN PASTILLA



OBJETIVOS

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación entre municipios
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa
- Consolidar el turismo en la temporada tradicional
- En virtud de la situación geográfica, mejorar el turismo no estacional.

PROPUESTAS INCLUIDAS EN EL POOT

- Modernización planta hotelera
- Creación oferta complementaria en consonancia con el turismo urbana
- Potenciación peatonización 1ª línea
- Mejora oferta coplementaria deportiva
- Creación de instalaciones para congresos y convencione

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial/Proyecto de Mejora Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del A.R.T. se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.
- Incluirá todos aquellos suelos urbanos o urbanizables que se consideren de interés.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

Principales parámetros:

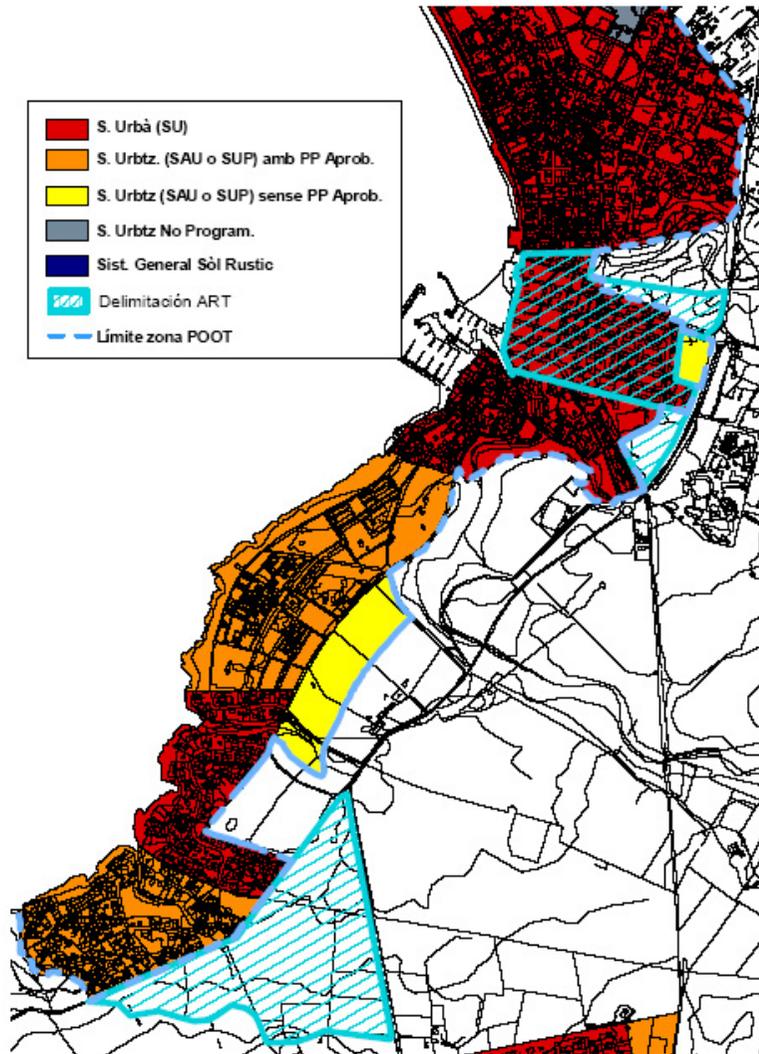
Ratio de la zona 36	60 m2/plaza
Plazas de baja	2.618
Plazas en el nuevo suelo	5.236
Nuevo suelo de crecimiento	872.667

Ratio de la zona	60,00 m2/plaza
Parcela hotelera	314.160
SSGG	20% 174.533
SUELO RESTANTE	383.973
Residencial	40% 153.589
Equipamiento privada	30% 115.192
Equipamiento público	30% 115.192

SUP. SUELO ART a determinar

Edificabilidad global	0,4 m2/m2
-----------------------	-----------

ART 8.13 S´ARENAL, LLUCMAJOR



PROBLEMÁTICA

S'Arenal de Lluçmajor fue una de las primeras zonas que se desarrollaron turísticamente dentro de la bahía de Palma, iniciándose como una zona primeramente residencial para el turismo vacacional local con unas tipologías de baja altura, calles estrechas y pequeños porches dando a la calle.

Posteriormente se densificó la zona, apareciendo nuevas construcciones de uso turístico, hotelero y residencial que, apoyándose en la vialidad existente deformaron sin duda una estructura urbanística que no estaba pensada para ese nuevo tipo de edificaciones.

Tal vez S'Arenal de Lluçmajor sea el área turística de Mallorca que más necesite una reconversión por lo que se propone su ejecución directa para que sirva de ejemplo y experiencia para otras reconversiones turístico costeras.

Con el fin de que Lluçmajor no pierda capacidad turística se propone incluir dentro del ámbito del área de reconversión territorial, no solo los terrenos correspondientes al suelo urbano de S'Arenal, sino también los suelos colindantes y concretamente parte de los suelos reclasificados a rústicos (SUNP 12, 13 y 14) donde se ubicarían las plazas hoteleras a reconvertir y que desaparecerían para posterior esponjamiento en el suelo urbano del Arenal.

Según datos del POOT S'Arenal de Lluçmajor tiene un total de 10,035 plazas hosteleras de tres estrellas o menos. El objetivo sería eliminar al menos un 20% (2.000 plazas) y ubicar las plazas

eliminadas, de acuerdo a los coeficientes previstos en la Ley General Turística, en el nuevo polígono de servicios turísticos para lo que se estima necesaria una superficie de 92 hectáreas.

OBJETIVOS

Se procurará eliminar las plazas turísticas y residenciales por manzanas completas, que permitan la creación de nuevos espacios públicos de suficiente entidad.

- Reducción de densidades en las zonas congestionadas
- Operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos
- Delimitar con claridad los diferentes usos
- Limitar actividades incompatibles
- Mejora de accesos y comunicación entre municipios
- Potenciar esponjamientos creando espacios libres
- Crear nuevos equipamientos
- Reordenación y mejora de la primera línea de costa

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

La delimitación del ART que se incluye tiene carácter de sugerencia. La delimitación definitiva se hará en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo a los siguientes criterios:

- Incluirá todos los suelos de crecimiento y nuevos sistemas generales, a localizar en el área de Bellavista y en el área posterior de S'Arenal y de Son Verí Nou definidas en esta ficha.
- Incluirá todos los suelos ocupados por edificaciones obsoletas a reconvertir, que como norma general se utilizarán para mejorar las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos.
- Incluirá todos los suelos urbanos o urbanizables necesarios para la mejora del nivel de equipamientos y espacios libres que se pretende.

En todo caso los suelos de crecimiento deberán estar en la misma unidad de ejecución que los suelos a reconvertir y los nuevos equipamientos y zonas verdes de cesión.

PROPUESTA ART 8.13 S'ARENAL LLUCMAJOR

Ratio de la zona 35	70
Plazas de baja	2.781
Plazas en el nuevo suelo	5.562
NUEVO SUELO DE CRECIMIENTO	926.843

Ratio de la zona	70,00 m2/plaza	
Parcela hotelera		389.340
SSGG	20%	185.369

SUELO RESTANTE 352.134

Residencial	40%	140.854
Eq. Privado	30%	105.640
Eq. Público	30 %	105.640

SUP. SUELO ART Arenal

Edificabilidad global máxima 0,4 m2/m2

ART.9. ÁREAS DEGRADADAS EN LOS LÍMITES MUNICIPALES.

Introducción.

Estas áreas de reconversión se establecen para dar solución a unas zonas degradadas en los límites municipales, sin ordenación adecuada y con deficiente conexión viaria, principalmente por la falta de coordinación entre los municipios.

ART 9.1.-CONEXIÓN PALMA-MARRATXÍ

OBJETIVOS

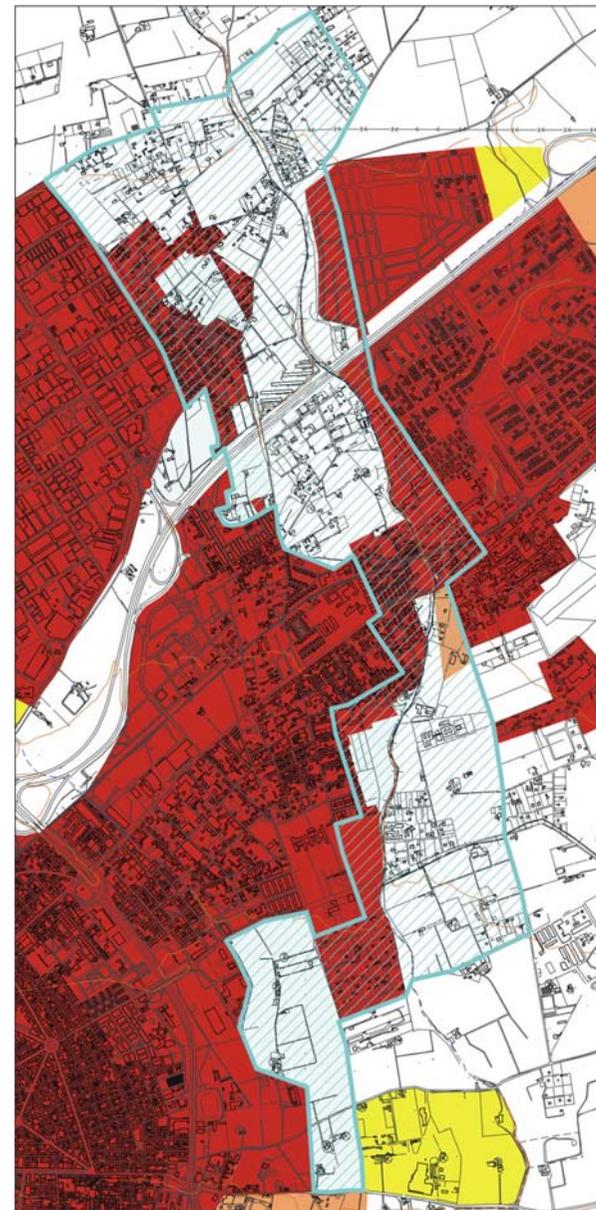
- Mejora de las comunicaciones entre los distintos núcleos.
- Creación de espacios libres públicos.
- Reordenación y mejora paisajística de las franjas de suelo rústico entre núcleos.
- Prohibir usos en suelo rústico incompatibles con áreas residenciales. (chatarrerías,...)
- Minimizar el impacto de las vías de gran capacidad.
- Dar continuidad a la trama urbana entre los dos municipios.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

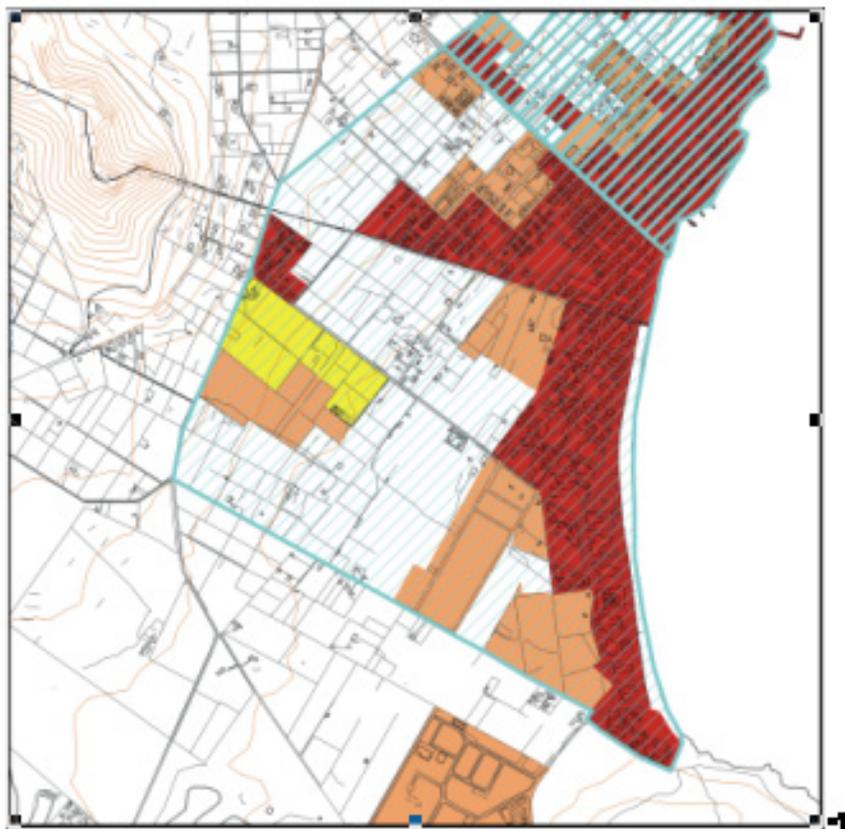
- Plan de Reconversión Territorial/ Proyecto de Mejora Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida



ART 9.2.- CONEXIÓN SON SERVERA-SANT LLORENÇ



Delimitación ART

OBJETIVOS

- Mejora de las comunicaciones entre los distintos núcleos.
- Creación de espacios libres públicos y de equipamientos.
- Reordenación y mejora paisajística de las franjas de suelo rústico entre núcleos.
- Dar continuidad a la trama urbana entre los dos municipios.
- Delimitar los diferentes usos turístico y residencial.
- Limitar actividades incompatibles con usos residencial y turístico.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial/ Proyecto de Mejora Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

ART 10. ÁREAS Y ELEMENTOS SINGULARES

En este apartado se recogen siete áreas de reconversión territorial de actuación directa, es decir: estas áreas se podrán poner en marcha, tanto su planeamiento (Plan de Reconversión Territorial) como su gestión y urbanización, una vez aprobado el Plan Territorial Insular, sin necesidad de esperar a la revisión total de los Planes Municipales (Planes Generales o Normas Subsidiarias). Para ello en la DA 3 de las normas de ordenación de este plan se establece un mecanismo de adaptación parcial de los planes municipales a las determinaciones relativas a estas ART sin necesidad de adaptación al resto del plan. A tal efecto se fija un plazo máximo para proceder a la adaptación, transcurrido el cual el Consell de Mallorca podrá subrogar-se y aprobar las normas complementarias y subsidiarias necesarias para recoger estas ART en los planes.

Con esta medida se pretende iniciar una serie de actuaciones en materia de reconversión que incidan en la calidad turística de la isla.

Estas actuaciones son:

1. Cala Carbó – l'Ullal (Pollença). Pretende resolver el problema del potencial deterioro paisajístico de un área tan sensible como la Cala San Vicenç en el caso de que se desarrollen las previsiones del planeamiento vigente en las laderas de Cala Carbó. La operación consiste en trasvasar esa edificabilidad

a un suelo de segunda línea de Port de Pollença, que, por otra parte, es interesante su desarrollo pues, sin tener impacto paisajístico negativo, serviría para cerrar la malla urbana en la parte sur del suelo urbano del Port de Pollença.

2. Antigua central térmica de Alcúdia. Se pretende dar solución a un punto negro dentro de la Bahía de Alcúdia, como es las instalaciones abandonadas de la antigua central térmica, dando continuidad al itinerario costero, mejorando las instalaciones del puerto comercial, y posibilitando la creación de un equipamiento y un parque empresarial que sirva para diversificar la actividad económica de Alcúdia.
3. Hotel Don Pedro (Pollença), Hotel Rocamar (Sóller) – Sa Rápita (Campos). Esta operación tiene una doble finalidad. La primera consiste en la eliminación de dos hoteles. El primero de éstos es el hotel Don Pedro situado en plena playa de la Cala San Vicenç, notorio por la invasión que el mismo representa en la zona marítimo terrestre y su protección, como medida complementaria a la propuesta en la ART 1 de Cala Carbó, que conllevaría en su conjunto a una mejora indudable de la calidad de Cala San Vicenç, lugar emblemático del municipio de Pollença, que es uno de los municipios de Mallorca que mayor potencial de calidad para la actividad turística tiene. El segundo edificio es el hotel

Rocamar del Port de Sóller, dicho hotel ha quedado delimitado dentro de una área que pasa a ser de equipamientos según el nuevo planeamiento municipal de Sóller.

Esta operación se combina, mediante trasvase de las plazas hoteleras, con un desarrollo turístico en Sa Ràpita, Campos, municipio que, aunque con una costa de gran calidad, no ha tenido una actividad y desarrollo turístico de entidad. Ya en la exposición de motivos de las DOT se hacía referencia al caso de Campos como ejemplo paradigmático de municipio en situación de crisis que justificaría el establecimiento de medidas singulares destinadas a corregir desequilibrios territoriales.

4. Bonaire – AS 6 (Alcúdia). En el área de Bonaire se localizan unos suelos urbanos con una urbanización básica, situados en una ladera de gran impacto paisajístico desde la carretera a la Victòria. La operación que se propone, similar a la de Cala Carbó, trata de preservar los suelos de más impacto, trasvasando su edificabilidad al sector AS 6, un sector reclasificado a rústico en su día, que actualmente representa un vacío dentro de la trama urbana del Port d'Alcúdia y cuyo desarrollo no implicaría impactos negativos de entidad.
5. Sa Ràpita – Este – Campos. En el extremos este de Sa Ràpita se ubican unos suelos que son la conexión y rótula con los

suelos protegidos Es Trenc–Es Salobrar. Con esta actuación se trata de compatibilizar un desarrollo turístico–residencial en segunda línea con la creación de un suelo público que albergue un centro de acceso de interpretación del espacio protegido en las edificaciones de una antigua vaquería. Todo ello también con la misma justificación que la ART anterior de Campos.

