



PROMOCIÓ



consell demallorca

COL·LABORACIÓ



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



G CONSELLERIA  
O MODEL ECONÒMIC,  
I TURISME I TREBALL  
B DIRECCIÓ GENERAL  
/ TURISME

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

DOCUMENT PER A APROVACIÓ DEFINITIVA

PROGRAMACIÓ I

ESTUDI ECONOMICOFINANCER

UTE CCRS - GAAT

Juny de 2020



## TAULA DE CONTINGUT

Introducció.....	5
Programació .....	7
1. Renovació i rehabilitació de l'espai turístic .....	7
2. Estades turístiques en habitatges .....	9
3. Dotacions turístiques .....	9
4. Instruments de seguiment del PIAT .....	11
Estudi Econòmic-Financer.....	12
5. Supòsits d'indemnització.....	12



## INTRODUCCIÓ

El Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de l'illa de Mallorca (PIAT) és el Pla Director Sectorial (PDS) que s'ocupa de l'ordenació i planificació de les diferents polítiques territorials sectorials en matèria de turisme a tota l'illa.

Per fer-ho planteja algunes determinacions específiques, que són normes d'aplicació directa (AD), o d'eficàcia directiva (ED), que en tant que no siguin desenvolupades pel planejament urbanístic i integrades en aquest, tindran caràcter supletori vinculant i seran d'aplicació directa en els termes i amb l'abast que es desprengui del seu contingut.

Cal doncs distingir aquelles intervencions (plans, programes, projectes...) específiques del PIAT, o que al menys aquest proposa, i que han de ser essencials en el seu desplegament, d'aquelles altres que deriven de anteriors plans o lleis (Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de les seves modificacions; o, a tall d'exemple, de la Proposta de Llei de Camins Públics de Mallorca).

Cal igualment distingir aquelles intervencions o mesures pautades directament pel PIAT, d'unes altres, on aquest planteja criteris a tenir en compte en la redacció i execució dels corresponents plans i projectes.

A partir d'aquestes consideracions, tot i fer esment a altres plans, projectes i intervencions, a efectes de la seva programació es distingeixen aquelles intervencions pròpies del PIAT i vinculades al seu desplegament, per tal de considerar els terminis per fer-ho i d'avaluar el cost i agents implicats en aquest Estudi Econòmic-Financer.

Les partides considerades són doncs les següents, classificades per categories (entre parèntesi les específiques del PIAT):

1. Renovació i rehabilitació de l'espai turístic
  - Plans de rehabilitació turística integral (PRTI)
  - Documents estratègics per la declaració de zones turístiques saturades o madures (PIAT)
  - Plans especials per a la ordenació de les zones turístiques madures tipus 2 (ZTM2) (PIAT)
  - Plans especials d'adequació ambiental i paisatgística de les zones turístiques (PIAT)
  - Plans especials de millora del paisatge urbà (PIAT)
  - Pla de Mobilitat turística (PIAT)
2. Estades turístiques en habitatges

- Manteniment d'un registre d'habitatges amb DRIAT i tasques d'inspecció
3. Dotacions turístiques
    - Xarxa de centres d'interpretació (PIAT)
    - Plans especials d'accés i aparcament a les platges (PIAT)
  4. Instruments de seguiment del PIAT
    - Observatori del turisme de Mallorca (PIAT)
  5. Supòsits d'indemnització

Tot i que tots dos documents estan íntimament lligats, s'exposa en primer lloc el contingut de la Programació d'intervencions, i es valoren a continuació la dimensió econòmica de les mateixes i els agents que es fan càrrec, es a dir, l'Estudi econòmic-financer.

