# MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Documento para la aprobación definitiva
Diciembre de 2010

Consell de Mallorca
Departament de Territori

# [II] Normas de ordenación

# [II] Normas de ordenación

## Modificación de las normas de ordenación del Plan territorial insular de Mallorca (PTIM)

### II.1. Introducción

De conformidad con el contenido de la propuesta justificativa de la modificación número 2 del Plan territorial insular de Mallorca (MD2PTIM), que se incluye en la Memoria [I] deben modificarse diferentes aspectos de las normas de ordenación del PTIM vigente, como también algunas de las disposiciones adicionales y transitorias, así como crear nuevas. La modificación propuesta incide y afecta parcialmente el marco normativo original, pero esta nueva redacción de la normativa del Plan es necesaria con el fin de definir con precisión las nuevas determinaciones previstas.

Igualmente esta modificación normativa se formula con la finalidad de que puedan ser eficaces las nuevas propuestas realizadas, como también para mejorar algunos aspectos que debían corregirse y que la práctica de la gestión del Plan a lo largo de cinco años han puesto de manifiesto.

Por otra parte en el nuevo articulado propuesto se define el contenido de las normas modificadas según tengan la categoría de Aplicación Plena (AP), de Eficacia Directiva (ED) o de Eficacia Indicativa (EI), de conformidad con aquello que se dispone en la norma 3 del PTIM.

## II.2. Modificación de las normas de ordenación

Se modifican las normas de ordenación del Plan territorial insular de Mallorca, en los puntos y con el contenido que se especifica a continuación:

### Norma 3. Contenido (AP)

Apartado 2. Se modifica el apartado 2.d de la norma 3, que quedaa con el contenido siguiente:

"d. Los anexos:

Anexo I. Áreas de reconversión territorial (AP)
Anexo II. Áreas afectadas por las Normas territoriales cautelares (AP)
Anexo III. Ámbitos de intervención paisajística (AP)"

Apartado 3. Se modifica el apartado 3. b de la norma 3, que resta con el contenido siguiente:

"b. Normas de Eficacia Directiva (ED): son aquellas determinaciones gráficas y escritas que las administraciones públicas y los particulares deben respetar mediante el desarrollo correspondiente a través de un instrumento de ordenación o, si es conveniente, a través de una disposición administrativa que legalmente sea procedente. Estas determinaciones son vinculantes y prevalecen sobre el planeamiento general municipal y sobre los Planes directores sectoriales que son competencia del Consejo Insular, y se deberán incorporar necesariamente con la adaptación del planeamiento urbanístico a este Plan territorial insular o con la primera modificación o revisión que se tramite de los mencionados instrumentos de ordenación. En tanto no se incorporen, se desarrollen o se concreten en los instrumentos urbanísticos y de ordenación territorial mencionados, estas normas de eficacia directiva (ED) tendrán carácter supletorio vinculante y serán de aplicación directa en los términos y con el alcance que se desprenda de su contenido."

### Norma 6. Crecimiento turístico, residencial o mixto (ED)

Apartado 1. Se modifica la tabla de determinación de la cantidad de hectáreas de crecimiento de suelo de reserva y dotacional (Ha ART/R-D) de la Norma 6.1 que, con respecto a los municipios donde se producen cambios en este sentido fruto de la alteración en el régimen de las ART en el actual MD2PTIM, queda con el contenido siguiente:

"(...)

| Municipio(*) | Ha ART R-D | Ha CNV |
|---|---|---|
| Alcúdia | 15,43 | 10,19 |
| Calvià | 52,82 | 31,04 |
| Campos | 2,00 | 19,06 |
| Capdepera | 7,21 | 10,96 |

| | | |
|---|---|---|
| Felanitx | 2,14 | 24,03 |
| Llucmajor | 14,23 | 18,89 |
| Manacor | 16,89 | 37,43 |
| Marratxí | 5,00 | 24,16 |
| Palma | 24,40 | 211,53 |
| Pollença | 13,38 | 20,61 |
| San Llorenç | 6,40 | 10,21 |
| Santa Margalida | 7,46 | 7,64 |
| Santanyí | 5,36 | 22,06 |
| Sóller | 2,87 | 18,10 |
| Son Servera | 9,78 | 13,45 |

(...)"