6. Son Crever de Marratxí – UA8 y AS16 de Alcúdia. En Alcúdia la AS16 está pendiente de resolución judicial. Por otra parte en la UA8 también de Alcúdia existe una propuesta de esponjamiento que necesita un suelo que soporte el trasvase de edificación. Con el fin de facilitar la operación de esponjamiento y evitar el posible desarrollo urbanístico del AS16, se propone esta ART.
-

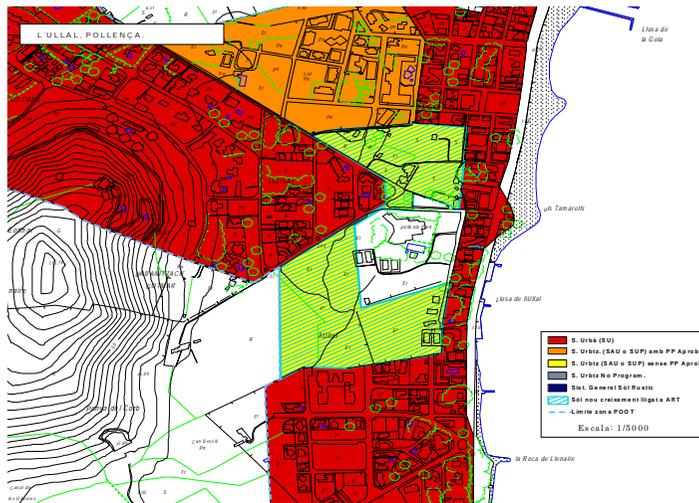
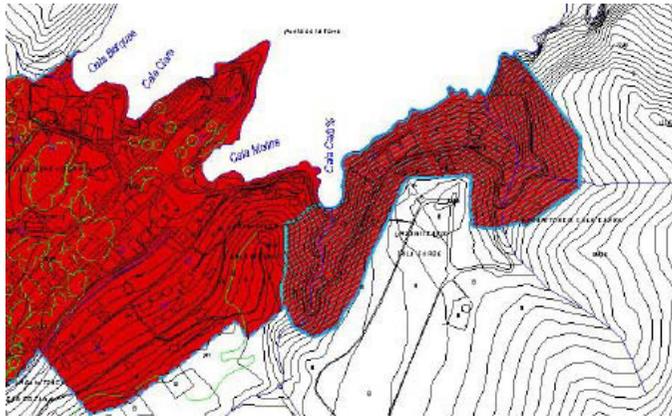
9. S'Arenal. Se plantean dos actuaciones puntuales que pretenden facilitar el inicio de la reconversión de esta zona turística, una de las primeras que de desarrolló turísticamente y que padece un alto grado de densificación y deterioramiento. Con estas actuaciones se quiere mejorar la calidad urbana de la zona y conseguir cesiones para uso de equipamientos, esponjamiento o espacios libres.

Mientras no se desarrolle por el Gobierno de las Islas Baleares el contenido, alcance y procedimiento de redacción, tramitación y gestión de los Planes de Reconversión Territorial, las operaciones que se incluyen en este apartado se desarrollarán como Planes Especiales discontinuos de ámbito supramunicipal en el caso de que afecte a varios municipios.

La concesión de licencias en las zonas afectadas por estos Planes de Reconversión Territorial de actuación directa está condicionada a la aprobación de los correspondientes expedientes de equidistribución de cargas y beneficios y a la adecuada urbanización de los solares objeto de licencia.

En los Planes de Reconversión Territorial que implique el derribo de plazas hoteleras obsoletas, para la valoración de las fincas aportadas se tendrá en cuenta la aprobación que supone de acuerdo con la Ley General Turística, la existencia de unas plazas que se eliminaron y que dan derecho a la construcción de nuevas plazas, de acuerdo con los coeficientes de ponderación que se concretan en el artículo 51 de la citada ley.

ART 10.1.CALA CARBÓ – L'ULLAL (POLLENÇA)



Problemática.

En la zona de la Cala San Vicenç existe un suelo urbano que proviene del antiguo Plan Parcial de Cala Carbó, que recogió el Plan General de Pollença de 1990, ubicado en la ladera sureste, dominando todo el conjunto de las calas. El Ayuntamiento de Pollença encargó en su momento un estudio paisajístico a la Universidad Autónoma de Barcelona del cual se desprendía que esa zona era altamente vulnerable dada su situación y recomendaba que no se hiciera ninguna actuación de tipo urbanístico y/o edificatorio.

Actualmente los suelos de esa zona están deficientemente urbanizados faltando aceras, saneamiento, además de parcialmente otros servicios.

Resulta pues altamente aconsejable el conseguir que esa zona sea inedificable, para lo que se propone trasvasar la edificabilidad de la misma a otra área dentro del municipio de Pollença que no suponga un impacto paisajístico como el que se pretende evitar.

Dentro del Port de Pollença el antiguo suelo urbanizable de l`Ullal, reúne las condiciones adecuadas, ya que está situado en segunda línea y constituye un vacío dentro del continuo urbano cuyo aprovechamiento urbanístico entendemos no sería problemático y además ayudaría para dar continuidad a la trama urbana.

OBJETIVOS

- Trasvasar los aprovechamientos urbanísticos del área a reconvertir de Cala Carbó al área delimitada en el sector UP 6 del Port de Pollença
- Ordenar y consolidar el área de l'Ullal
- Creación de nuevos viales que mejoren la interconexión del área afectada
- El suelo vacante de Cala Carbó pasaría a ser espacio libre público o privado

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reversión Territorial

EJECUCIÓN

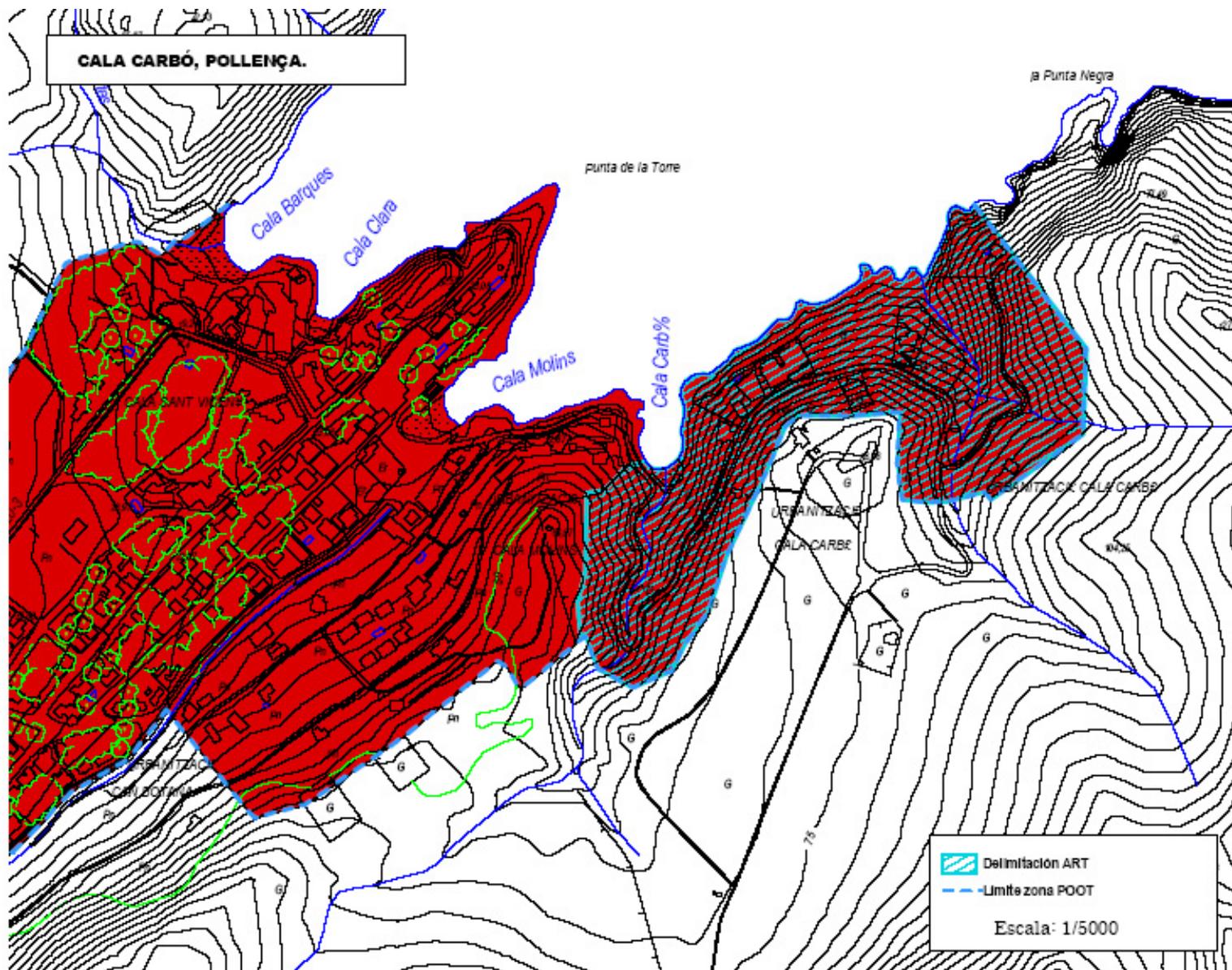
- Directa

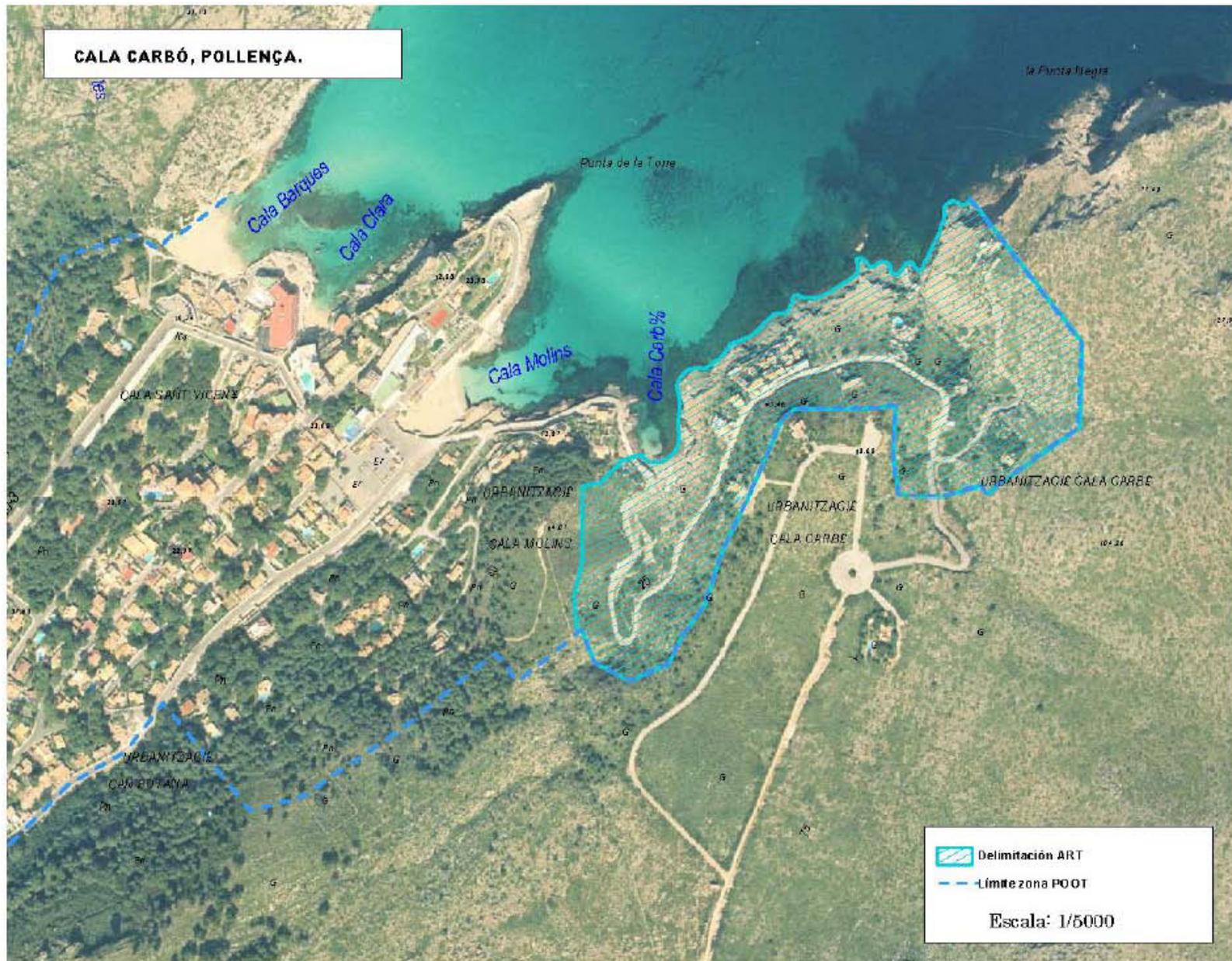
PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DEL P.R.T.

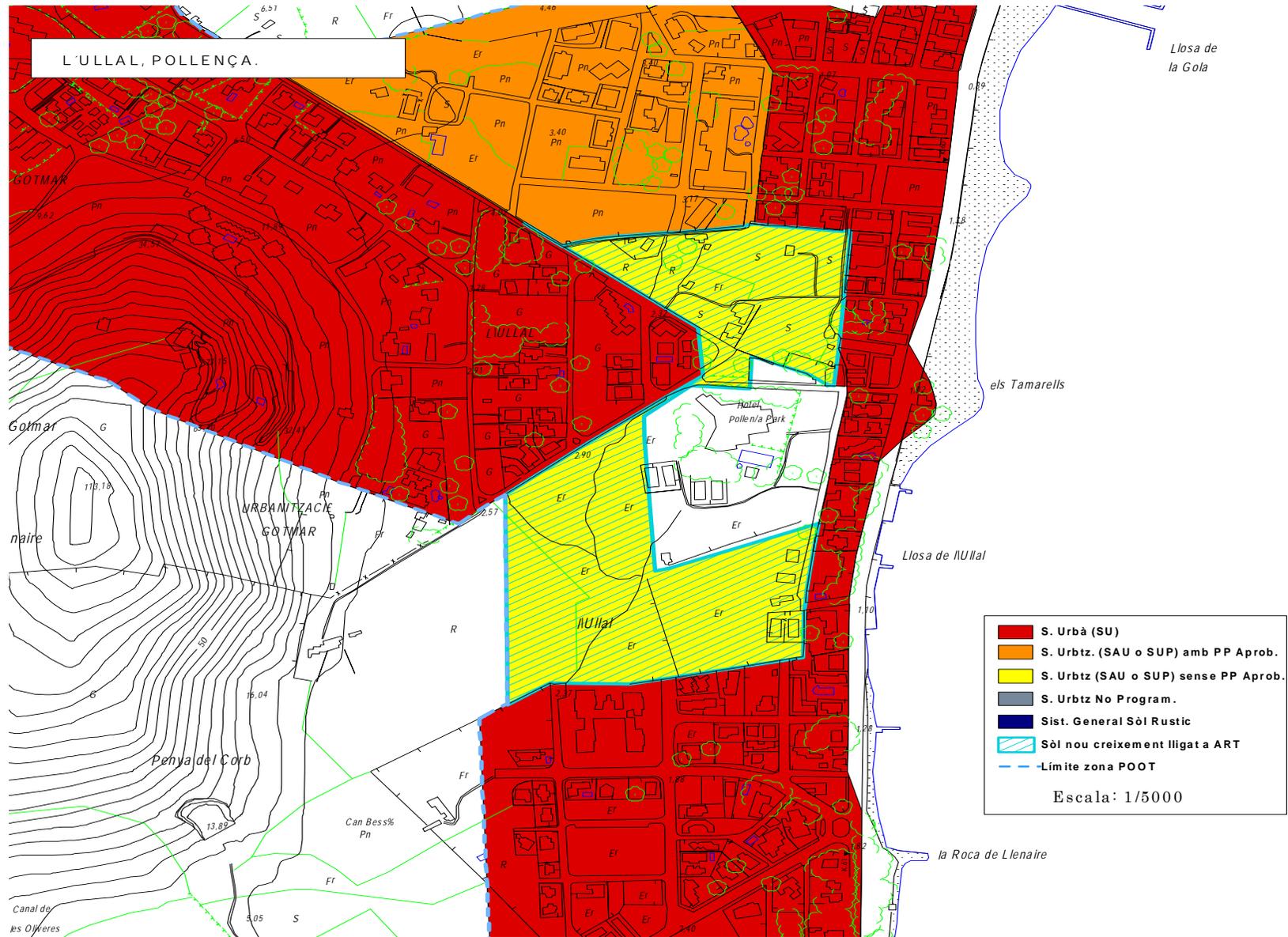
- Superficies:

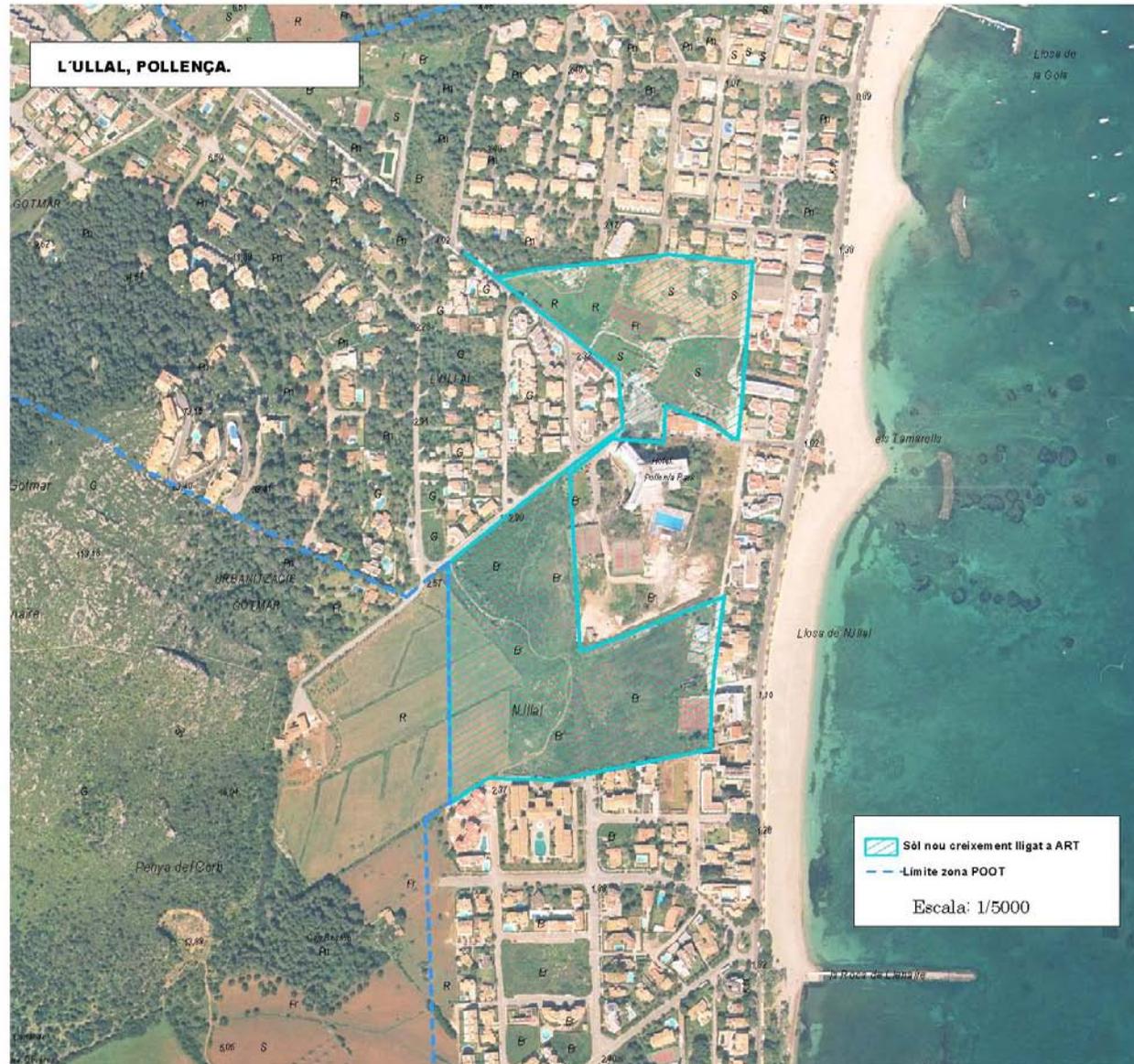
En cala Sant Vicenç (Cala Carbó)	90.838 m ²
En Port de Pollença (l'Ullal)	107.151 m ²
Total actuación	197.989 m ²
- Aprovechamiento: 0,23 m²/m² sobre la superficie total de actuación.
Aprovechamiento en l'Ullal: 0,42 m²/m²
Todo el aprovechamiento se localizará en l'Ullal.