En el quadre al final d'aquest document es sintetitzen diverses dades d'aquestes intervencions, com ara:

- a) Origen: d'on prové la obligatorietat de desplegar aquell Pla o Projecte, o prendre aquella mesura.
- b) Abast: zona turística, municipal, insular.
- c) Competència per impulsar-ho i/o participació (CIRT, Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme; CIM, Consell Insular Mallorca; A, Ajuntaments ...).
- d) Organisme impulsor.
- e) Grau de Participació: distingint si ho assumeix directament la administració que té les competències (promotor); en quina proporció hi participen diversos agents (a vegades col·laborant amb una determinada aportació per incentivar aquella mesura, per exemple, subvencionant parcialment el pla o el seu desplegament).
- f) Programació, o terminis per desplegar plans, projectes o intervencions, en els propers dos quadriennis.
- g) Dades per a l'avaluació.
- h) Inversió estimada.

## **PROGRAMACIÓ**

### **1. RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ DE L'ESPAI TURÍSTIC**

#### **Plans de rehabilitació turística integral (PRTI)**

Aquests plans estan regulats per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en el seu article 77.3, tot dient que *“El consell insular corresponent pot aprovar plans de rehabilitació turística integral tendents a la millora, la requalificació, la revaloració, la rehabilitació o la reconversió de la zona, sense necessitat que el planejament dels municipis en els quals es trobin aquestes zones estigui adaptat al Pla Territorial Insular corresponent.”*

No és, per tant, una proposta específica d'aquest PIAT, tot i que aquest estableix, en el seu article 22, que al Consell de Mallorca li correspon redactar, aprovar i impulsar-ne la seva execució a les zones turístiques saturades i madures 1 (ZTM1), tot i que, si els instruments de planejament municipal inclouen l'ordenació d'aquests àmbits i assolixen els objectius i principis definits per a les ZTM1, aquests instruments urbanístics podran fer les funcions del PRTI. En l'Annex IV de la normativa es recullen les determinacions generals per aquests instruments d'ordenació de les ZTM1. En l'article 23 es fixen els objectius de l'ordenació i en el 24 els treballs de preparació.

El PIAT defineix sis zones turístiques saturades i madures 1 (ZTM1), i considera un termini de dos anys per arrencar amb la redacció dels dos primers d'aquests PRTI, i de quatre per aprovar-los definitivament. Esglaonadament es planteja la redacció i aprovació dels altres, per tal de disposar d'aquest àmbits ordenats i parcialment desplegades les propostes dels primers, dins dels dos següents quadriennis. En el quadre al final d'aquest apartat es sintetitza la programació i cost estimat d'aquest tipus d'intervencions, que redactarà el Consell Insular amb recursos personals propis, per la qual cosa es comptabilitza només una partida d'encàrrecs externs.

#### **Documents estratègics per la declaració de les zones turístiques saturades o madures (PIAT)**

L'article 24 de la Normativa regula els treballs previs per la declaració de les zones turístiques saturades o madures, on es definiran les línies mestres, la justificació i el marc organitzatiu que les hauran de regir. El contingut mínim d'aquest document estratègic es recull en l'Annex IV de la Normativa del PIAT.

Correspon redactar-los a la administració que delimiti una ZTM, i per tant, al Consell Insular de Mallorca en el cas dels plans corresponents a les sis ZTM1, i, en cas de subrogació, als de les ZTM2. En el quadre al final d'aquest apartat es recull també, la programació d'aquests documents, que es redactaran amb els recursos propis personals del Consell Insular, per la qual cosa es comptabilitza només una possible partida d'encàrrecs externs.

### **Plans Especials per a la ordenació de les zones turístiques madures tipus 2 (ZTM2) (PIAT)**

En l'article 22.5 de la seva normativa, el PIAT estableix que l'ordenació de les zones turístiques madures tipus 2 (ZTM2) podrà fer-se mitjançant un pla especial o qualsevol altre instrument de planejament dels previstos a la legislació d'ordenació territorial o urbanística que pugui satisfer els objectius de reconversió previstos a la legislació turística i en aquest PIAT. També estableix que correspon als respectius ajuntaments redactar-los i impulsar la seva execució. Si en el termini de quatre anys de l'aprovació del PIAT, aquests no han iniciat aquest procediment, el Consell Insular es podrà subrogar en aquesta competència, per bé que legalment es podrà repercutir el cost sobre l'administració municipal. En aquest cas es tramitarà un pla de rehabilitació turística integral o un pla especial d'ordenació territorial.