Igualmente se modifica la tabla con respecto a la asignación del límite máximo de crecimiento no vinculado a actuaciones en ejecución del Plan de ordenación de la oferta turística ni a nuevos crecimientos vinculados a las Áreas de reconversión territorial, fruto de una corrección de error material en el cómputo de superficie de suelo de desarrollo urbano de referencia, que queda con el contenido siguiente:

"(...)

| Municipio(*) | Ha ART R-D | Ha CNV |
|---|---|---|
| Selva | 0 | 7,86 |

(...)"

(*) El resto de municipios no incluidos en estas tablas de modificación no experimentan cambios.

## Título IV.

Se modifica el enunciado del Título IV que pasa a ser el siguiente:

"ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL Y ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN PAISAJÍSTICA"

## Norma 39. Enumeración (ED)

Título. Se modifica el título de la norma 39 que queda redactado de la manera siguiente:

"Norma 39. Enumeración (ED, excepto apartado 4 AP) "

Apartado 1. Se modifica el apartado 1 de la norma 39, que queda redactado de la manera siguiente:

"1. Con la finalidad de llevar a cabo operaciones de esponjamiento, implantación o mejora de equipamientos, infraestructuras y dotaciones de servicios, en las áreas de desarrollo urbano, y de llevar a cabo operaciones de mejora del paisaje urbano y rural, el Plan crea las Áreas de Reconversión Territorial siguientes:

ART 1. ANEI Serra de Tramuntana, valorización y restauración ecológica y ambiental.
ART 2. ANEI Barrancos de Son Gual y Xorrigo, valorización y restauración ecológica y ambiental.
ART 3. ANEI Macizo de Randa, valorización y restauración ecológica y ambiental.
ART 4. ANEI na Borges, valorización y restauración ecológica y ambiental.
ART 5. Conectores paisajísticos locales.
ART 6. Conector paisajístico lineal na Borges - macizo de Randa.
ART 7. Cementera de Lloseta, adecuación ambiental del entorno.
ART 11. Operaciones estratégicas en los tres nodos territoriales de la isla:
- 11.1. Fachada de Inca
- 11.2. Fachada de Manacor
- 11.3. Reconversión de la Vía de Cintura de Palma

ART 12. Centros históricos degradados:
- 12.2. Centro histórico de Inca
- 12.3. Centro histórico de Manacor"

Nuevo apartado 4. Se añade un apartado 4 (AP) a la norma 39, con el redactado siguiente:

"4. Las acciones de intervención y de mejora paisajística a desarrollar en el marco de lo establecido en el Convenio europeo del paisaje dado en Florencia el 20 de octubre de 2000 y en la legislación, estrategias e instrumentos de ordenación que lo desplieguen, se podrán ejecutar, entre otras opciones, mediante la configuración de los Ámbitos de intervención paisajística (AIP) que crea este Plan, de conformidad con el contenido detallado en el Anexo III (AP), y que son los siguientes:

AIP I Entorno de la Real
AIP II Entorno de Son Reus
AIP III Conexión Palma - Marratxí (entorno del Torrent Gros)
AIP IV Conexión Son Servera - Sant Llorenç (Cala Millor)
AIP V Antigua central térmica de Alcudia y entorno

Los AIP se desarrollarán mediante planes especiales elaborados, tramitados y aprobados por el Consejo Insular de Mallorca, a excepción del que tenga que desarrollar el AIP I "Entorno de la Real" que será elaborado y tramitado por el Ayuntamiento de Palma sin perjuicio de su aprobación definitiva por parte del Consejo Insular. Estos planes especiales, de tramitación y aprobación cualificada, prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico municipal, y no requieren la previa adaptación del planeamiento urbanístico municipal. En todo caso, una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial, será preceptivo solicitar informe a los entes locales afectados, el cual resultará vinculante en aquello que sea de su plena competencia; no obstante lo anterior, se deberán realizar las consultas preliminares apropiadas con los mencionados entes locales durante la fase de redacción previa a la aprobación inicial. Igualmente, en el marco del principio de colaboración, los entes locales implicados podrán suscribir convenios con el Consejo Insular con el fin de regular, si procede, el marco de participación en la redacción del plan especial y su futuro despliegue. Corresponde al Pleno del Consejo de Mallorca la aprobación definitiva de estos Planes especiales."