- Los suelos no ocupados de Cala Carbó podrán tener la condición de espacio libre privado inedificable o espacio libre público.
- Alturas máximas: planta baja + 2
- Usos: Residencial unifamiliar y plurifamiliar
- Dotaciones: al menos las previstas para planes parciales en la vigente ley del suelo.
- Densidad máxima en l'Ullal: 60 hab/Ha

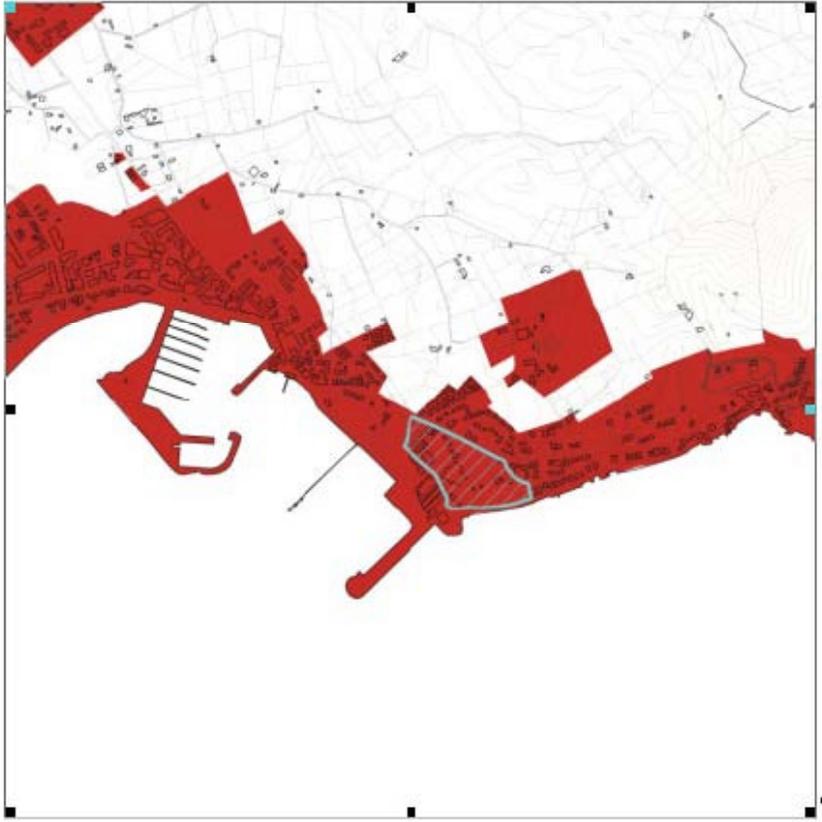








ART 10.2. ANTIGUA CENTRAL TÉRMICA DE ALCÚDIA



PROBLEMÁTICA

En la bahía de Alcúdia están situadas las instalaciones de la antigua central térmica, ahora abandonada y con una situación privilegiada al lado del puerto y de la línea de costa. Esta central térmica supone, además de un elemento de discontinuidad dentro del borde del litoral, una instalación que por su abandono y deterioro

causa sin duda una pérdida de imagen del complejo turístico de Alcúdia.

Es por ello por lo que es muy importante actuar sobre esa zona aprovechando su rehabilitación para dotar a Alcúdia de un edificio dotacional singular, en la línea de otras actuaciones en instalaciones parecidas (Tate Modern en Londres, Edificio Ilgner en Barakaldo, etc.), completando con la creación de un parque empresarial que se puede beneficiar de la excelente ubicación junto al Port d'Alcúdia y dando continuidad del recorrido Port d'Alcúdia, puerto comercial y núcleo residencial de Alcanada.

OBJETIVOS

- Acondicionar el edificio central para un uso dotacional
- Creación de un parque empresarial
- Creación de una gran zona verde en el extremo este
- Ordenar el ámbito afectado mediante la creación de viales interiores, preferentemente peatonales, que aseguren una continuidad entre el núcleo del Port d'Alcúdia, el Puerto comercial y el núcleo residencial de Alcanada.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

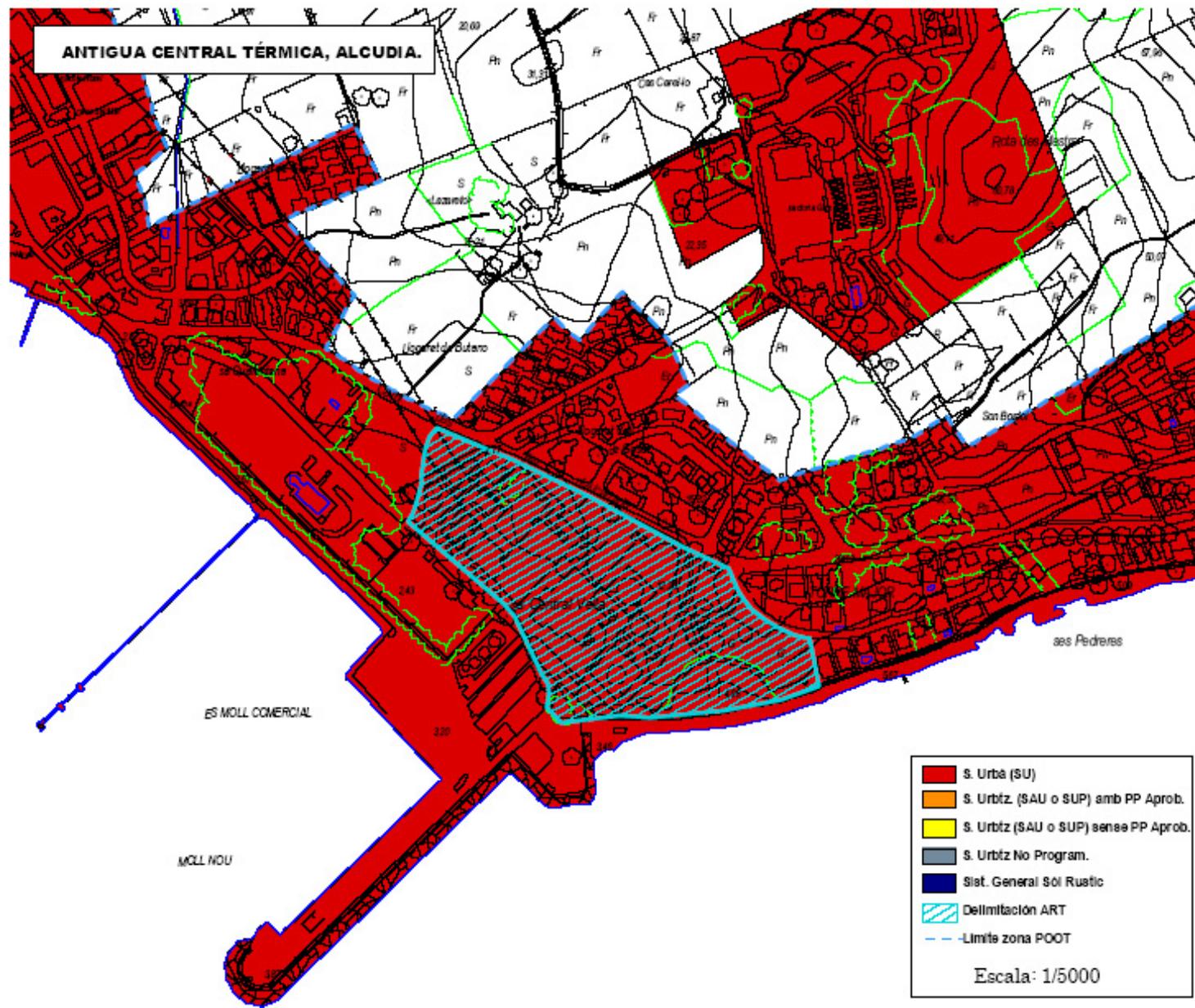
- Plan de Reversión Territorial

EJECUCIÓN

- Directa

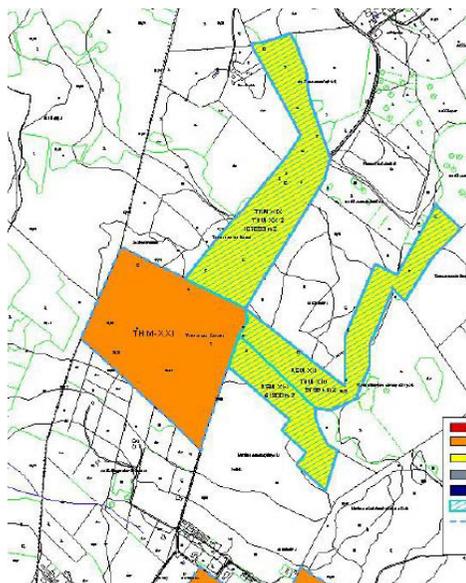
PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DEL P.R.T.

- Superficie de la actuación: 9,04 Ha.
- Aprovechamiento: 0.3 m²/m²
- Alturas máximas: A definir en el P.R.T.
- Reserva de espacios libres. Al menos 18.000 m²
- Usos previstos. Terciarios de todo tipo y equipamientos.
- Se regularizarán el límite con el área portuaria del Port d'Alcúdia, posibilitando la mejora de la explotación del citado puerto.
- Se garantizará la conexión peatonal entre el Puerto Deportivo y la zona residencial de Alcanada.
- Se tendrán en cuenta la existencia de un parque de combustibles líquidos y una subestación de energía eléctrica, actualmente en funcionamiento, así como la construcción de una planta desaladora de agua marina dentro del ámbito de actuación.

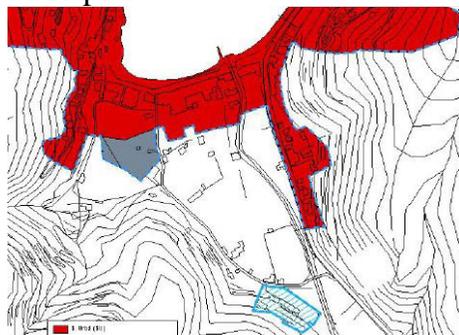




ART 10.3. HOTEL DON PEDRO (POLLENÇA), HOTEL ROCAMAR (SÓLLER) – SA RÀPITA (CAMPOS)



Sa Ràpita



Cala Sant Vicenç

PROBLEMÁTICA

En la zona de Cala San Vicenç existen las instalaciones del hotel Don Pedro que literalmente se encuentra sobre el arenal de la playa. Estas instalaciones no podían haberse construido ahora con una interpretación correcta del dominio público marítimo terrestre y además representan un fuerte tapón para la playa, reduciendo su capacidad y accesibilidad desde el área urbana.

La desaparición del hotel Don Pedro supondría una importantísima mejora para la Cala San Vicenç facilitando una más adecuada utilización de la playa y del litoral.

Igualmente supondría una notable mejora en el Port de Sóller eliminar el hotel Rocamar situado junto a la carretera que comunica Sóller con el puerto.

Se propone pues facilitar el trasvase de las plazas hoteleras de ambos hoteles a Campos, en la zona de Sa Ràpita, con lo que se consigue además dotar a un municipio como Campos, que tiene una costa y playas de gran calidad pero en general con un elevado nivel de protección, un incremento y mejora de su oferta turística.

Por otro lado, el término municipal de Campos, tal como señala la exposición de motivos de las DOT, ha sufrido un proceso de abandono forzado de las actividades agrarias más tradicionales y la ausencia de una actividad económica terciaria han conducido a este municipio hacia una situación de crisis económica y social, ante la cual los poderes públicos no pueden permanecer indiferentes. El principio de solidaridad interterritorial, recogido en el artículo 9 de nuestro Estatuto, justifica de forma clara la adopción de medidas singulares que, por la gravedad de la situación, no pueden esperar

al desarrollo de los distintos instrumentos de ordenación. En cualquier caso, estas medidas no suponen otra cosa que la corrección de unos desequilibrios que, a largo plazo, podrían poner en peligro el propio modelo territorial definido en estas Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

La zona elegida se compone de los siguientes sectores, que fueron reclasificados como rústicos:

- Sectores THM XIX, THM XX-2 y REM XXIII con una superficie de 203.693 m²
- Parte del sector REM XI-1 con una superficie de 42.260 m²
- Sector REM XII, THM XIV y parte del sector REM XIII con una superficie de 176.234 m²

SUPERFICIE TOTAL = 422.187 m²

Densidad máxima: 60 hab/Ha = 2.532 habitantes

OBJETIVOS

Creación de tres unidades de ejecución

AREA 1. Una área de reconversión discontinua en el suelo rústico formado por parte del antiguo sector REM XI-I, con una superficie de 55.100 m², delimitada en el plano.

Dicha área de reconversión supondrá:

- Demolición del hotel Don Pedro, para la creación de un espacio libre público o un equipamiento en el caso del Hotel Rocamar.
- Trasvasar las 284 plazas del hotel Don Pedro y las plazas del Hotel Recamar a las unidades de actuación delimitada en el plano.
- La imposibilidad legal o material de traspasar las plazas de los mencionados hoteles permitirá su ejecución de acuerdo con las previsiones de la Llei General turística.

EJECUCIÓN

- Directa

PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE RECONVERSIÓN DISCONTINUA.

- Superficie:

En Cala Sant Vicenç	3.600 m ²
En Sóller	9.240 m ²
En Campos	42.260 m ²
Total actuación	55.100 m ²
- Aprovechamiento:

En Cala Sant Vicenç	0 m ² /m ²
En Sóller	El previsto en el P.G. vigente
En Campos	0,50 m ² /m ²

- Ratio mínimo: 60 m²/plaza
- N° máximo de plazas turísticas: 515
- El trasvase de plazas desde el hotel Don Pedro y el hotel Rocamar tiene carácter alternativo
- Suelo privatizable: máximo 60%
- Altura máxima: planta baja + 3
- Dotaciones: al menos las previstas para planes parciales en la vigente Ley del Suelo.
- Para los sectores hoteleros será de aplicación el artículo 172 de las N.N.S.S. de Campos en cuanto no contradiga el presente artículo.
- Los suelos actualmente ocupados por el hotel Don Pedro adquirirán la condición de espacio libre público de cesión y podrán contabilizar como parte de la cesión obligada de espacios libres.
- Usos: hoteles, apartamentos, ciudades de vacaciones e instalaciones anejas.

Por otra parte se clasifica en Campos suelo para nuevas plazas sustitutorias de las del hotel Don Pedro y de las del Hotel Rocamar en la proporción prevista en la ley turística. La superficie de 4,22 Ha de actuación dentro del municipio que consumiría su parte correspondiente del suelo previsto para operaciones de reconversión en zonas POOT.

El Plan de Reconversión se ejecutará preferentemente por concertación de las partes afectadas.

ÁREA 2. Un área para uso hotelero, apartamentos, ciudades de vacaciones e instalaciones anejas en los sectores THM XIX, THM XX-2 y REM XXIII con una superficie de 203.693 m², delimitados en el plano.

EJECUCIÓN

- Directa

PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

- Superficie: 203.693 m²
- Aprovechamiento: 0,50 m²/m²
- Ratio mínimo: 60 m²/plaza
- N° máximo de plazas turísticas: 1.078
- Suelo privatizable: 33%
- Altura máxima: planta baja + 3
- Dotaciones: al menos las previstas para los planes parciales en la vigente Ley del Suelo.
- Para los sectores hoteleros le será de aplicación el Art. 172 de las NNSS de Campos en cuanto no contradigan el presente artículo.

ÁREA 3. Un área residencial unifamiliar y plurifamiliar adosada en los sectores REM XII, THM XIV y parte del sector REM XI-II, con una superficie de 176.234 m², señalada en el plano.