El PIAT defineix tres zones turístiques madures tipus 2 (ZTM2), i es considera en principi que seran els corresponents ajuntaments els que els redactaran.

### **Plans especials d'adequació ambiental i paisatgística de les zones turístiques (ZT) i Zones residencials turístiques (ZR2) (PIAT)**

En l'article 19.1 de la seva normativa, el PIAT estableix que els ajuntaments impulsaran plans especials d'adequació ambiental i paisatgística de les zones turístiques (ZT) i zones residencials turístiques (ZR2) i els seus entorns més immediats per millorar la seva qualitat, i l'article 19.2 fixa els seus objectius. Es tracta doncs d'uns documents d'abast municipal, que tenen un caràcter potestatiu i que s'afrontaran de forma esgraonada, començant per aquelles destinacions que tenen espais turístics més degradats. Es considera una possible col·laboració del Consell Insular de Mallorca, equivalent al suport amb el seu propi personal tècnic a aquells ajuntaments que decideixin assumir aquesta tasca en els propers quatre anys. També es podria cercar suport per impulsar aquest tipus de Plans en Programes estatals, o per part de la



Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme.

### **Pla de mobilitat turística (PIAT)**

L'article 43.1 estableix que s'haurà de redactar un Pla de mobilitat turística de Mallorca que desplegui les previsions que formuli al respecte el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, i que contempli el foment de la intermodalitat (pública/privada), l'accessibilitat i eficiència en els desplaçaments per l'illa, en referència a les principals infraestructures d'arribada/sortida, destinacions d'allotjament i atractius turístics. La seva redacció serà a càrrec de l'administració amb competències amb mobilitat (en aquests moments la CAIB), i es programa dins dels primers quatre anys (dos per l'inici del procés i altres dos per la seva aprovació). En principi no cal preveure partida pressupostària a càrrec del Consell Insular de Mallorca.

## **2. ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES**

### **Manteniment d'un registre actualitzat d'habitatges amb DRIAT i tasques d'inspecció.**

La Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme manté un registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics, d'acord amb la Llei 8/2012 de turisme de les Illes Balears i realitza periòdicament tasques d'inspecció. Convindria que aquest registre inclogui aquells habitatges amb DRIAT, i l'increment d'aquests pot comportar una necessitat de dedicar més esforços a les tasques de control i inspecció. Ara bé, al tractar-se d'una tasca exercida ja habitualment, no s'estableixen terminis, ni es preveu una nova partida específica per desplegar-la.

## **3. DOTACIONS TURÍSTIQUES**

L'article 33.1 de la normativa valora l'interès de que el Consell Insular redacti un Pla de Vies Ciclistes, i recull en l'apartat següent (article 33.2) els criteris per desplegar-lo.

L'article 34.1 estableix que, per tal de fomentar el senderisme i a la vegada reduir la pressió sobre la Serra de Tramuntana, el Consell Insular de Mallorca podrà crear noves rutes senderistes que articulïn els diferents sistemes territorials turístics i que complementin les grans Rutes de caire insular com són la de Pedra en sec i la d'Artà a Lluc. A l'article 34.2 estableix que amb la finalitat de completar la xarxa prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca, es creen dues noves rutes: la Ruta dels Fars i la Ruta dels Santuaris, dibuixades de forma orientativa en el plànol O-5. Al apartat següent

(article 34.3) s'estableix que per a l'ordenació i execució de les rutes senderistes previstes en aquest PIAT, es seguirà el que preveu la legislació de camins públics i rutes senderistes. Tanmateix s'estableixen els criteris que hauran de tenir en compte els respectius plans especials i projectes de rutes senderistes.

Tot i que en el primer cas no es tracta d'una intervenció específica del PIAT, es plantegen uns terminis orientatius en aquesta Programació i es comptabilitza el cost d'aquests plans en l'Estudi Econòmic-Financer.

