

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
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

UTE CCRS - GAAT

Juny de 2020

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	9
1.1	METODOLOGIA	9
1.2	ENCAIX NORMATIU DEL PIAT	19
1.2.1	Normativa turística	19
1.2.2	Normativa territorial	27
1.2.3	Instruments d'ordenació territorial	31
1.2.4	Rang jurídic	32
1.2.5	Marc legislatiu	32
2	DIAGNOSI	39
2.1	EL MODEL TERRITORIAL TURÍSTIC	41
2.2	LA CAPACITAT DE L'ALLOTJAMENT TURÍSTIC (LIMITACIÓ DE PLACES)	43
2.3	LA QUALITAT DE L'ESPAI TURÍSTIC. RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ	58
2.4	LES DOTACIONS TURÍSTIQUES	61
2.5	LES ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES	73
2.6	LA SOSTENIBILITAT TERRITORIAL (QUALITAT AMBIENTAL)	91
3	DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES ACTUACIONS	99
3.1	OBJECTIUS	101
3.1.1	Objectius generals i principis bàsics	101
3.1.2	Model Territorial Turístic	103
3.1.3	Capacitat de l'allotjament turístic (Limitació de places)	105
3.1.4	Qualitat de l'espai turístic. Renovació i rehabilitació	106
3.1.5	Dotacions turístiques	108
3.1.6	Estades turístiques en habitatges	109
3.1.7	Sostenibilitat territorial (Qualitat ambiental)	112
3.2	LÍNIES D'ACTUACIÓ	113
3.2.1	Model Territorial Turístic	113
3.2.2	Capacitat de l'allotjament turístic (Limitació de places)	120
3.2.3	Qualitat de l'espai turístic. Renovació i rehabilitació	129
3.2.4	Dotacions turístiques	140
3.2.5	Estades turístiques en habitatges	149
3.2.6	Sostenibilitat territorial (Qualitat ambiental)	154
3.2.7	Seguiment del PIAT	157
4	RESUM EXECUTIU	161

EQUIP DE TREBALL

Direcció institucional

Administració promotora Consell Insular de Mallorca:

- Maria Antònia Garcías Roig, Consellera Executiva de Territori del CIM
- Mercedes Garrido Rodríguez, consellera executiva de Territori i Infraestructures (legislatura 2015-2019)
- Miquel Vadell Balaguer, director Insular de Territori i Paisatge del CIM

Administracions col·laboradores (Conveni de col·laboració per a la redacció del PIAT de 19 de febrer de 2015)

- Jaume Colom Adrover, secretari general de la Conselleria de Model Econòmic, Turisme i Treball
- Josep Mallol Vicens, secretari general de la Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme (legislatura 2015-2019)
- Antoni Sansó Servera, director general de Turisme de la Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme (legislatura 2015-2019)
- Manuel Porras Romero, director/gerent de l'Agència d'Estratègia turística de les Illes Balears.
- Pere Muñoz Perugorria, director Agència de Turisme Illes Balears (ATB) fins octubre 2017
- Jaume Alzamora Riera, director Agència de Turisme Illes Balears (ATB) des d'octubre 2017 fins a final legislatura 2015-2019
- Vicente Torres Ferrer, adjunt a la direcció de l'Agència d'Estratègia turística de les Illes Balears.
- Irene Moia Pais, directora adjunta Agència de Turisme Illes Balears (ATB) fins març 2018
- Maria Renart Vivó, directora adjunta Agència de Turisme Illes Balears (ATB) des de març 2018 fins a final legislatura 2015-2019

Direcció Tècnica Consell Insular de Mallorca:

- Juan Carlos Fuster Guasp, cap de Servei Tècnic d'Ordenació del Territori. Direcció insular de Territori i Paisatge, Consell Insular de Mallorca
- Josep Manuel Gómez González, cap de servei jurídic d'Ordenació del Territori. Direcció insular de Territori i Paisatge, Consell Insular de Mallorca.