EJECUCIÓN

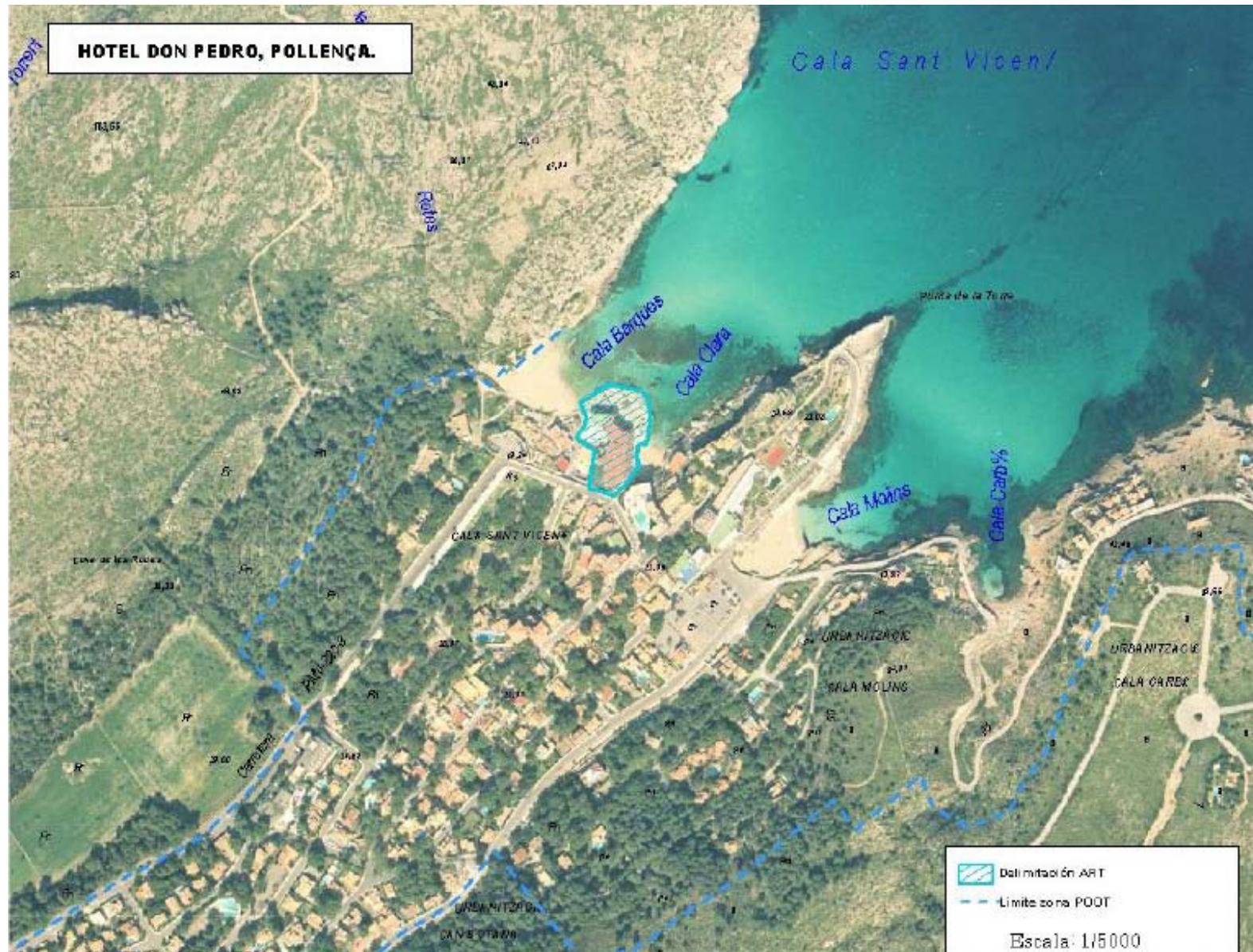
- Directa

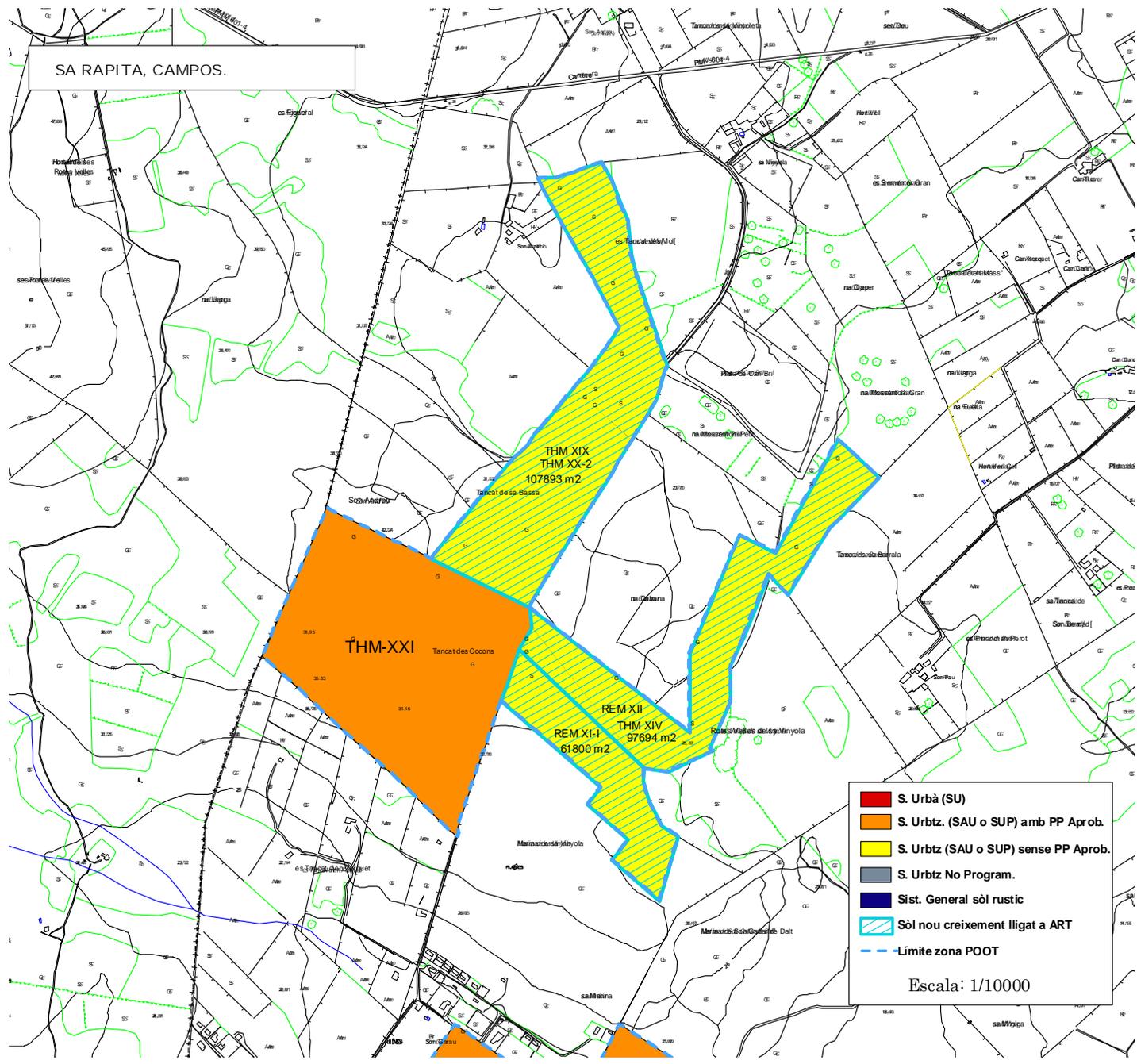
PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

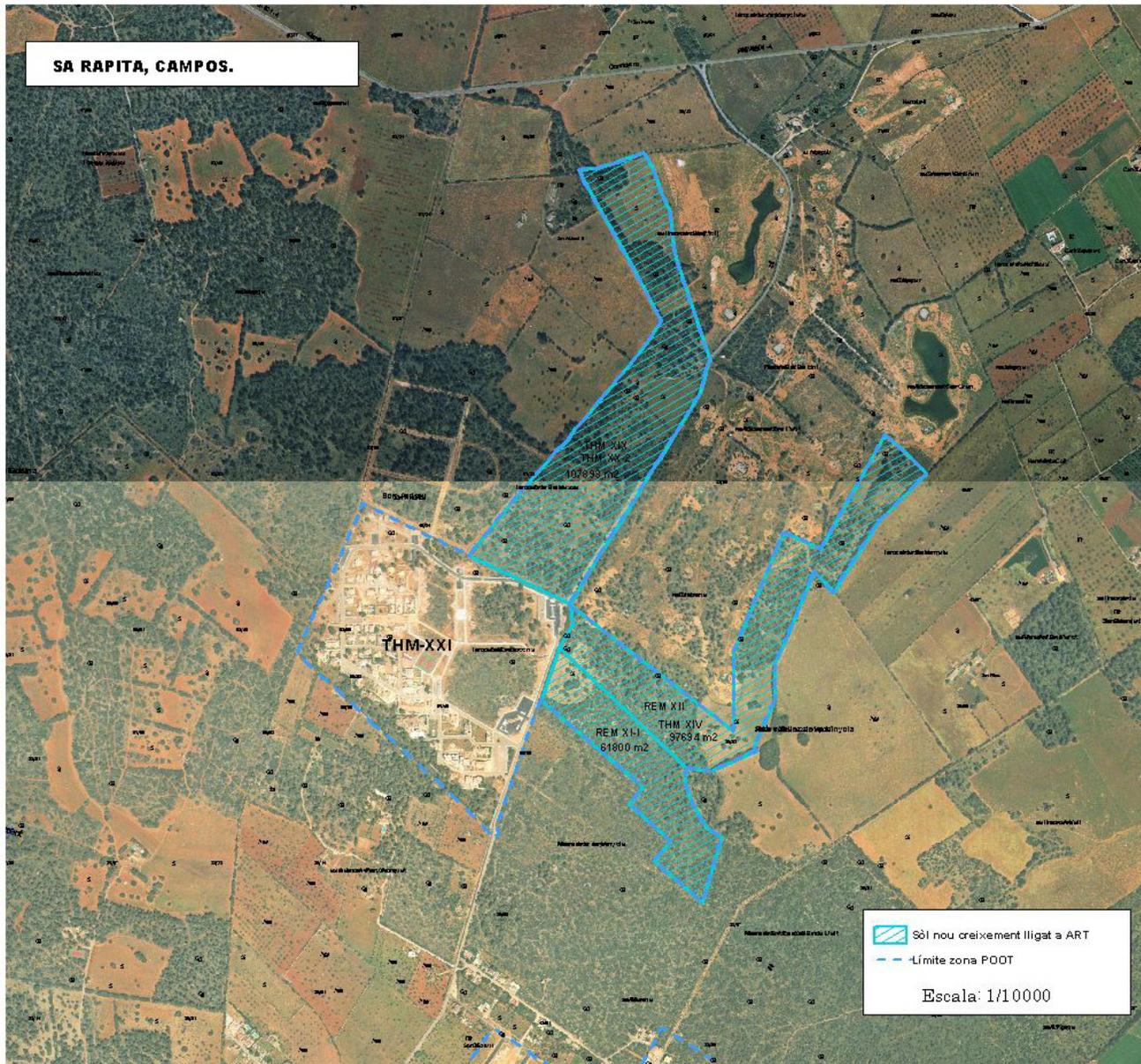
- Superficie: 176.234 m²
- Aprovechamiento: 0,40 m²/ m²
- Máximo número de viviendas: 234
- Parcela mínima: 800 m²
- Altura máxima: planta baja + 1
- Suelo privatizable: 40%
- Dotaciones: al menos las previstas para planes parciales en la vigente Ley del Suelo.

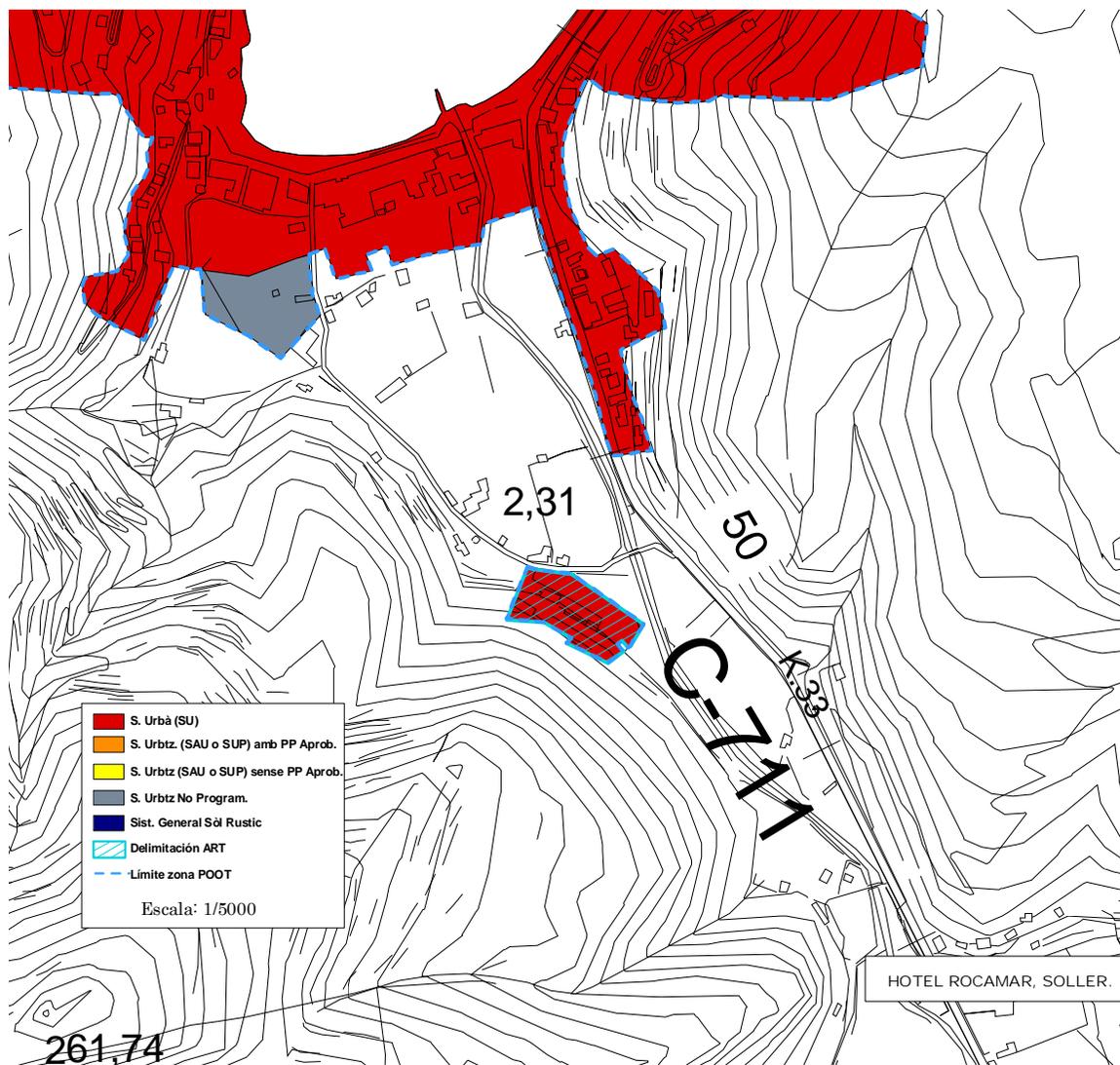
INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

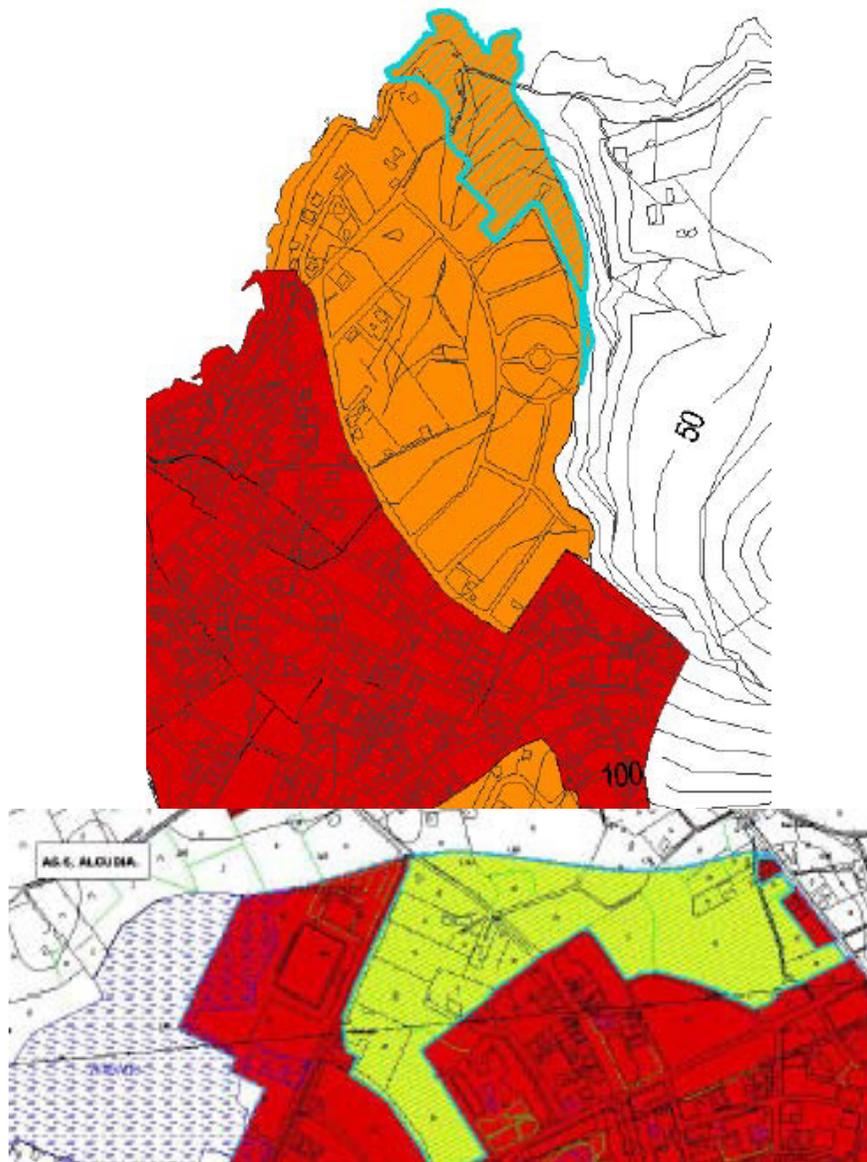








ART 10.4 -BONAIRE AS.6, ALCÚDIA



PROBLEMÁTICA

En Bonaire existe una urbanización, denominada Pinares, que esta muy poco desarrollada, siendo su grado de urbanización, sobre todo en la zona situada más al norte, muy deficiente, pues solo están las explanaciones de las calles, sin pavimentar, que tiene una alta densidad de vegetación, especialmente pinos, y una situación, dada su topografía, de gran impacto paisajístico, especialmente desde la carretera que va a la Victòria.