### **Xarxa de centres d'interpretació (PIAT)**

El PIAT preveu un conjunt de centres d'interpretació, dotacions culturals per transmetre el significat del llegat cultural, natural o històric dels béns materials o immaterials d'un determinat territori. La seva distribució es proposa orientativament en l'article 36 de la normativa, tot considerant que poden vincular-se amb les vies ciclò-turístiques i rutes senderistes i complementar els definits en el PTIM. Tal com exposa l'article 36.3, l'ordenació d'aquesta xarxa de centres d'interpretació es podrà desplegar mitjançant el planejament urbanístic municipal o mitjançant plans especials urbanístics. S'inclouen en aquest Programa a càrrec del Consell Insular, que els redactarà amb recursos personals propis en els propers vuit anys, comptabilitzant una petita partida de suport extern.

### **Plans especials d'accés i aparcament a les platges (PIAT)**

El PIAT estableix en el seu article 32 que els municipis hauran de contemplar la regulació i ordenació dels aparcaments en les platges aïllades de Mallorca a través dels plans municipals, quan aquests s'adaptin al PIAT o mitjançant plans especials urbanístics. Atenent a un interès supramunicipal el Consell Insular podrà aprovar plans especials d'ordenació territorial per a endreçar aquells accessos i aparcaments a platges aïllades que ho requereixin. No obstant això, la legislació d'ordenació territorial preveu que en el supòsit de desplaçament de les administracions municipals per part del Consell de Mallorca en les actuacions d'adaptació als instruments d'ordenació territorial, aquesta serà a càrrec del municipi afectat, sobre el qual es podran repercutir els costos de l'esmentada subrogació. Per aquesta raó, en aquesta Programació i en l'Estudi Econòmic-Financer no cal considerar cap partida a càrrec del Consell Insular de Mallorca, que si s'escau repercutiria els costos.

#### **4. INSTRUMENTS DE SEGUIMENT DEL PIAT**

##### **Observatori del turisme de Mallorca (PIAT)**

L'article 44.2 de la normativa del PIAT preveu un Observatori del Turisme a Mallorca, que podrà incorporar una oficina tècnica d'assessorament, seguiment i gestió del Pla, incardinada en l'organització administrativa del Consell Insular i amb les funcions que se li assigni en el moment en què es creï, entre les quals hi haurà la implementació de les mesures establertes a l'annex VII de la normativa d'aquest Pla i si escau la derivada de la normativa específica i estàndards internacionals. En aquest PIAT s'inclou una previsió de la seva creació i funcionament a càrrec de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, i del Consell Insular de Mallorca.

## ESTUDI ECONOMICOFINANCER

### 5. SUPÒSITS D'INDEMNITZACIÓ

Una de les qüestions fonamentals en la implementació del PIAT, i de forma particular, en les mesures que caldria prendre per garantir la seva efectivitat, és si aquest afecta al regim del sòl i als drets consolidats, i si, en conseqüència, cal establir la preceptiva suspensió de llicències i tramitacions en paral·lel a l'aprovació inicial del PIAT.

Cal valorar-ho detalladament, fixant-nos en les diferents propostes que conté el PIAT.

- a) En primer lloc cal recalcar que el PIAT no modifica el regim vigent del sòl, no intervé sobre la classificació o qualificació vigent proposats pels diferents instruments de planejament aprovats.
- b) En concordança amb l'article 5 de la Llei 8/2012, amb la redacció conferida a través de l'article únic, punt 2, de la Llei 6/2017, el PIAT determina un límit màxim de places destinades a allotjaments turístics i a habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament.

Ara bé, es configura un contingut inicial de les borses de nova constitució que s'ha estimat suficient per a donar cobertura als drets urbanístics que figuren reconeguts al planejament general vigent, la supressió directa dels quals pogués generar una situació desfavorable als titulars. Així mateix s'estableix una clàusula addicional de salvaguarda referida al règim de places turístiques amb drets consolidats, per tal de que en cas de necessitat es garanteixi la seva cobertura a través de les borses de places corresponents.