## Norma 40. Desarrollo y ejecución (AP)

Apartado 2. Se modifica el apartado 2 de la norma 40, que queda redactado de la manera siguiente:

"2. A Efectos de la ejecución de las Áreas de reconversión territorial, se distinguen las de actuación directa y las de actuación diferida:

a. Las ART directas son aquéllas que para desarrollarlas y ejecutarlas no precisan de alteración del régimen existente de clasificación del suelo, por lo cual no necesitarán cumplir con el requisito de incorporación previa al planeamiento general.

b. Las ART diferidas son las que para poder desarrollarlas y ejecutarlas necesitan incorporarse previamente al planeamiento general en el momento de su adaptación completa en el Plan territorial insular.

En el segundo caso, el planeamiento general municipal, para desarrollar Planes de reconversión territorial (PRT), podrá delimitar unidades de actuación discontinuas que contengan el área territorial sujeta a reconversión según este Plan territorial insular y otros suelos de futuro desarrollo urbano necesarios por poder llevar a cabo los objetivos de reconversión."

Apartado 3. Se modifica el apartado 3 de la norma 40, que queda redactado de la manera siguiente:

"3. Las Áreas de reconversión territorial de actuación directa son:

ART 1: ANEI Serra de Tramuntana, valorización y restauración ecológica y ambiental.
ART 2: ANEI Barrancos de Son Gual y Xorrigo, valorización y restauración ecológica y ambiental.
ART 3: ANEI Macizo de Randa, valorización y restauración ecológica y ambiental.
ART 4: ANEI na Borges, valorización y restauración ecológica y ambiental.
ART 5: Conectores paisajísticos locales.
ART 6: Conector paisajístico lineal na Borges - macizo de Randa.
ART 7: Cementera de Lloseta, adecuación ambiental del entorno."

Apartado 5. Se modifica el apartado 5 de la norma 40, que queda redactado de la manera siguiente:

"5. Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario mencionado en la Disposición adicional segunda de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias, los Planes de reconversión territorial y los Proyectos de mejora territorial se formularán mediante Planes especiales que deberán ser aprobados definitivamente por el Consejo Insular de Mallorca. Cuando el ámbito afectado por la ordenación se refiera a áreas de reconversión territorial de actuación directa, la elaboración, tramitación y aprobación corresponderá en todo caso al Consejo Insular de Mallorca y será preceptivo solicitar informe a los entes locales afectados una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial; por otra parte, las administraciones locales implicadas podrán suscribir convenios con el Consejo Insular con el fin de regular el marco de participación en la redacción del plan especial."

## Norma 49. Rutas de interés cultural (ED)

Nuevo apartado 3. Se añade un apartado 3 a la norma 49, con el redactado siguiente:

"3. Los Planes especiales de desarrollo de estas rutas serán vinculantes para el planeamiento urbanístico municipal y establecerán de forma detallada su trazado, pudiendo incorporar de forma justificada nuevos elementos, alternativas o variantes en su despliegue para un mejor cumplimiento de los objetivos señalados. Cuando la elaboración, tramitación y aprobación corresponda al Consejo Insular de Mallorca, será preceptivo solicitar informe a los entes locales afectados una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial; por otra parte, se podrán suscribir convenios entre el Consejo Insular y las administraciones locales implicadas con el fin de regular el marco de participación en la redacción y despliegue posterior de los planes especiales."

## Norma 50. Rutas de interés paisajístico (ED)

Nuevo apartado 3. Se añade un apartado 3 a la norma 50, con el redactado siguiente:

"3. Los Planes especiales de desarrollo de estas rutas serán vinculantes para el planeamiento urbanístico municipal y establecerán de forma detallada su trazado, pudiendo incorporar de forma justificada nuevos elementos, alternativas o variantes en su despliegue para un mejor cumplimiento de los objetivos señalados. Cuando la elaboración, tramitación y aprobación corresponda al Consejo Insular de Mallorca, será preceptivo solicitar informe a los entes locales afectados una vez adoptado el acuerdo de aprobación inicial; por otra parte, se podrán suscribir convenios entre el Consejo Insular y las administraciones locales implicadas con el fin de regular el marco de participación en la redacción y despliegue posterior de los planes especiales."