El carácter emblemático que para Alcúdia y Mallorca tiene la zona de la Victoria aconseja reconsiderar la conveniencia del desarrollo urbanístico de aquellos suelos de la urbanización de Pinares producen mayor impacto paisajístico.

Se propone pues que dichos suelos sean in edificables pasando, todos ellos a ser espacio libre público, a excepción de aquellos que formen ya parte e una parcela parcialmente edificada, que podrían quedar como suelo libre privado in edificable.

Para conseguirlo se propone trasvasar la edificabilidad de la misma a otra área dentro del municipio de Alcúdia que no suponga un impacto paisajístico como el que se pretende evitar.

Dentro del Port d'Alcúdia el antiguo suelo urbanizable del sector AS6 reúne las condiciones adecuadas, en concreto el situado al sur de la carretera que conecta el Port d'Alcúdia con el cementerio, ya que el mismo esta rodeado por tres de sus lados por suelo urbano existente, constituyendo un vacío dentro del continuo urbano cuyo

aprovechamiento urbanístico entendemos no sería problemático, ayudaría para dar continuidad a la trama urbana y podría ser soporte de equipamientos deportivos complementarios al actual polideportivo de Alcúdia, situado en frente, de alto interés para la zona.

OBJETIVOS

- Trasvasar los aprovechamientos urbanísticos del área a reconvertir de Pinares al área delimitada en el sector AS6 del Port d'Alcúdia.
- Completar los equipamientos deportivos dentro del Port d'Alcúdia.
- El suelo delimitado de Pinares pasaría a ser espacio libre de uso público en su mayoría.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reversión Territorial (PRT)

EJECUCIÓN

- Directa

PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DEL PRT

- Superficies:

En la urbanización de Pinares (Bonaire) 51.554 m²

En el sector AS6 (Port d'Alcúdia) 146.850 m²

Total actuación 198.404 m²

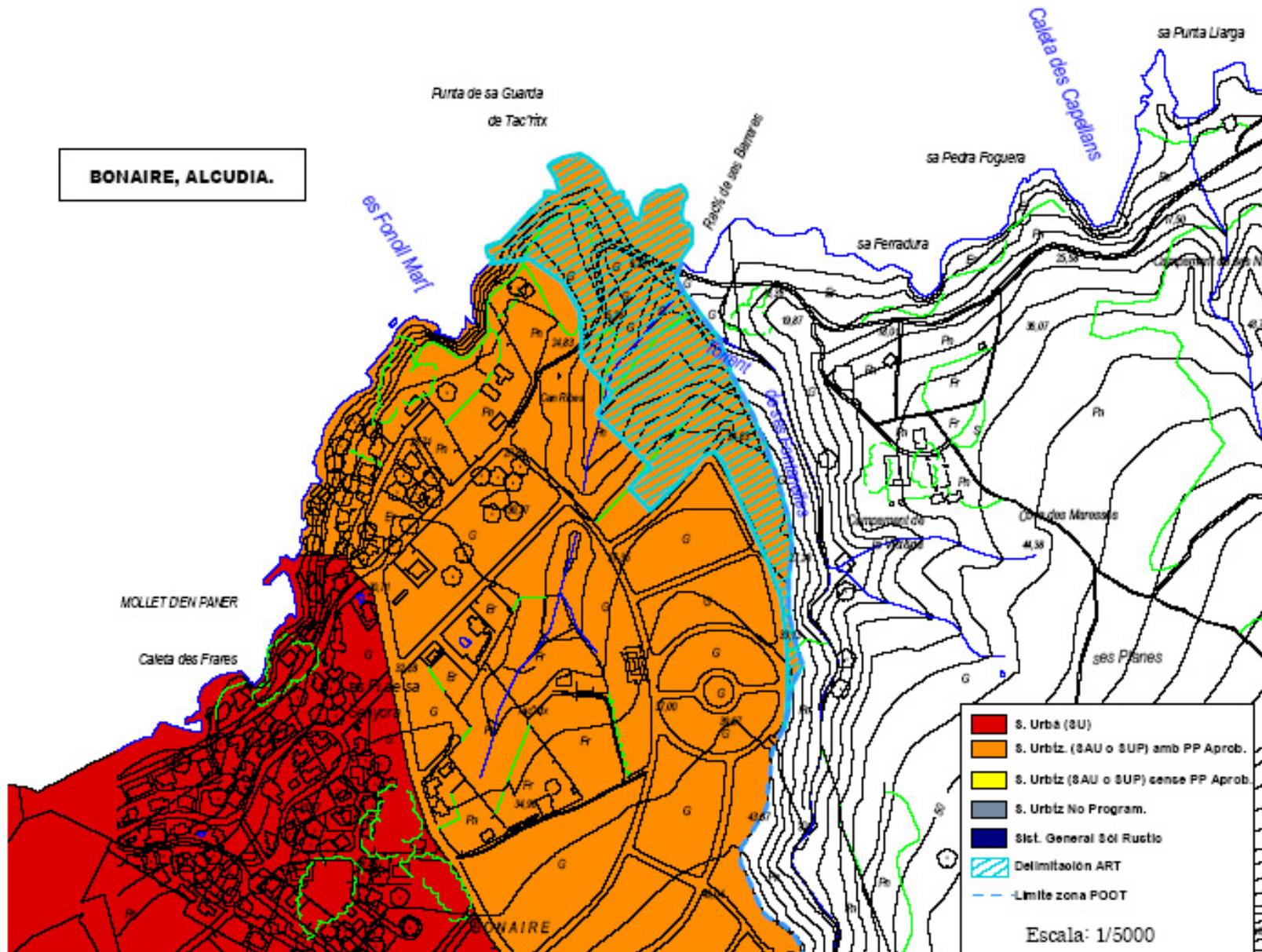
- Aprovechamiento:

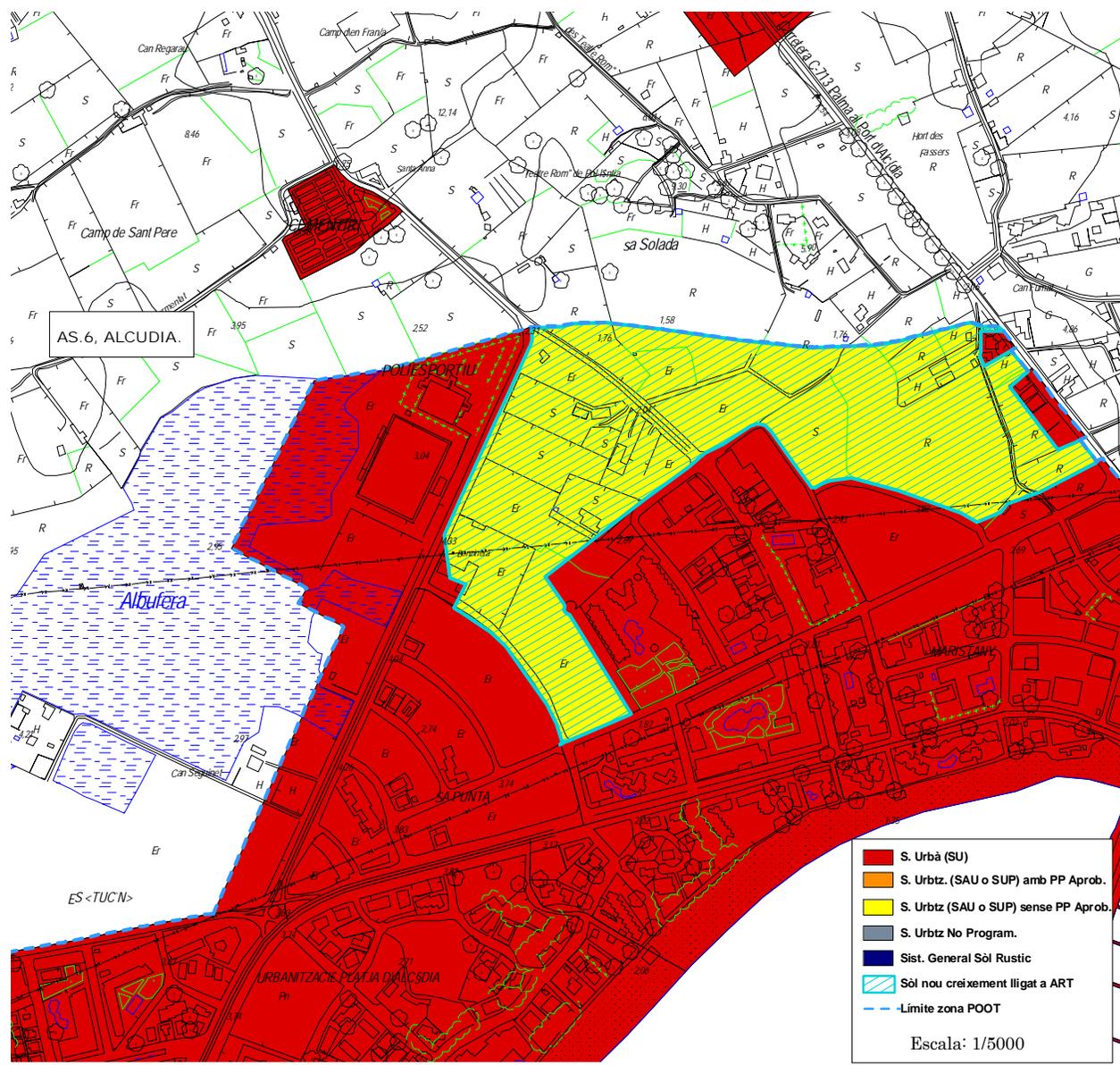
0,3 m²/m² sobre la superficie total de actuación.

Todo el aprovechamiento se localizará en el sector AS6, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Superficie patrimonializable en el sector AS6: 50%
- Reserva para usos deportivos públicos decisión obligada en el sector AS6: 25%
- Alturas máximas: planta baja + 2
- Usos:
 - Principal: hotelero (70% del aprovechamiento total)
 - Usos complementarios: comercial, servicios y deportivo privado (30% del aprovechamiento total)

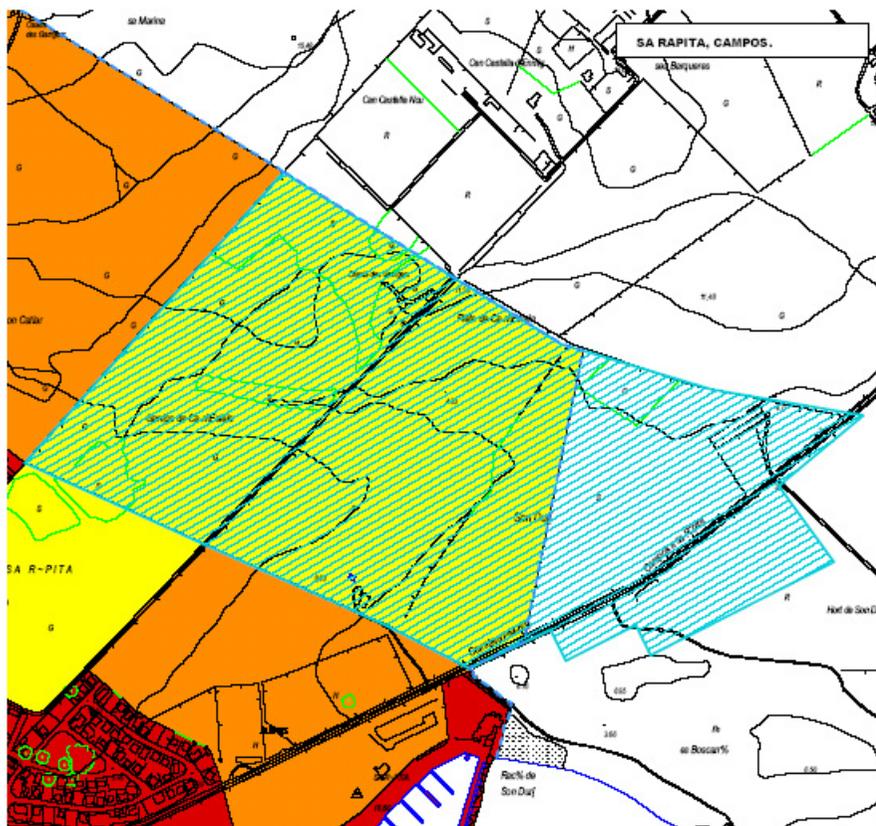
El sector AN-1, Pinares de Bonaire, verá reducido su ámbito territorial en la parte afectada por esta Área de Reversión Territorial y, en este aspecto, queda modificada su ordenación; por lo que para el desarrollo y ejecución el resto del sector, al no estar afectado por la misma, no será necesaria la modificación de su planeamiento general o de desarrollo.







ART 10.5 SA RÀPITA-ESTE-CAMPOS



PROBLEMÁTICA

En el extremo este de Sa Ràpita se ubican unos suelos que sirven de conexión y rotula de la zona urbana con el área natural de Es Trenc-Salobrar de Campos que cuenta con las protecciones de las figuras de ANEI (Área Natural de Especial Interés de la ley 1/1991 de espacios naturales de las Islas Baleares), Zepa (zona de especial protección para las aves, directiva 409/79/CEE relativo a la protección de las aves silvestres) y LIC (lugar de interés comunitario, directiva 92/43 CEE relativo a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres).

En estos suelos existe una antigua vaquería, muy típica de las actividades ganaderas tradicionales de campos, además de unos suelos sin especial valor situados en segunda línea del área urbana de Sa Ràpita.

Se trata pues de, con esta actuación, compatibilizar un desarrollo turístico residencial en segunda línea con la consecución de un suelo público que albergue un centro de acceso y de interpretación del espacio protegido aprovechando las edificaciones de la antigua vaquería.

Esta actuación, además, contribuiría a dinamizar el municipio de Campos, cosa que, como ya se ha dicho en referencia a la ART 10.3, era un objetivo explicitado en la exposición de motivos de las DOT.

OBJETIVOS

- Acondicionar el edificio de la antigua vaquería para uso de centro de acogida y de interpretación del espacio natural del Salobrar.
- Crear un área de acceso y ordenar la superficie actualmente utilizada como aparcamiento de la playa de Sa Ràpita.
- Crear un espacio libre entre el centro de interpretación y las edificaciones de segunda línea.
- Crear un desarrollo turístico residencial complementario en la parte más al oeste de la actuación.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Directa

PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DEL PRT

- Superficies de:

Suelo urbanizable	35,28 Ha
Suelo rústico	14,62 Ha
Total actuación	49,90 Ha
- Aprovechamiento: El área se divide en tres zonas claramente diferenciadas:
 1. Suelo rústico situado en la parte este, que tendrá la condición de espacio libre público y cuyo aprovechamiento se limitará a la reutilización de la antigua vaquería para centro de interpretación.

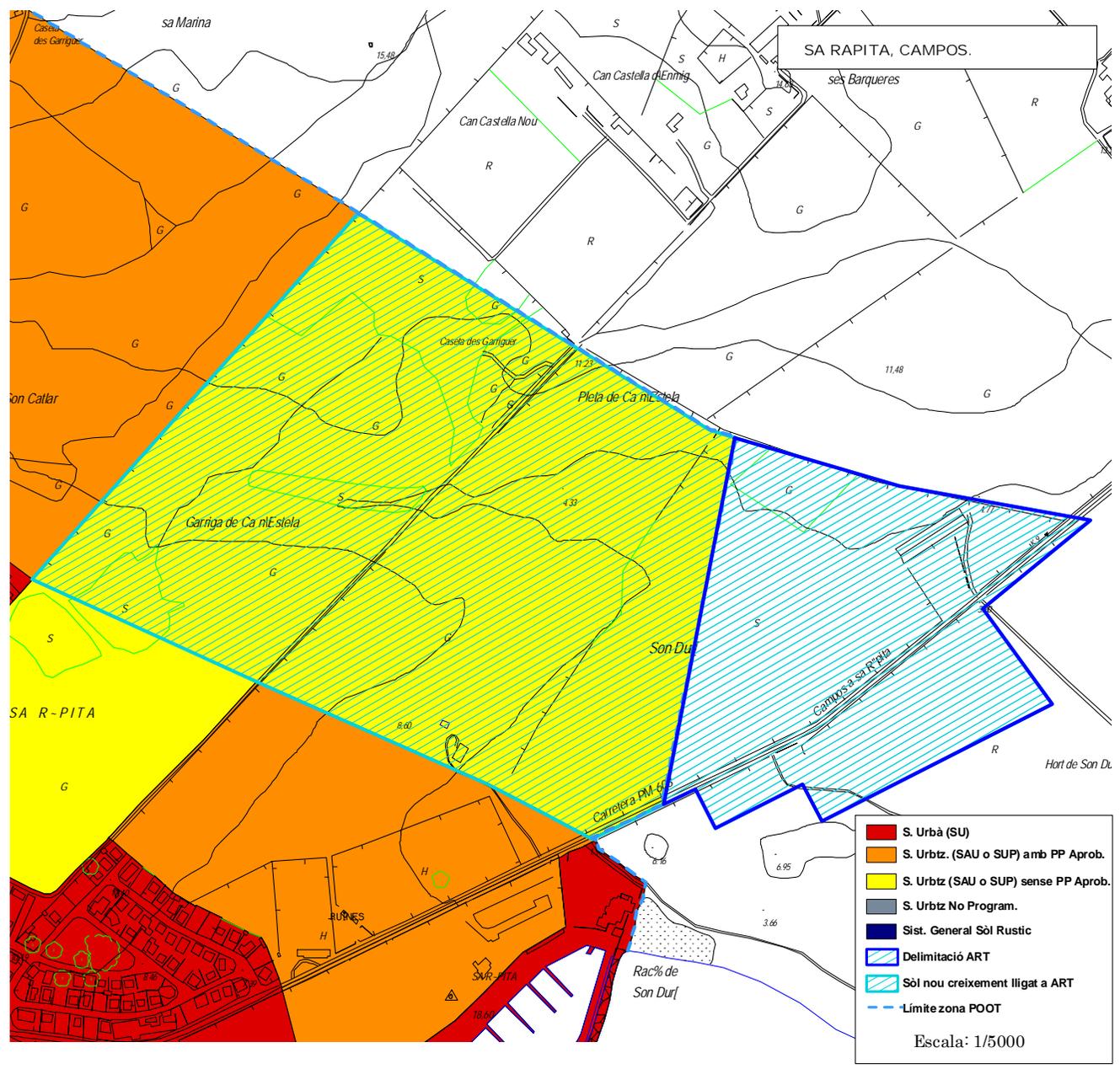
Se reordenará la superficie destinada a aparcamiento al servicio de la playa de Sa Ràpita.