- c) Això no obstant, en la normativa s'estableix específicament que als àmbits declarats com a zones turístiques saturades i madures (ZTM1) o zones saturades (ZTM3) el planejament urbanístic no podrà incorporar modificacions o revisions que suposin l'increment de places turístiques noves respecte del planejament vigent en el moment d'entrar el vigor el PIAT, tret que provenguin d'un manament legal, ni delimitar-les com a zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges residencials, tret que s'ajustin a la modalitat d'ETH60 (veure disposició transitòria quarta).
- d) En l'article 14 de la normativa s'estableix que només es podrà incrementar la qualificació de sòl d'ús detallat d'allotjament turístic en àrees determinades, com ara a les de desenvolupament urbà de les zones turístiques, excepte per a la

implantació d'hotels de ciutat; a les àrees de desenvolupament urbà d'ús residencial o turístic predominant de les zones ZR1 o de Palma capital, quan es delimitin com a zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat, hostatgeries, albergs o refugis; als nuclis antics de les àrees de desenvolupament urbà de les zones ZR1, ZR2 i de Palma capital, quan es delimitin com a zones aptes per implantar establiments de turisme d'interior, hostatgeries, albergs o refugis; en sòl rústic, quan es tracti d'activitats complementàries vinculades a una explotació agrària, d'hostatgeries en edificis existents o d'albergs o refugis turístics de titularitat pública o gestionats per associacions sense afany de lucre, també en edificis existents; o en els àmbits específics derivats de l'aplicació d'un manament legal.

Aquesta limitació, que no comporta afectació de drets consolidats, es justifica en dos fets: en primer lloc en la saturació de la illa i l'establiment d'un límit de places aprovat (borsa), que aquest PIAT respecta; per un altre, en que els límits de places fixats per tipologies i sistemes respecten totes les places potencials d'acord amb el planejament vigent, però si s'autoritza de noves aniria en detriment de les potencialment ja aprovades.

- e) En concordança amb l'article 77 de la Llei 8/2012 i l'article únic, punt 2, de la Llei 6/2017, aquest PIAT delimita (article 21) zones turístiques saturades i madures (ZTM1), zones turístiques madures (ZTM 2) i zones turístiques saturades (ZTM3).

Al estar, de fet, aplicant la Llei 8/2012, no podem parlar de noves afectacions.

Això implica que per desplegar el planejament d'aquestes zones, s'estableixi la obligació de redactar en les primeres plans de rehabilitació turística integral (PRTI) o, excepcionalment, altres instruments de planejament municipal; sembla doncs prudent suspendre llicències, en tant no es despleguen els corresponents instruments de planejament.

- f) Malgrat limitar el nombre de places turístiques, al no modificar les qualificacions urbanístiques i els drets consolidats, entenem que, en termes generals, no comporta afectació de drets consolidats.
- g) Sense perjudici del que estableixi el Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM) amb relació a la densitat màxima de població, l'article 16 i l'Annex III de la normativa estableix una densitat global màxima de places turístiques per hectàrea, tant a les zones d'ús turístic com residencial, o a Palma. Estableix també que el planejament

municipal, quan s'adapti al PIAT haurà d'establir el nombre màxim de places turístiques que pot assolir cada població i incorporar els mecanismes de control necessaris per a que no es superi.

D'acord amb la disposició transitòria tercera, en els àmbits de les zones turístiques saturades o madures delimitats per aquest PIAT, fins que s'aprovi el corresponent pla de rehabilitació turística integral previst, resultaran d'aplicació les densitats de població i els paràmetres d'edificació i ús derivats del planejament vigent, raó per la qual entenem que no comporta afectació de drets consolidats.