## Norma 52. Propuestas relativas a carreteras (ED, excepto punto 3 EI)

Párrafo inicial. Se modifica el primer párrafo de la norma 52, que queda redactado de la manera siguiente:

"Las actuaciones y propuestas destinadas a la mejora de la red de carreteras se agrupan en: propuestas de mejora de capacidad vial y propuesta de vías parque."

Apartado 1. Se modifica el apartado 1 "Propuestas de mejora de capacidad vial" de la norma 52, que queda redactado de la manera siguiente:

"1. Propuestas de mejora de capacidad vial

Este Plan hace suyas las propuestas contenidas en el vigente Plan director sectorial de carreteras aprobado el 3 de diciembre de 2009 (BOIB Nº. 183, de 17-12-2009), con respecto a la ordenación relativa al programa de actuación de la fase I (horizonte 2016) y las resultantes de la aplicación de su norma 7."

Apartado 2. Se suprime el apartado 2 "variantes de carreteras" de la norma 52, que queda sin contenido.

Apartado 4. Se suprime el apartado 4 "Segundo cinturón de Palma" de la norma 52, que queda sin contenido.

**Norma 60. Plan de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca (ED, sin perjuicio de lo que dispone la Disposición transitoria primera)**

Apartado 2. Se suprime íntegramente el apartado 2 referido a la posibilidad de cambio de uso de los establecimientos de alojamiento turístico dados de baja a uso residencial, que resta sin contenido.

Nuevo párrafo. Se añade un nuevo apartado 4 a la norma 60, con la redacción siguiente:

"4. Con respecto a las determinaciones particulares de la zona turística número 32 de Es Trenc, Ses Covetes, sa Ràpita y S'Estanyol, entre tanto no se produzca una revisión del POOT, deberá cumplirse con lo previsto en la Disposición adicional octava de este Plan territorial insular."

**Norma 62. Plan director sectorial de carreteras (ED)**

Segundo párrafo. Se suprime el párrafo segundo de la norma 62, que queda sin contenido.

Nuevos párrafos. Se añaden dos nuevos párrafos a la norma 62 (ED), con la redacción siguiente:

"La ordenación sectorial de carreteras deberá integrar los principios de movilidad sostenible y segura y hará falta que incorpore medidas de interacción positiva con opciones de movilidad no motorizada -viales no motorizados- o de transporte público incluida la intermodalidad. En este sentido se entiende por movilidad sostenible y segura: el conjunto de intervenciones que ha de permitir moverse de una manera segura, económica y eficiente sin sacrificar otros valores humanos y ecológicos.

Igualmente la planificación y la ejecución del sistema vial previsto en el Plan director sectorial de carreteras tendrán que prever la integración paisajística y la integración de otras infraestructuras existentes con el fin de minimizar el impacto visual global y armonizar el conjunto con el entorno."

**Norma 70. Principios rectores (AP)**

Apartado 2. Se modifica el apartado 2 de la norma 70, que queda redactado de la manera siguiente:

"2. El Consejo Insular de Mallorca podrá crear y mantener, mediante cualquiera de las fórmulas organizativas o de contratación legalmente admisibles, los órganos siguientes:

a) una oficina técnica de asesoramiento, seguimiento y gestión del Plan, con las funciones que, dentro de estos ámbitos, se le asignen en el momento de su creación.

b) una oficina técnica u observatorio de asesoramiento, seguimiento y gestión de la política de paisaje de Mallorca, fundamentada en las bases estratégicas que se elaboren en desarrollo del Convenio europeo del paisaje, y en las propuestas de actuación relacionadas con esta política que se contienen en este Plan. Este órgano desarrollará las funciones que se le asignen en el momento de su creación."

## Disposición adicional tercera - Adaptación del planeamiento general municipal (AP)

Apartado 2. Se suprime íntegramente el apartado 2 de la disposición adicional tercera, que queda sin contenido.

Nuevo apartado 4 bis. Se añade un nuevo apartado 4 bis (AP), con la redacción siguiente:

" No obstante lo establecido en el apartado anterior, los proyectos de elaboración, revisión y/o modificación de planeamiento general que se encontraban en fase de tramitación en la fecha de la publicación en el BOIB del acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de 3 de junio de 2010, momento de la aprobación inicial de la modificación número 2 de este Plan (BOIB nº. 90 de 15 de junio de 2010), se pueden continuar tramitando y ser objeto de aprobación definitiva, siempre que en la mencionada fecha hubiera finalizado el periodo de información pública en el procedimiento administrativo correspondiente."