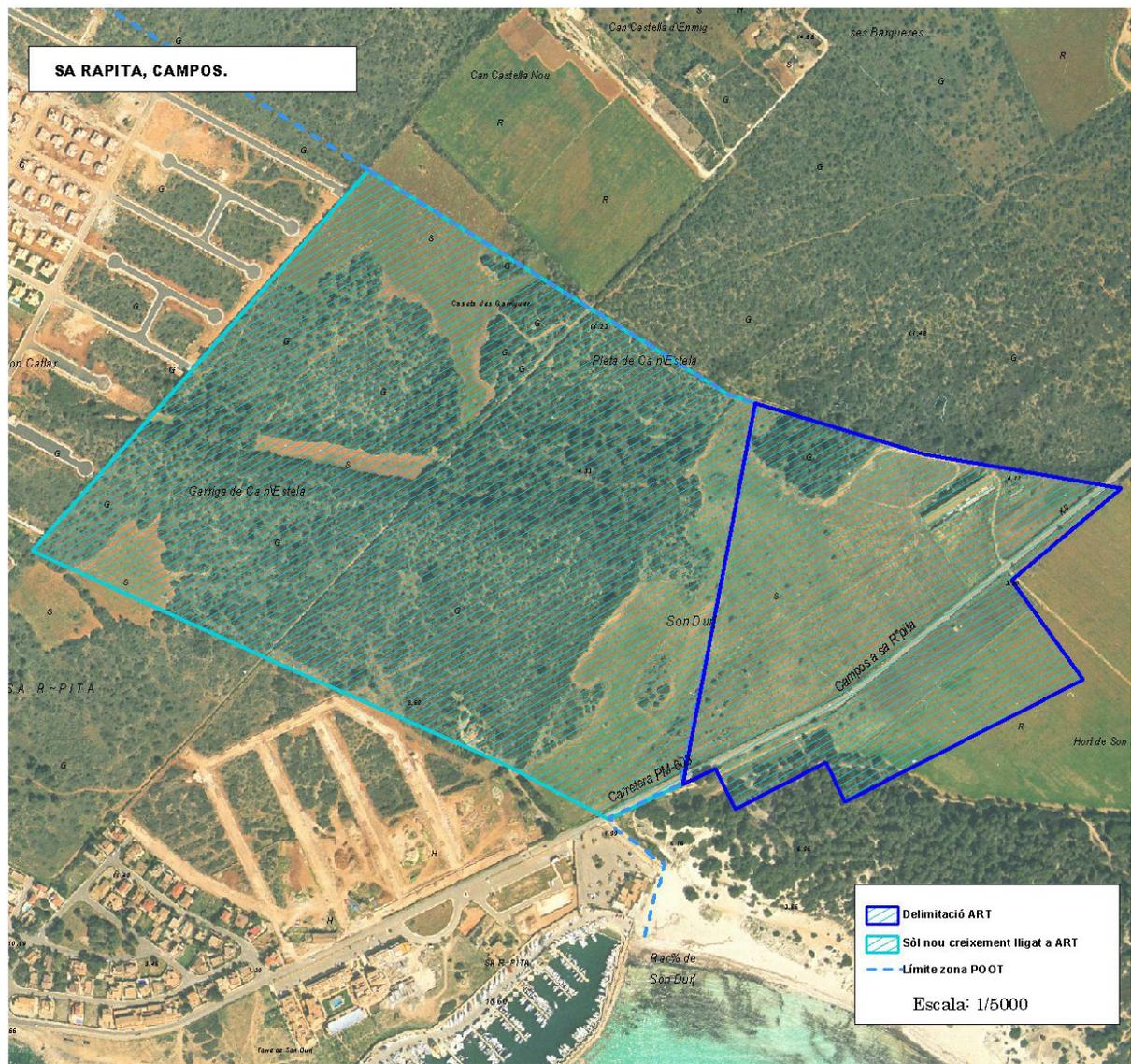
2. Parcela situada en la parte oeste, que se regulará por los siguientes parámetros:

- Uso: vivienda plurifamiliar.
- Tipo de ordenación aislada según la ordenanza residencial extensiva media de las NNSS de Campos
- Densidad máxima 60 habitantes/Hectárea.
- Coeficiente de edificabilidad 0.5 m²/m²
- Porcentaje de suelo por uso privado 50%
- Espacios libres públicos 10%
- Zonas deportivas públicas 2m²/habitante
- Equipamientos complementarios 1 m²/habitantes

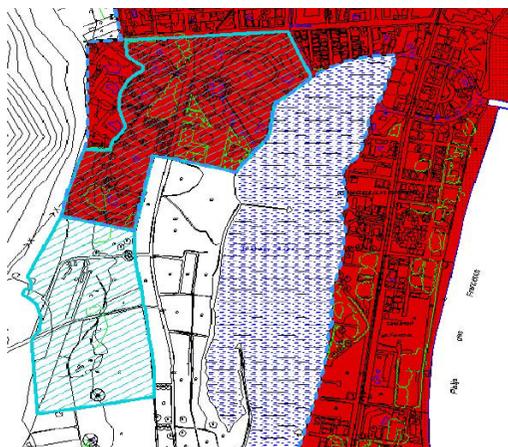
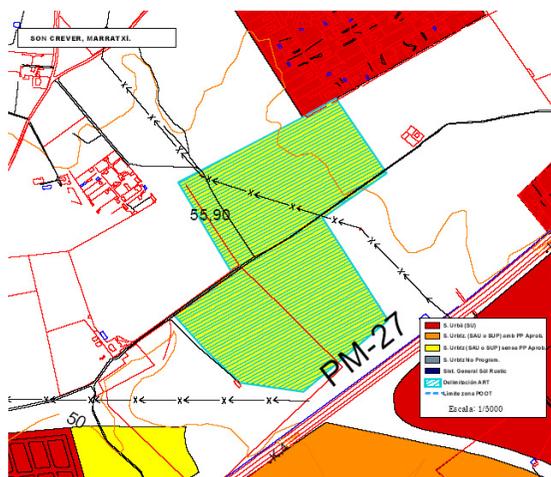
3. Resto del área, que se regulará por la ordenanza de la zona turística hotelera media del instrumento de Planeamiento General de Campos y cuyos parámetros fundamentales son los siguientes:

- Densidad máxima 60 habitantes / hectárea
- Coeficiente de edificabilidad 0.33 m²/m²
- Suelo privatizable máximo 60%
- Equipamiento deportivo 5m²/plaza
- Aparcamientos públicos 3.5%
- Aparcamientos privados 3m²/plaza
- Espacios libres públicos 10%





ART 10.6 SON CREVER (MARRATXÍ) -UA8 Y AS16 DE ALCÚDIA



PROBLEMÁTICA

En el Port d'Alcúdia se encuentra los sectores AS16 y la UA A8 con diversa problemática cada uno de ellos, aunque contiguos.

El UA8 contiene, de acuerdo con el plan general de Alcúdia una propuesta de esponjamiento que necesita un suelo que soporte el trasvase de la edificación.

Por su parte el AS16 esta formado por un suelo actualmente con la clasificación de rústico, pero que formó parte de un sector que fue reclasificado en su día pero con una resolución judicial pendiente que, en el caso de ser favorable a los intereses de los propietarios, conllevaría la urbanización de un área muy delicada por su localización junto al lago Esperanza.

Se trata pues en esta actuación de posibilitar el esponjamiento prevista en el UA8 y garantizar que el antiguo sector AS16 continúe inedificable.

La propuesta de reconversión territorial supondría un área discontinua incluyendo, además de los dos suelos antes descritos, unos suelos situados en Son Crever (Marratxí), que tienen unas condiciones idóneas para el desarrollo urbano.

OBJETIVOS

- Esponjamientos del UA8 del Port d'Alcúdia.
- Mantenimiento como espacio libre con carácter público del suelo ocupado por la antigua AS16, junto al lago Esperanza del Port d'Alcúdia.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Directa

PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DEL PRT

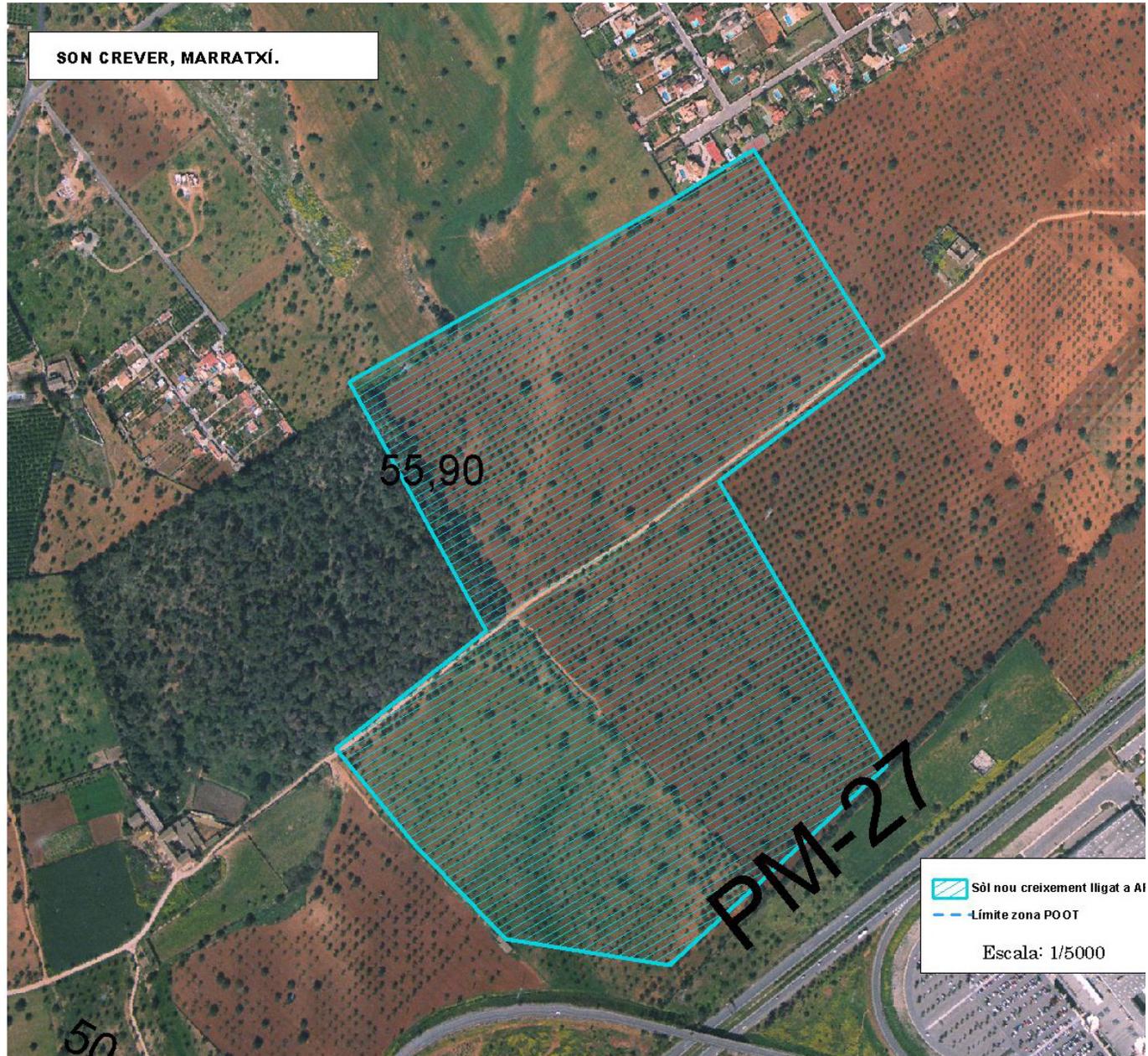
- Superficies de actuación:

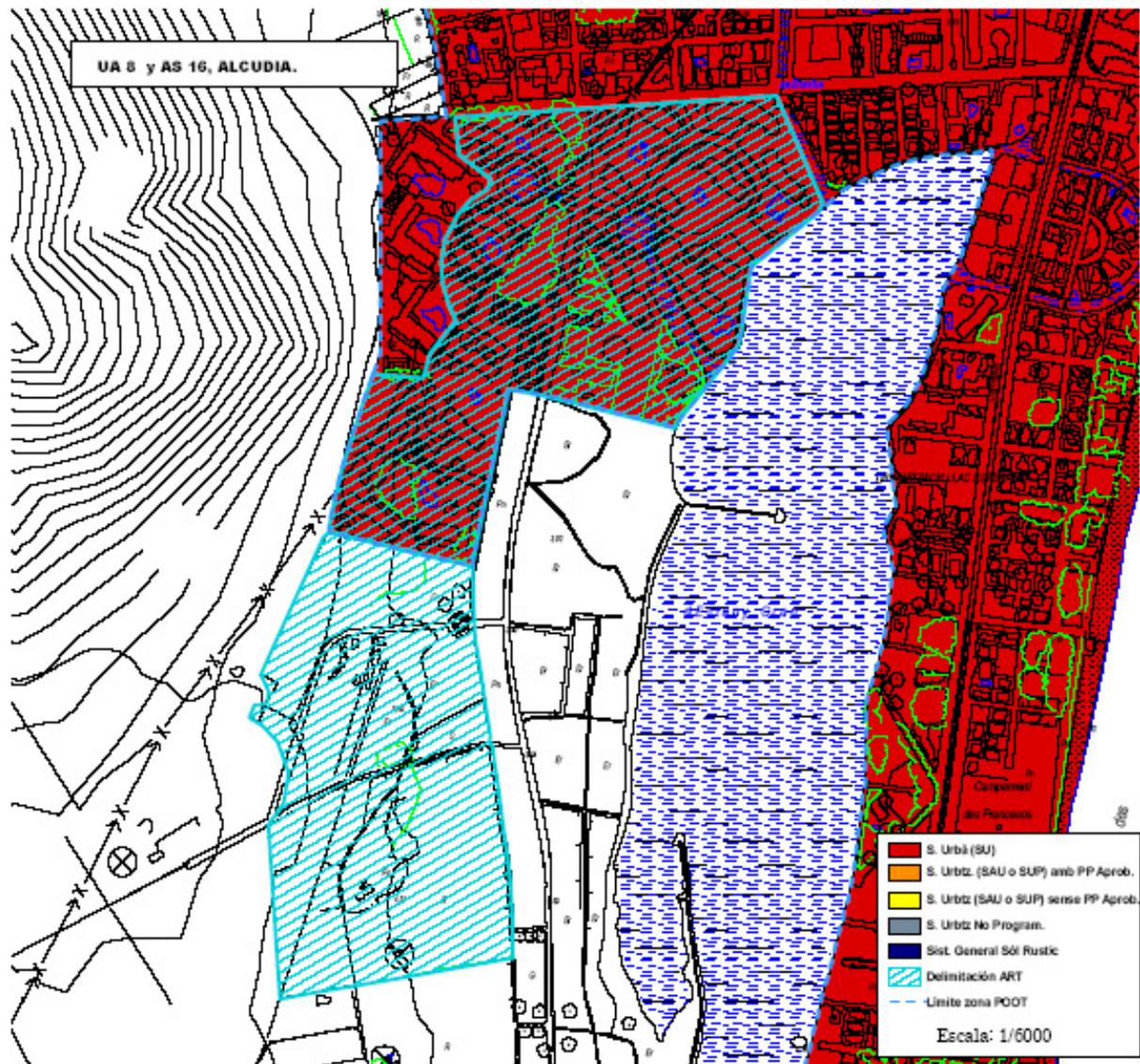
En el AS16	18,28 Ha
En el UA8	23,44 Ha
En Son Crever	32.00 Ha
Total actuación	73,72 Ha
- Aprovechamiento:

En el AS16	0 m ² /m ²
En el UA8	Lo previsto en el Plan General de Alcúdia
En Son Crever	0,40 m ² /m ² sobre la superficie incluida en Son Crever más 0,44 m ² /m ² calculada sobre la superficie del AS16 y la edificabilidad prevista por esponjamiento en la UA8.
- Densidad máxima: 1.200 viviendas.
- Suelos privatizables:

En el AS16	0%
En el UA8	Lo previsto en el Plan General de Alcúdia
En Son Crever máximo	70%
- Usos: Residenciales, terciarios y comunitarios

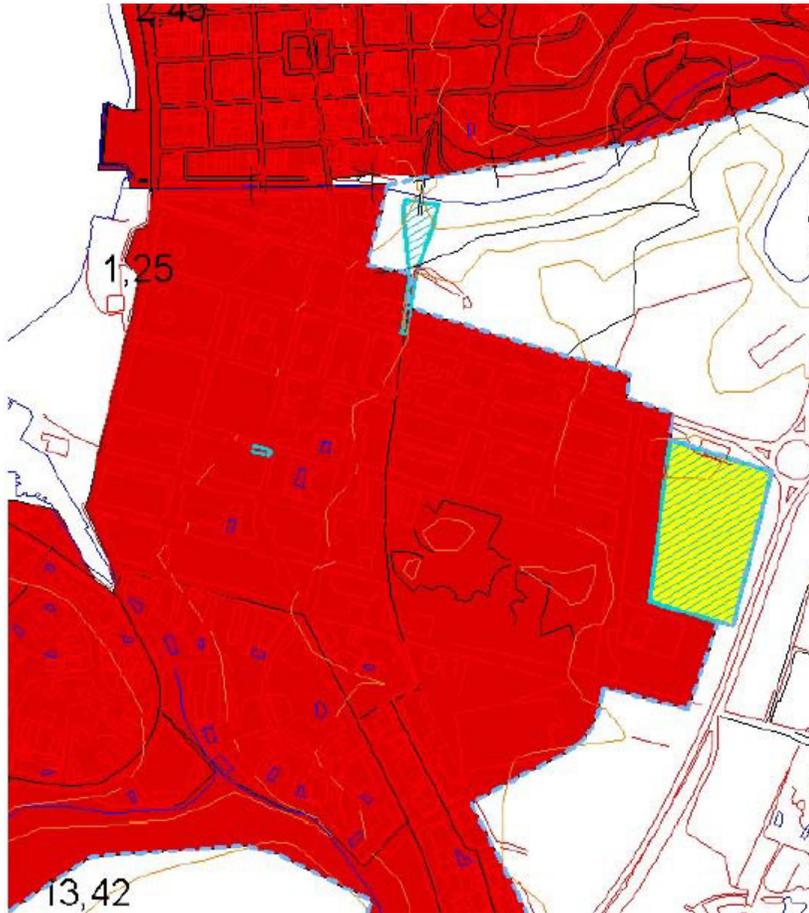
- El 20% del aprovechamiento residencial se destinará a V.P.O.
- Altura máxima planta baja + 2
- Dotaciones: al menos las previstas para planes parciales en la vigente Ley del Suelo







ART 10.9 ARENAL DIRECTA (LLUCMAJOR)



PROBLEMÁTICA

S'Arenal de Lluçmajor fue una de las primeras zonas que se desarrollaron turísticamente dentro de la bahía de Palma, iniciándose primeramente como una zona residencial para el turismo vacacional local con unas tipologías de baja altura, calles estrechas y pequeños porches dando a la calle.