- h) Entre els articles 26 i 30, i als Annexos III i V de la normativa, estableix la necessitat de complir una sèrie de paràmetres de qualitat en el cas de noves implantacions d'establiments d'allotjament turístic, canvis d'ús i reformes o rehabilitacions integrals que afectin les zones exteriors dels edificis destinats a establiments turístics.
- i) Respecte a la limitació a l'Àrea de transició en sòl rústic de nous equipaments turístics complementaris, o la prohibició de nous camps de golf o de l'ampliació dels existents cal recordar que en sòl rústic no existeixen drets urbanístics potencials.
- j) Quant la comercialització d'estades turístiques en habitatges, en tant que el PIAT no fa més que desplegar les Lleis 8/2012 i 6/2017, no pot parlar-se de noves afectacions.

A les disposicions addicionals i transitòries s'observen algunes de les cauteles comentades, al distingir aquelles iniciatives que disposen de planejament definitivament aprovat a l'entrada en vigor del PIAT.

La suma de les diverses partides contemplades pel desplegament del PIAT en els propers deu anys (veure quadre a continuació), s'estima per el Consell Insular de Mallorca en uns 100.000 euros, el que suposa que li correspondria aportar uns 10.000 € de mitjana anual, atès que els plans de rehabilitació turística integral es realitzaran amb els recursos propis del Consell i només s'encarreguen externament els estudis ambientals estratègics i els documents estratègics dels àmbits PRTI, així com els estudis o eines divulgatives dels centres d'interpretació.

En referència als plans especials de competència municipal en base al deure legal de suportar els costos de vinculació del planejament municipal al planejament territorial s'estima que aquests es realitzaran mitjançant els recursos propis d'aquestes

administracions amb els suport tècnic dels departaments creats amb aquesta finalitat del Consell Insular de Mallorca. Pel que fa a les actuacions i plans competència de la CAIB també es considera que aquests es podran executar amb els recursos propis d'aquesta administració.

Denominació partida	Origen	Abast	Competència i/o participació	Organisme impulsor	Grau de participació	Terminis (inici-final)	Dades avaluació	Inversió (M €)
<b>Renovació i rehabilitació de l'espai turístic</b>								
Plans de Rehabilitació Turística Integral	L 8/2012	Municipal o plurimunicipal	CIM	CIM (*)	Promotor	2-8 anys	5 ZTM 1	0,05
Documents estratègics dels àmbits PRTI	PIAT	Municipal o plurimunicipal	CIM	CIM (*)	Promotor	4 anys	5 ZTM 1	0,02
Plans Especials per a la ordenació de les zones turístiques madures tipus 2	L 8/2012	Zona turística	Municipal	CIM (**)	Suport tècnic	4 anys	3 zones turístiques madures	
Plans Especials d'adequació ambiental i paisatgística de les zones turístiques	L 8/2012	Zona turística	Municipal	CIM (***)	Suport tècnic	4 anys	33 zones turístiques	
Pla de mobilitat turística (PIAT)	PIAT	Insular	CAIB	CAIB	Promotor	2-4 anys	Pla mobilitat previ	
<b>Dotacions turístiques</b>								
Xarxa de centres d'interpretació	PIAT	Insular	CIM	CIM (*)	Promotor	8 anys	Nou centres d'interpretació	0,03
Plans Especials d'accés i aparcament a les platges	PIAT	Insular	Municipal	CIM (**)	Suport tècnic	4 anys	6,6 ha aparcaments	
<b>Instruments de seguiment</b>								
Observatori del turisme de Mallorca	PIAT	Insular	CIRT, A, UIB i ONG	CIRT	Promotor	8 anys	Període de vuit anys	0,1
L 8/2012	Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears							
PIAT	Pla d'intervenció en àmbits turístics de l'illa de Mallorca							
CAIB	Comunitat Autònoma Illes Balears							
CIRT	Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme de la CAIB							
CIM	Consell Insular Mallorca							
A	Ajuntaments							
ONG	Organitzacions no governamentals							
UIB	Universitat Illes Balears							
(*)	Amb recursos personals propis, s'inclou només possible partida suport extern							
(**)	El Consell es pot subrogar, repercutint el cost a les corresponents administracions							
(***)	El Consell pot aportar suport tècnic amb el seu propi personal							