Nuevo apartado 8. Se añade un nuevo apartado 8 (AP), con la redacción siguiente:

"8. Con respecto a los Ámbitos de intervención paisajística (AIP) todas las figuras de ordenación, gestión o desarrollo urbanístico que se deban ejecutar dentro de la delimitación de cada uno de estos AIP, podrán tramitarse y aprobarse en los términos y con las condiciones que establezca el correspondiente Plan especial previsto en la norma 39. Mientras no se apruebe definitivamente el mencionado Plan especial habrá que estar a lo previsto en la disposición transitoria décima de este Plan territorial."

Nuevo apartado 9. Se añade un nuevo apartado 9 (AP), con la redacción siguiente:

"9. Con respecto a los ámbitos territoriales afectados por las Áreas de reconversión territorial eliminadas por la modificación número 2 del PTIM, salvo disposición en contra, regirá el régimen que se haya previsto en la adaptación del planeamiento municipal aprobada definitivamente con anterioridad a la modificación núm.2 del PTIM, a excepción del ámbito del antiguo sector AS-16 de las Normas subsidiarias de Alcudia el cual dejará de estar vinculado por el PTIM a la calificación de sistema general de espacio libre, y el ámbito de la unidad de actuación UA-5 (antigua UA-8 Sector AS-10) ambos desvinculados de operaciones de reconversión territorial de este Plan, y así deberá recogerse en el planeamiento urbanístico municipal.

Con respecto a los instrumentos generales de planeamiento municipal ya adaptados al PTIM en el momento de la entrada en vigor de la modificación número 2, no es necesario que se adapten nuevamente al nuevo régimen derivado de esta modificación hasta que no procedan a una revisión del planeamiento o a una modificación puntual que afecte totalmente o parcialmente el ámbito afectado por la modificación. No obstante lo anterior, vista la prevalencia de las disposiciones de los planes territoriales insulares sobre el planeamiento municipal, en todo aquello

que pueda resultar contradictorio se aplicarán directamente las disposiciones del PTIM o, en todo caso, el régimen urbanístico más restrictivo. Mientras no se haya procedido a la adaptación del planeamiento municipal, las intervenciones urbanísticas a realizar dentro de los ámbitos afectados por la modificación número 2 se someterán a informe previo y preceptivo del Consejo Insular de Mallorca."

## Disposición adicional cuarta - Clasificaciones de suelo de determinadas áreas o sectores (AP)

Apartado 2. Se suprime íntegramente el apartado 2 de la disposición adicional cuarta, que queda sin contenido.

## Disposición adicional sexta - Normas específicas sobre crecimiento de los municipios de Estellencs y Selva (AP)

Se modifica su contenido que pasa a tener la redacción siguiente:

" Los crecimientos de suelo asignados a Estellencs (0,51 ha) y a Selva (7,86 ha) en la norma 6 se determinan teniendo en cuenta que el suelo urbano existente de estos municipios tiene, respectivamente, una superficie de 5,28 ha y de 52,41 ha. Si, como resultado de la aprobación definitiva de sus planeamientos generales, su suelo urbano existente superara estas cantidades, el crecimiento posible sería el resultado de restar a la suma del suelo urbano existente considerado por este Plan más el del crecimiento asignado, la superficie de suelo urbano prevista en los instrumentos de planeamiento mencionados."

## Disposición adicional octava - Determinaciones particulares para la zona turística 32 del POOT (AP)

Se añade una nueva disposición adicional octava (AP) con el contenido siguiente:

“Con respecto a la aplicación del Plan de ordenación de la oferta turística (POOT) al término municipal de Campos, y más concretamente a la subzona 32.1 de sa Ràpita, se atenderá al régimen siguiente:

1. El planeamiento urbanístico municipal, sin necesidad de modificación previa del POOT, deberá ordenar las áreas de desarrollo urbano de este ámbito de conformidad con las condiciones siguientes:
    - Se podrán realizar desarrollos urbanísticos de tipo turístico o dotacional, sin necesidad de vinculación a operaciones de reconversión turística dentro de la misma zona, en el marco de lo que dispone el artículo 52 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares.
    - Los nuevos desarrollos urbanísticos sólo podrán incluir establecimientos de alojamiento turístico de alta calidad, con hoteles de 5 estrellas o categoría equivalente, o bien establecimientos de uso dotacional.