Posteriormente se densificó la zona, apareciendo nuevas construcciones de uso turístico, hotelero y residencial, que apoyándose en la vialidad existente deformaron sin duda una estructura urbanística que no estaba pensada para ese nuevo tipo de edificaciones.

El Plan Territorial prevé un área de reconversión territorial (ART 8.13) de carácter diferido y muy ambiciosa en cuanto a sus planteamientos, cuya realización sin duda conllevará plazos de ejecución amplios. Para iniciar el proceso de reconversión lo más rápidamente posible, dentro de la reconversión del arenal de Lluçmajor, se han delimitado dos áreas, con sus correspondientes actuaciones de reconversión en las zonas urbanas de Lluçmajor y S'Arenal, que conforman un área de reconversión directa que facilita el inicio de la reconversión de dicha zona turística.

Las dos áreas a incluir son las siguientes:

1. Área de 20.851 m² situada en la parte trasera de la zona urbana, junto a la rotonda de acceso general a la misma. Esta área, además de resolver el remate por esa zona del casco urbano existente, se vincula a la cesión y rehabilitación del antiguo trazado de la vía del tren en la zona del viaducto con una superficie de 2.968 m² y cesión para uso municipal del edificio situado en la calle Trencadors n° 58.
2. Área de 148.425 m² situada al sudoeste, en la parte trasera de Son Verí Nou y que corresponde a un sector reclasificado anteriormente a rústico. En este sector se deberán ubicar equipamientos y espacios libres que mejoren la calidad de la zona de Son Veri Nou, estando vinculado a la cesión del inmueble situado en la calle Sant Francesc n° 31 del casco de Lluçmajor donde actualmente existe un cine recreativo y que en un futuro se destinará a equipamiento municipal así como alternativamente la cesión de los edificios situados entre la calle Monjes n° 6 y calle Jaume I n° 7 del casco urbano de Lluçmajor o edificio situado en la calle Terral n°21 del Arenal.

OBJETIVOS

- Rematar la fachada posterior de la zona urbana de S'Arenal
- Rematar la fachada posterior de la zona urbana de Son Verí Nou.
- Mejorar el estándar de equipamientos y zonas verdes de la zona urbana de Lluçmajor.
- Mejorar el estándar de equipamientos y zonas verdes de Son Son Verí Nou.
- Reconversión de un tramo y viaducto del antiguo ferrocarril.
- Rehabilitación y mejora de diversos edificios sitios en el casco urbano del Arenal y de Lluçmajor.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial
- Dado que las dos áreas delimitadas pueden desarrollarse de forma autónoma se podrán plantear uno o más planes de reconversión territorial, siempre que se garantice que los mismos cubren independientemente los objetivos planteados y conllevan las operaciones de reconversión descritas en la problemática y objetivos.

EJECUCIÓN DIRECTA

- Directa

PARÁMETROS PARA EL DESARROLLO DEL PRT

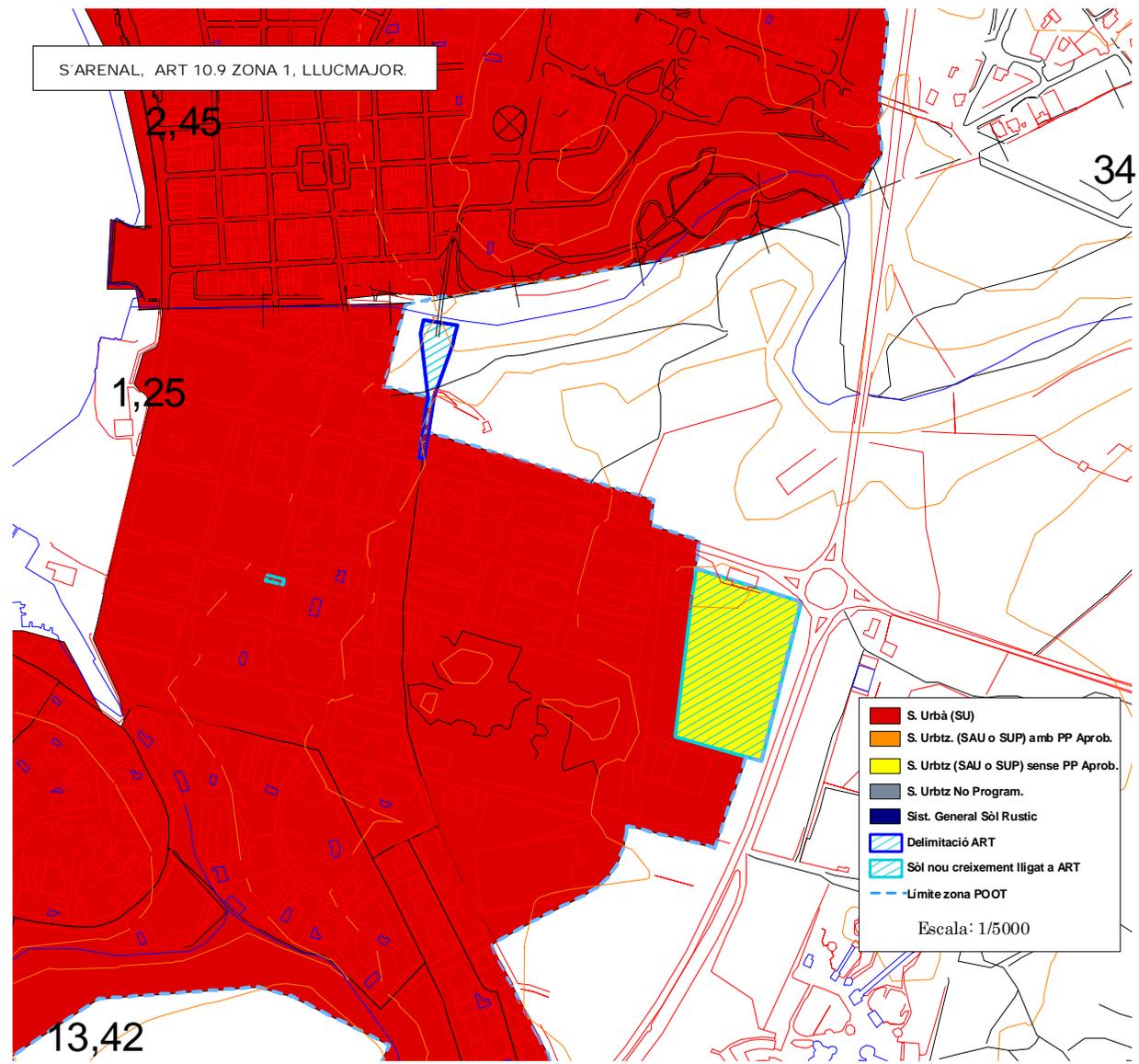
ZONA 1

- Superficie de actuación: 20.851 m²
- Aprovechamiento: 1 m²/m²
- Máximo aprovechamiento uso residencial 0,2 m²/m²
- 1 vivienda / 93 m² de techo edificable máximo 41 viviendas
- Suelo privatizable máximo: 60%
- Alturas máximas establecidas en el Plan General vigente para la zona residencial intensiva media.
- Sistemas locales y generales. Al menos el 40% de la superficie de actuación.
- Usos previstos. Residencial, turístico, terciario y equipamientos.
- Se vinculará la operación a:
 - La rehabilitación y cesión del antiguo ferrocarril entre el torrente de los Judíos y la calle San Cristóbal.
 - La cesión del inmueble sito en la calle Trencadors n°58 del Arenal

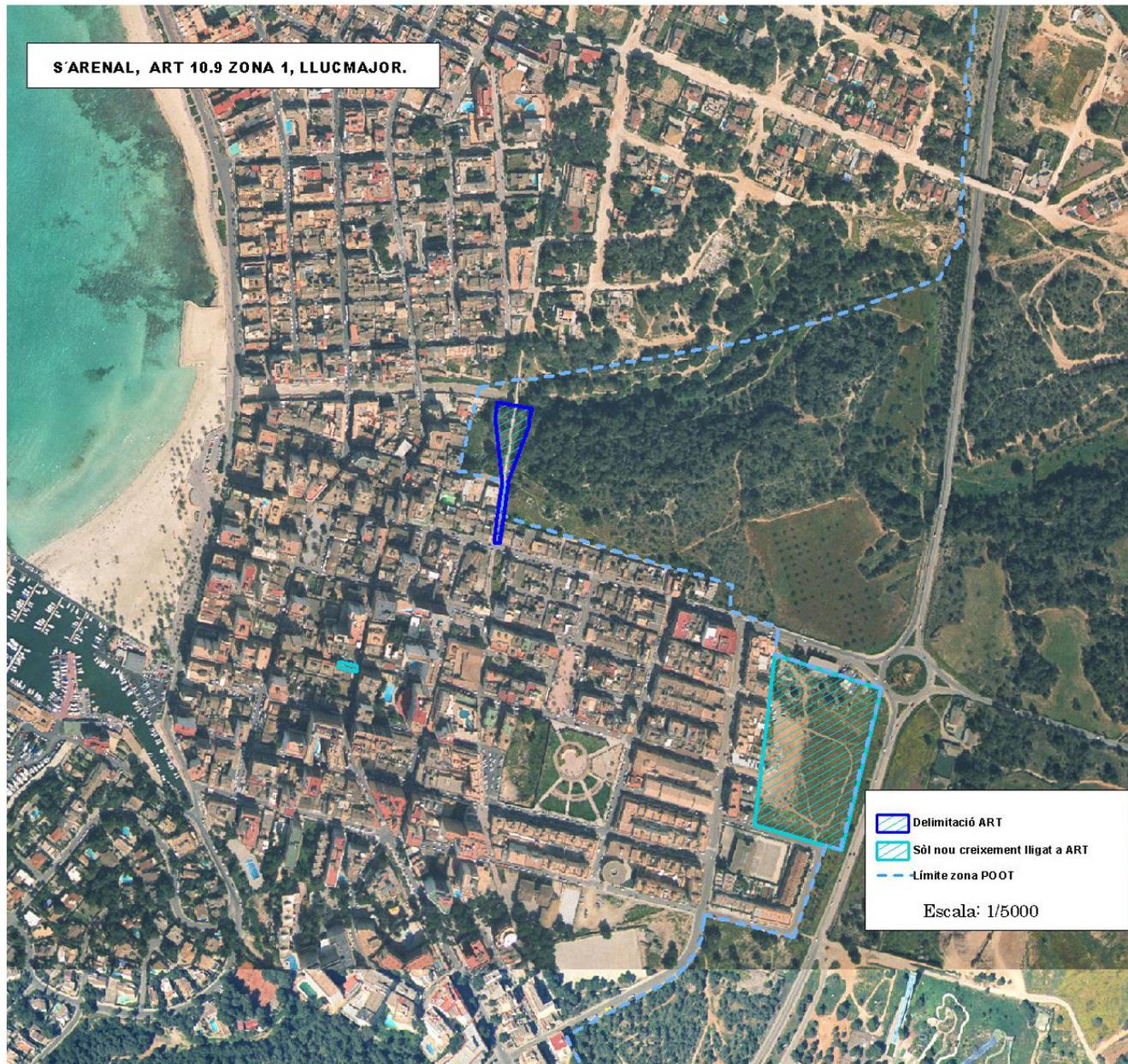
ZONA 2

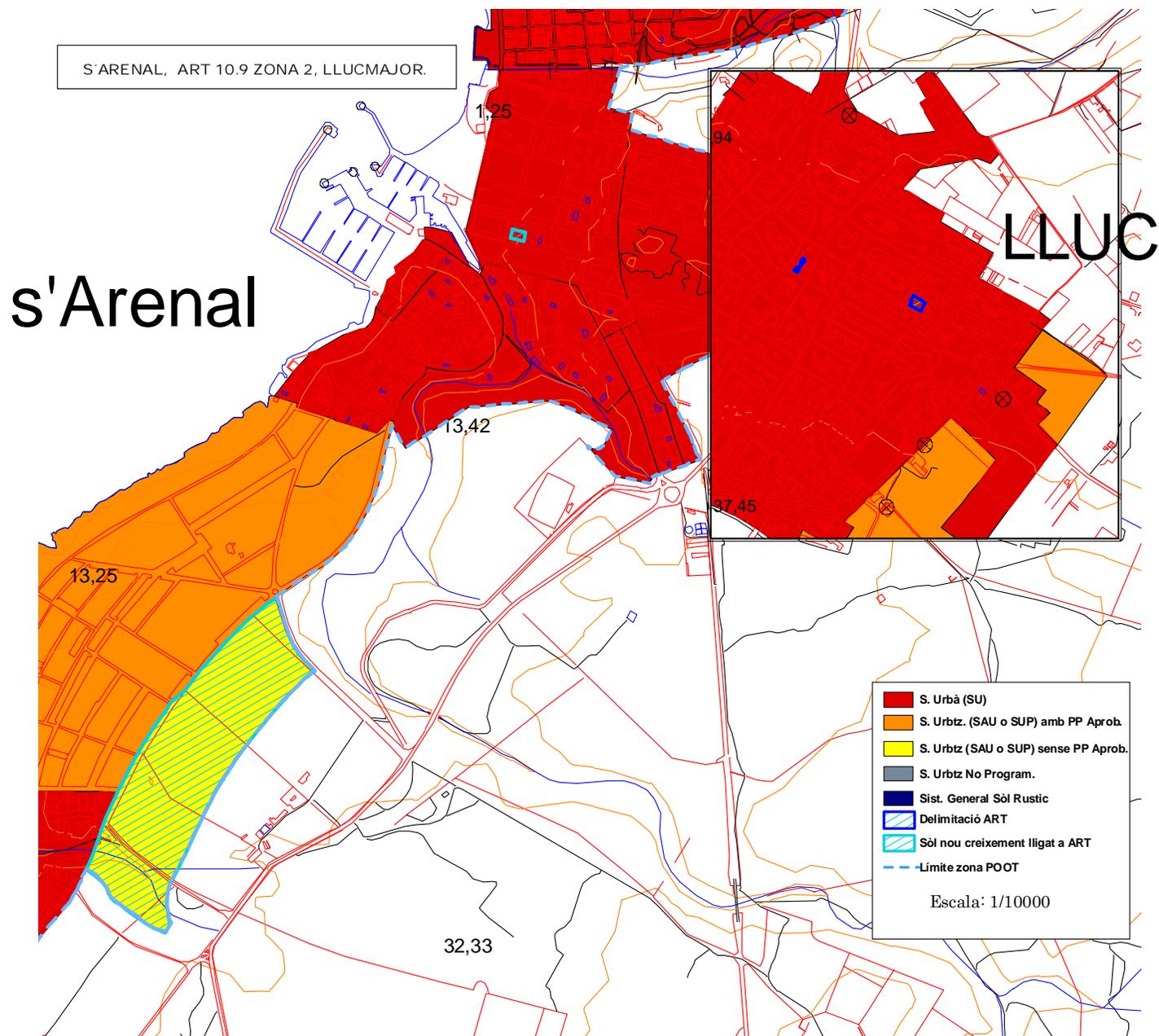
- Superficie de actuación: 148.425 m²
- Aprovechamiento: 0,3 m²/m²
- 1 vivienda / 150 m² de techo edificable máximo 296 viviendas
- Suelo privatizable máximo: 60%
- Alturas máximas planta baja + 1

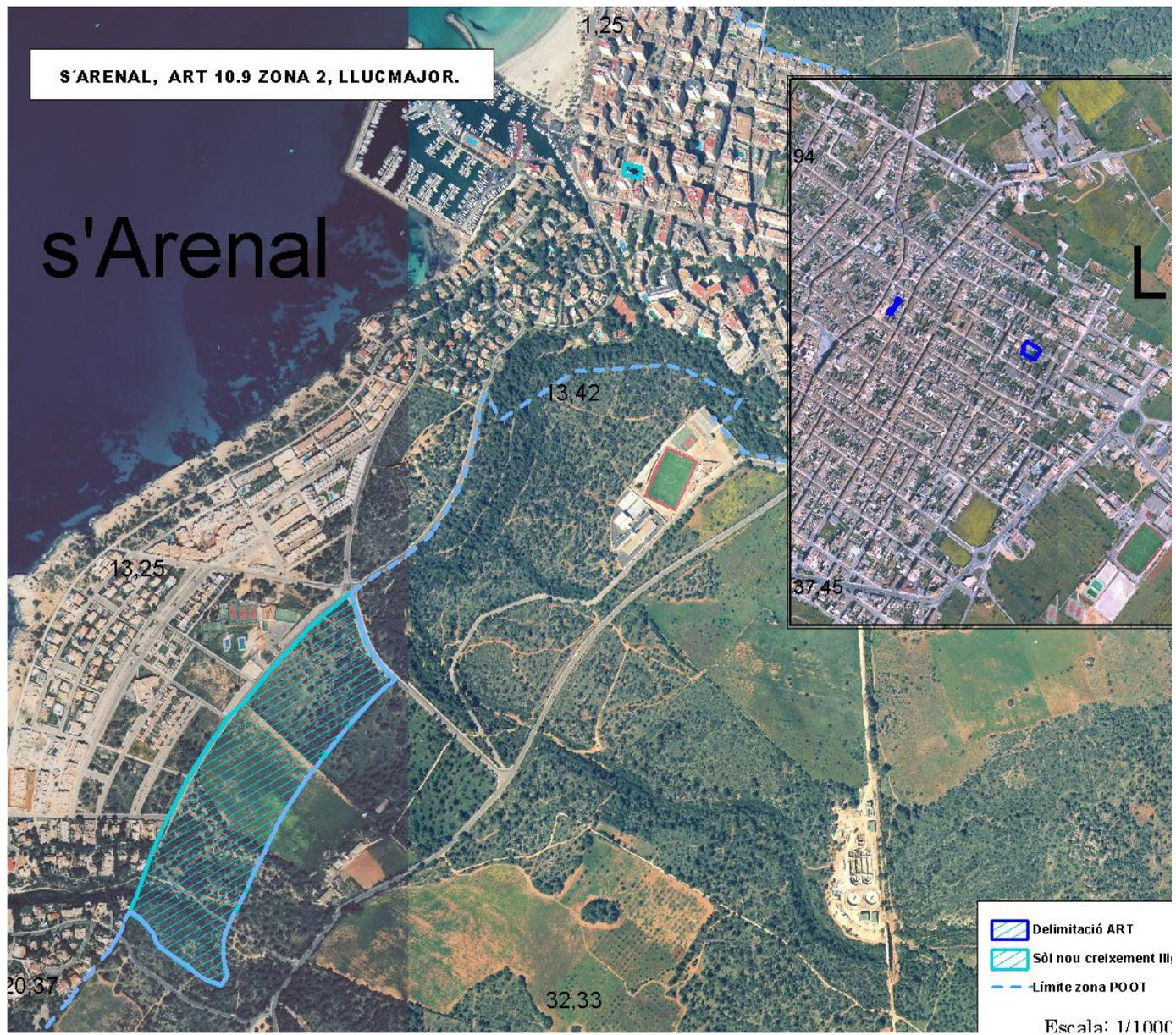
- Sistemas generales y locales. Al menos el 40% de la superficie de actuación.
- Sistemas generales. Además de los 122.121 m² de superficie del sector se incluirán 4.095 m² de sistema general de vialidad y 22.209 m² de sistema general de espacios libres
- Se vinculará a esta operación a:
 - La cesión para uso municipal del inmueble sito en la calle San Francesc n° 31 de Lluçmajor.
 - La cesión y para uso municipal del inmueble sito en la calle Monjes n° 6 y calle Jaume n°7 de Lluçmajor o alternativamente inmueble sito en la calle Terral n° 21 del Arenal



S'ARENAL, ART 10.9 ZONA 1, LLUCMAJOR.