- Se fija el límite total máximo de 2.100 plazas turísticas para la subzona 32.1 de sa Ràpita, que en ningún caso podrá superar el conjunto de las previsiones de la ordenación urbanística municipal.
- No se podrán fijar nuevos crecimientos de tipo residencial.

2. Con respecto al resto de condiciones se atenderá al régimen del Plan de ordenación de la oferta turística (POOT) aplicable en cada caso.
3. Para las zonas de nuevo desarrollo urbanístico se tendrán en cuenta las siguientes medidas de adecuación al ambiente:
   - Se crearán áreas ajardinadas en las principales zonas arboladas existentes y en las áreas de mayor intervisibilidad. Se utilizarán preferentemente especies vegetales autóctonas de bajo consumo de agua y sistemas de riego de bajo consumo.
   - Como mínimo el 40% del terreno no ocupado por la edificación ni las infraestructuras o viales será permeable.
   - Se mantendrán los cursos de agua existentes en su estado natural, adoptando las medidas preventivas necesarias contra los riesgos de inundación de acuerdo con su régimen hidráulico.
   - Se incorporarán parámetros de adecuación visual de las edificaciones e instalaciones con el fin de minimizar su impacto paisajístico.
   - En el diseño de las edificaciones y otras instalaciones se aplicarán las medidas bioclimáticas contenidas a la norma 42 de este Plan.
   - Se adoptarán como mínimo las medidas preventivas de la contaminación lumínica y acústica descritas a las normas 44 y 45 de este Plan.
   - Se reservará espacio suficiente para la recogida selectiva de residuos protegido de visuales.
   - Si procede se procurará la armonización de las actuaciones de urbanización con los suelos rústicos confrontantes, incorporando medidas de respeto, accesibilidad y educación ambiental en relación con los espacios naturales protegidos.
   - En las urbanizaciones y en las viviendas ubicadas dentro de o en torno a zona forestal es obligatorio incluir medidas de autoprotección contra el riesgo de incendio, de acuerdo con lo que se establece en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por la que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal y en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el que se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales.
   - Al producirse la adaptación del planeamiento urbanístico de Campos al Plan territorial insular de Mallorca se deberá reconsiderar la clasificación de los sectores no desarrollados de sa Ràpita a los efectos de preservar su estado natural cuando no hayan sido objeto de transformación urbanística."

## Disposición adicional novena - Supresión y modificación de determinadas fichas del Anexo I y sustitución de documentación gráfica del Plan (AP)

Se añade una nueva disposición adicional novena (AP) con el contenido siguiente:

" Quedan suprimidos del Anexo I de este Plan, los criterios generales y las fichas particulares correspondientes a las Áreas de reconversión territorial eliminadas por la modificación número 2 de este Plan territorial insular, y más concretamente las siguientes: ART 8.1, ART 8.2, ART 8.3, ART 8.4, ART 8.5, ART 8.6, ART 8.7, ART 8.8, ART 8.9, ART 8.10, ART 8.11, ART 8.12, ART 8.13, ART 9.1, ART 9.2, ART 10.1, ART 10.2, ART 10.3, ART 10.4, ART 10.5, ART 10.6, ART 10.9 y ART 12.1. A la vez queda modificada la ficha correspondiente a la ART 1, que queda sustituida por su nueva ficha correlativa.

Igualmente, las siguientes hojas del contenido documental del Plan territorial insular de Mallorca, aprobado por acuerdo del Pleno del Consejo de Mallorca de 13 de diciembre de 2004:

- 644-6, 644-9, 645-7, 670-8, 671-7, 698-2, 698-5, 698-6, 698-8, 700-5, 700-6, 723-3, 724-5 y 724-8 del Plano 1 'Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico',
- 644-6, 645-7, 698-2, 698-5, 698-6, 723-3, 724-5 y 724-8 del Plano 2 'Áreas de Prevención de Riesgos',
- y el plano 4 E: 1/100.000 'Infraestructuras de comunicación' de la documentación gráfica del Plan.

Quedan sustituidos por las nuevas hojas correlativas incluidas en el documento '[IV] Documentación gráfica' de la modificación número 2 del Plan territorial insular de Mallorca."

## Disposición adicional décima - Nuevo Anexo III: fichas de los Ámbitos de intervención paisajística -AIP-. (AP)

Se añade una nueva disposición adicional décima (AP) con el contenido siguiente:

"Se añaden al Plan, mediante el Anexo III, las fichas correspondientes a los Ámbitos de intervención paisajística (AIP) siguientes: AIP I Entorno de la Real, AIP II Entorno de Son Reus, AIP III Conexión Palma - Marratxí (entorno del Torrent Gros), AIP IV Conexión Son Servera - Sant Llorenç (Cala Millor) y AIP V Antigua central térmica de Alcudia y entorno. Para futuras incorporaciones de AIP hará falta una modificación puntual del Plan territorial insular que cree las nuevas fichas en el Anexo III y las enuncie en las normas correspondientes."

## Disposición adicional undécima - Instrucciones técnicas del PTIM . (AP)

Se añade una nueva disposición adicional undécima (AP) con el contenido siguiente:

"Corresponde al Pleno del Consejo Insular de Mallorca, a propuesta de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, la aprobación de instrucciones técnicas relativas al desarrollo de aspectos concretos de la ejecución y gestión de las determinaciones del PTIM, tanto gráficas como escritas, en relación a su aclaración, la mejora técnica, la adaptación a normativa vinculante sobrevenida que no suponga modificaciones sustanciales, o la corrección de errores materiales que se detecten."

## Disposición adicional duodécima - Reconversión residencial en las zonas turísticas de municipios con planeamiento adaptado al PTIM. (AP)

Se añade una nueva disposición adicional duodécima (AP) con el contenido siguiente:

"1. Los instrumentos generales de planeamiento municipal adaptados al PTIM en fecha 3 de junio de 2010, momento de la aprobación inicial de la modificación número 2 de este Plan, podrán clasificar nuevo suelo de crecimiento residencial vinculado a las áreas de las zonas turísticas a reconvertir ya delimitadas, con las condiciones siguientes:

a. Las operaciones de reconversión no se harán de forma individualizada sino en el marco del desarrollo de los instrumentos de planeamiento y gestión previstos para el despliegue de estas ART. Con esta finalidad se delimitarán por el planeamiento de desarrollo las unidades de actuación que vinculen las operaciones de reconversión, que podrán ser de tipo discontinuo.

b. En ningún caso podrá suponer un aumento del número de plazas residenciales del ámbito.

c. La parcela del edificio residencial a reconvertir se destinará a espacio libre y/o equipamiento y será de cesión gratuita y libre de cargas al ayuntamiento, en el marco de la gestión urbanística. En caso de necesidad de demolición del inmueble a reconvertir, será a cargo de la operación de reconversión.

d. Se mantendrá una densidad máxima de 60 hab/Ha para los nuevos crecimientos o la que legalmente se determine.

e. El aprovechamiento global máximo de los nuevos crecimientos en ningún caso podrá superar 0,4 m2/m2.

f. Se reservará un mínimo de un 30% del total del ámbito de reconversión para equipamientos públicos y dotaciones de cesión gratuita y libre de cargas al ayuntamiento, incluidas las reservas establecidas por la normativa vigente.

g. Se podrá destinar un máximo de un 40% del nuevo suelo de crecimiento a usos residenciales, sobre los cuales se tendrá que prever la reserva para vivienda de protección pública que determine la legislación vigente.

h. El resto de suelo patrimonializable se podrá destinar a equipamientos privados o usos complementarios.

i. Como máximo se podrá patrimonializar un 50% del suelo del total de los ámbitos de reconversión.

2. Igualmente se podrá proceder a la implantación de nuevos usos residenciales mediante operaciones de intercambio incluidas dentro del ámbito de un Plan especial de reforma interior delimitado por el planeamiento adaptado al Plan de ordenación de la oferta turística y a este Plan territorial, en ejecución de aquél, donde el referido planeamiento de desarrollo regulará específica y detalladamente los cambios de uso de los establecimientos de alojamiento turístico en edificios residenciales atendiendo a la incidencia del edificio renovado dentro del tejido urbano objeto de reforma interior, sobre todo, entre otros, a la adecuación de los servicios urbanísticos, los espacios libres públicos y los equipamientos. Las plazas dadas de baja podrán ser utilizadas en

cualquier lugar de la isla de Mallorca, según regula la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares.