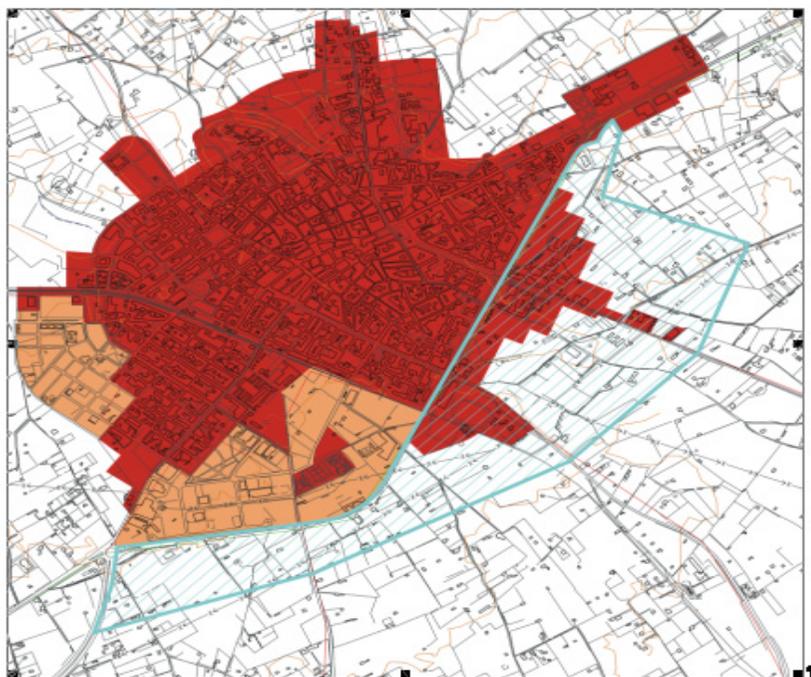


ART 11. OPERACIONES ESTRATÉGICAS EN LOS TRES NODOS TERRITORIALES DE LAS ISLA (Palma, Inca y Manacor)

Introducción.

Estas son operaciones estratégicas de rehabilitación y mejora de los accesos y la calidad urbana de los tres nodos territoriales: Palma, Inca y Manacor.

ART 11.1.- FACHADA DE INCA



Delimitación ART

OBJETIVOS

- Mejora de la imagen de la ciudad
- Creación de un nuevo polígono industrial
- Implantación del Hospital Comarcal de Inca
- Creación de una nueva zona de equipamientos y servicios entre el hospital y el suelo urbano de Inca
- Mejora de los accesos a la ciudad de Inca, especialmente los de la carretera de Sineu y Llubí
- Creación de zonas verdes en los accesos a la ciudad

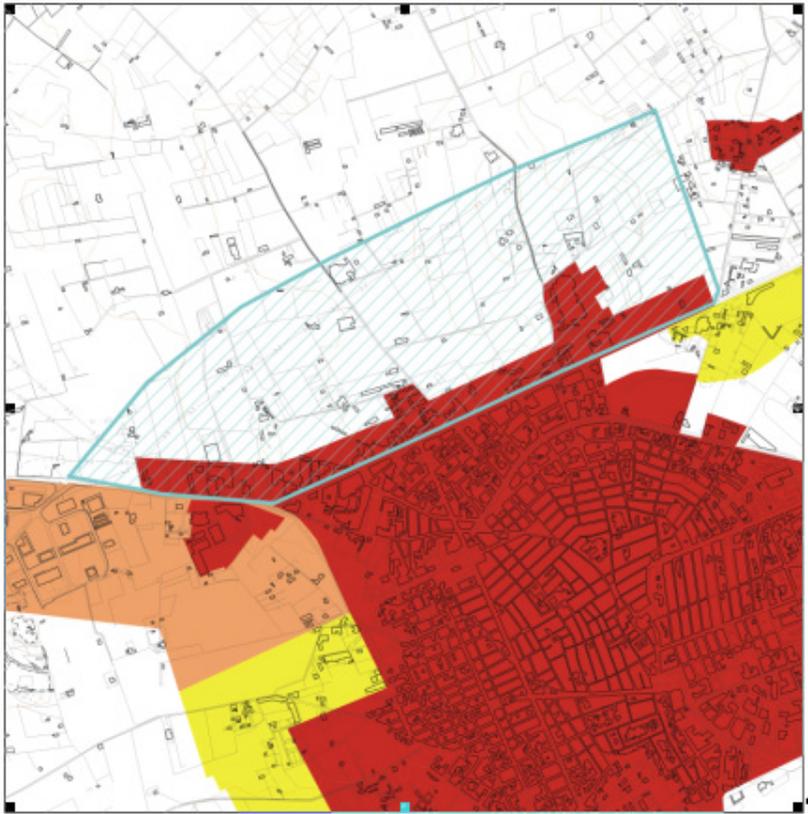
INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial / Proyecto de Mejora Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

ART 11.2.- FACHADA DE MANACOR



Delimitación ART

OBJETIVOS

- Mejora de la imagen de la ciudad
- Mejora de los accesos a la ciudad, mediante la creación de nuevos accesos desde la futura ronda norte de circunvalación
- Creación de una nueva área para usos dotacionales .
- Creación de un área de servicios ligada al Hospital de Manacor

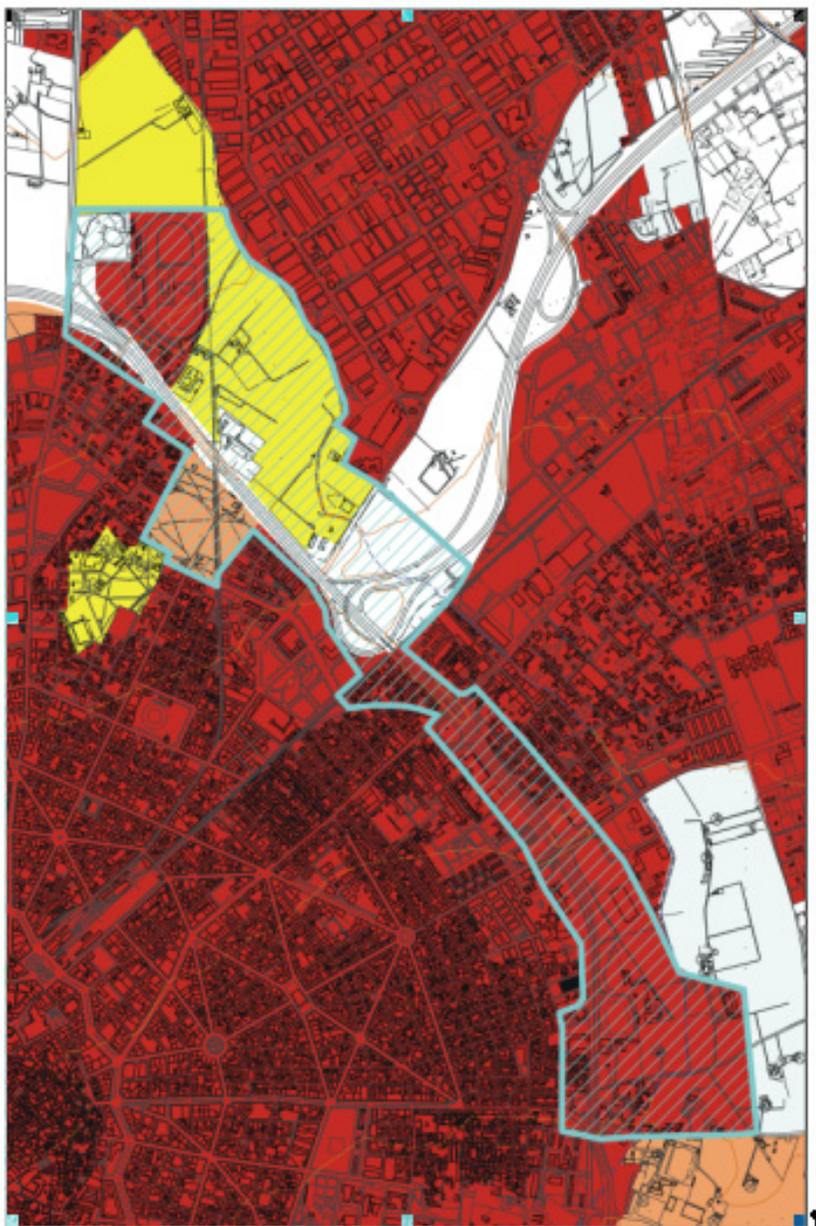
INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial / Proyecto de Mejora Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

ART 11.3.- VIA DE CINTURA DE PALMA



OBJETIVOS

- Mejora de la imagen de la ciudad
- Mejora de la calidad urbana de la ciudad en los límites con la Vía de Cintura
- Delimitar los usos estableciendo las incompatibilidades
- Demolición de edificios obsoletos.
- Dotar a la Vía de Cintura de un carácter más urbano

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

ART 12. CASCOS ANTIGUOS DE PALMA, INCA Y MANACOR.

Introducción.

Estas actuaciones están previstas para mejorar los centros urbanos degradados de los tres principales nodos, es decir los cascos antiguos de Palma, Inca y Manacor.

ART 12.1.- CASCO ANTIGUO DE PALMA



OBJETIVOS

- Actualización del estudio de la edificación y tipologías existentes.
- Actualización del catálogo de edificios a proteger.
- Demolición de elementos arquitectónicos inadecuados
- Adecuación de las ordenanzas de edificación a las tipologías edificatorias tradicionales.
- Creación de mecanismos para el fomento de las operaciones de rehabilitación de edificios protegidos.
- Definición de ámbitos urbanos a proteger.
- Mejora de accesibilidad peatonal y rodada.
- Recuperación de espacios públicos de interés.
- Propuesta de usos y equipamientos dinamizadores de la recuperación del casco antiguo.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

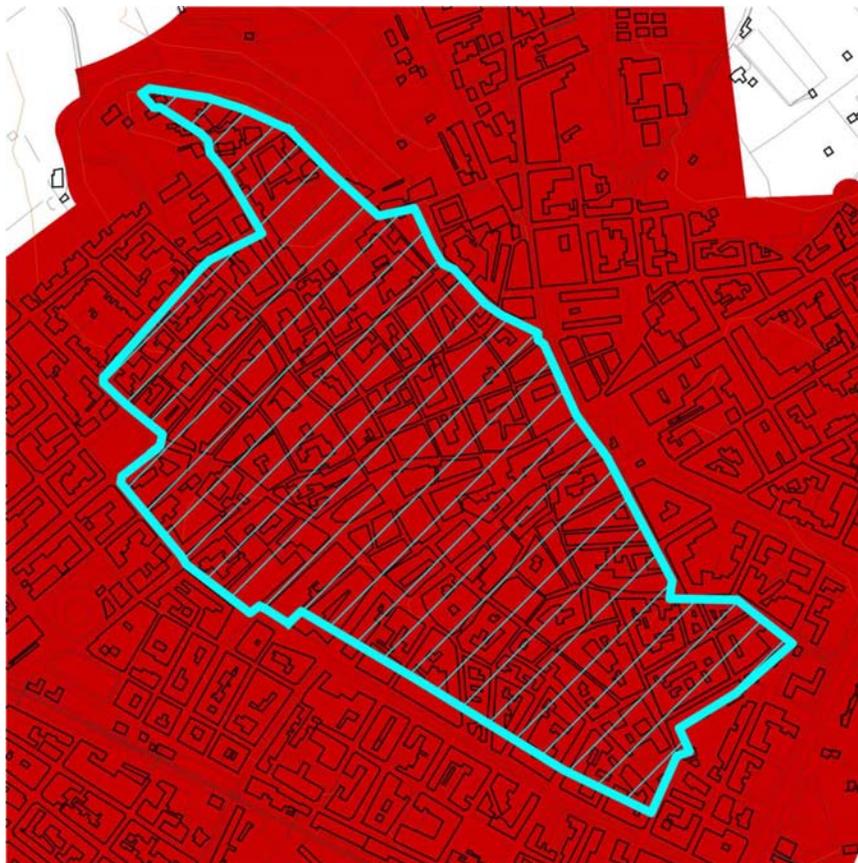
- Plan de Reversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

Delimitación ART

ART 12.2.- CASCO ANTIGUO DE INCA



Delimitación ART 

OBJETIVOS

- Realización del estudio de la edificación y tipologías existentes.
- Actualización del catálogo de edificios a proteger.
- Demolición de elementos arquitectónicos inadecuados
- Adecuación de las ordenanzas de edificación a las tipologías edificatorias tradicionales.
- Creación de mecanismos para el fomento de las operaciones de rehabilitación de edificios protegidos.
- Definición de ámbitos urbanos a proteger.
- Mejora de accesibilidad peatonal y rodada.
- Recuperación de espacios públicos de interés.
- Propuesta de usos y equipamientos dinamizadores de la recuperación del casco antiguo.

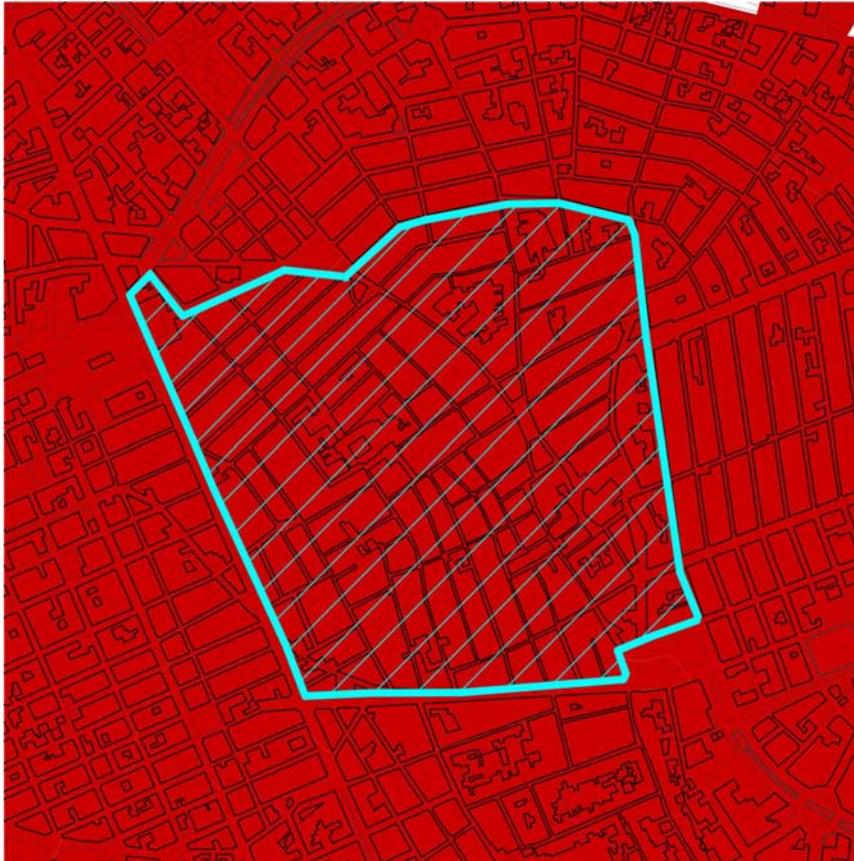
INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reconversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida

ART 12.3.- CASCO ANTIGUO DE MANACOR



Delimitación ART

OBJETIVOS

- Realización del estudio de la edificación y tipologías existentes.
- Actualización del catálogo de edificios a proteger.
- Demolición de elementos arquitectónicos inadecuados
- Adecuación de las ordenanzas de edificación a las tipologías edificatorias tradicionales.
- Creación de mecanismos para el fomento de las operaciones de rehabilitación de edificios protegidos.
- Definición de ámbitos urbanos a proteger.
- Mejora de accesibilidad peatonal y rodada.
- Recuperación de espacios públicos de interés.
- Propuesta de usos y equipamientos dinamizadores de la recuperación del casco antiguo.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO

- Plan de Reversión Territorial

EJECUCIÓN

- Diferida