3. Para operaciones de intercambio amparadas en actuaciones de reconversión dentro de un ámbito de Área de reconversión territorial, se procederá de conformidad con lo descrito en el apartado anterior con la particularidad de que las plazas dadas de baja se tienen que utilizar dentro del mismo ámbito de actuación, que puede ser discontinuo y que contenga el área territorial sujeta a la reconversión y otros suelos de futuro desarrollo urbano."

## Disposición transitoria octava - Suspensión de proyectos de transformación de suelo a las ART de actuación directa. (AP)

Título. Se modifica el título de la disposición transitoria octava que queda redactado de la manera siguiente:

"Disposición transitoria octava - Régimen de suspensión en las áreas de reconversión territorial (ART). (AP)"

Contenido. Se modifica su contenido que pasa a tener la redacción siguiente:

" Con respecto a los ámbitos espaciales de las áreas de reconversión territorial diferidas queda suspendida la tramitación y la aprobación de los proyectos o instrumentos que impliquen la transformación urbanística del suelo dentro de estos ámbitos, como también los de edificación o de implantación de usos en suelo rústico, mientras no se produzca la adaptación del planeamiento general a sus determinaciones.

No obstante lo anterior, la suspensión mencionada no será de aplicación en los casos que afecten en exclusiva a los usos admitidos en el suelo rústico y en los condicionados relacionados con la protección y educación ambiental, con el sector primario o con el secundario de trasformación agraria, a las infraestructuras y equipamientos de uso público previstos en sus respectivos instrumentos sectoriales o municipales de ordenación, y en los suelos urbanos consolidados. En estos casos se podrán tramitar y aprobar -los mencionados proyectos o instrumentos- previo informe preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca competente en ordenación del territorio, que deberá analizar su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada ART. Este informe se tendrá que emitir en el plazo máximo de cuarenta y cinco días."

## Disposición transitoria décima - Régimen de suspensión en los ámbitos de intervención paisajística (AIP). (AP)

Se añade una nueva disposición transitoria décima (AP) con el contenido siguiente:

"Los Planes especiales de los AIP -previstos en el apartado 4 de la norma 39 de este Plan territorial insular- se deberán aprobar inicialmente antes de que transcurran dos años contados a partir del día siguiente de la publicación en el BOIB del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación número 2 del PTIM. Durante este periodo de dos años se suspende la tramitación y aprobación de los instrumentos y proyectos que impliquen transformación urbanística del suelo dentro de la delimitación del AIP, como también los de edificación o de implantación de usos en

suelo rústico. La suspensión mencionada no será de aplicación a los casos que afecten en exclusiva a los usos admitidos en el suelo rústico y a los condicionados relacionados con la protección y educación ambiental, con el sector primario o con el secundario de trasformación agraria, a las infraestructuras y equipamientos de uso público previstos en sus respectivos instrumentos sectoriales o municipales de ordenación, y a los suelos urbanos consolidados. En los casos mencionados se podrán tramitar y aprobar -dichos proyectos o instrumentos- previo informe preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca competente en ordenación del territorio, que deberá analizar su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP. Este informe se tendrá que emitir en el plazo máximo de cuarenta y cinco días.

No obstante lo anterior, el mencionado desarrollo de instrumentos urbanísticos -de ordenación y de gestión-, de proyectos de obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades, se podrá realizar aunque no se haya aprobado inicialmente el plan especial correspondiente, cuando las correlativas fichas del Anexo III establezcan las determinaciones particulares específicas; en este caso hará falta que los mencionados instrumentos urbanísticos y proyectos de obras de urbanización se ajusten a las previsiones establecidas en las fichas de los AIP y que la propuesta se someta a previo informe favorable del Consejo Insular de Mallorca que tendrá que emitirse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días.

En caso de que transcurran los dos años señalados sin que el Plan especial se haya aprobado inicialmente, se levantará automáticamente la suspensión mencionada en el apartado anterior y podrán tramitarse y aprobarse todos los instrumentos y proyectos que legitimen la transformación urbanística del suelo, la edificación o la implantación de usos en suelo rústico previo informe preceptivo favorable del Departamento del Consejo de Mallorca, competente en ordenación del territorio, sobre su compatibilidad con los objetivos, principios rectores y directrices de ordenación de cada AIP, y que tendrá que emitirse en el plazo máximo de treinta días."