Administracions col·laboradores (Conveni de col·laboració per a la redacció del PIAT de 19 de febrer de 2015)

- María Luisa Caballero Solivellas, cap del Servei Adjunt al Departament Jurídic, Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. (fins al 29 de juny de 2017)
- Bernardino Seguí Coll, cap del Servei Tècnic, Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. (fins al 29 de juny de 2017)
- Àngela Mas Amengual, cap del Servei Adjunt al Departament Jurídic, (des del 30 de juny de 2017)
- Palma Alberich Arjona, cap del Servei Tècnic, (des del 30 de juny de 2017)
- Vicente Cañellas Frau, cap de l'àrea de Territori. Agència de Turisme de les Illes Balears (ATB)
- Catalina de Miguel Colom, cap de l'àrea de producte. Agència de Turisme de les Illes Balears (ATB)
- **Assessoria tècnica UTE CCRS-GAAT:**

CCRS	GAAT
Coordinadora UTE	Interlocutores de l'UTE
Sandra Nuñez Malavé. <i>Arquitecta, postgrau en projectació urbanística i en sistemes d'informació geogràfica</i>	Maria Magdalena Pons Esteva, <i>Llicenciada en Geografia i Llicenciada en Dret (fins juny 2019).</i> Margalida Mestre Morey, <i>Doctora en Geografia (a partir de juliol 2019).</i>
Equip	Equip
- Isabel Castiñeira Palou, Dra. <i>arquitecta, assessora;</i> - Miquel Corominas Ayala, Dr. <i>arquitecte, assessor;</i> - Júlia Corominas Castiñeira, <i>ambientòloga;</i> - Luz Duque Tardàguila, <i>arquitecta paisatgista;</i> - Julián Galindo González, Dr. <i>arquitecte;</i> - Marta Pérez, <i>arquitecta;</i> - Joan Maluquer Margalef, <i>biòleg;</i> - Joaquim Sabaté, <i>dr. arquitecte i economista, assessor.</i> - Gloria Sabaté Fernández, <i>arquitecta;</i> - Omar Sosa García, <i>dr. arquitecte;</i> - Alberto Zaragoza Talamante, <i>arquitecte.</i>	- Antoni Pons Esteva, <i>dr. en geografia i màster en sistemes d'informació geogràfica</i> - Martí Llobera O'Brien, <i>llicenciat en biologia;</i> - Vicenç Guasp Vivó, <i>llicenciat en geografia;</i> - Miquel Àngel Escanelles Garau, <i>llicenciat en geografia;</i> - Miquel Àngel Coll Ramis, <i>doctor en geografia;</i> - Aleix Calsamiglia Reguant, <i>llicenciat en geografia;</i> - Josep Antoni Aguiló Oliver, <i>arquitecte;</i> - Alejandro Pílares Garcia, <i>graduat en geografia;</i> - Aina Soler Crespí, <i>arquitecta.</i>
ALTRES	
- Eugeni Aguiló, <i>Dr. en ciències econòmiques;</i> - Isabel Rodríguez Sánchez, <i>Grau en Turisme;</i>	

1. INTRODUCCIÓ

1 INTRODUCCIÓ

La Llei 8/2012 va instituir els Plans d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) com a plans directors sectorials, per tal de contribuir a ordenar l'activitat turística; proposar infraestructures i dotacions turístiques; establir densitats i límits, amb la finalitat de impulsar la millora dels teixits turístics; reduir en el que sigui possible l'estacionalitat, tot diversificant la oferta; i reconèixer àmbits que precisin de renovació integral.

1.1 METODOLOGIA

Per tal de donar compliment als objectius del PIAT de Mallorca i suport al procés de participació ciutadana (experts, entitats, agents), al llarg dels darrers dos anys s'ha fet un complet diagnòstic, amb una detallada anàlisi dels factors fonamentals que incideixen en el desplegament turístic a l'illa, agrupats en tres grans categories:

- a) **Allotjament turístic.** S'ha parat especial atenció a totes les seves modalitats, des de les més tradicionals, a les més recents o emergents; tant a les reglades, com a les que fins ara s'han produït al marge de la regulació.
- b) **Recursos turístics.** fixant-se particularment en aquells que consumeixen i atreuen als visitants, produint en ocasions una notable pressió sobre ells. Inclouen platges i paratges naturals, però també patrimoni cultural en un sentit ampli, i recursos socioculturals, d'oci, o a tot allò, que s'ha denominat com oferta complementària.
- c) **Recursos externs.** Interactuen igualment amb l'activitat turística, a vegades notablement, tot i que no siguin estricta, ni exclusivament, recursos turístics. S'han de considerar en aquest apartat les infraestructures, els espais lliures, els equipaments i serveis, però també l'habitatge i molt especialment el paisatge.

Amb caràcter general, el PIAT té els objectius següents:

- a) La dimensió territorial, ambiental i paisatgística de la planificació sectorial turística;
- b) La definició d'estàndards i normes de distribució territorial d'equipaments, d'infraestructures, de sistemes generals, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos turístics;
- c) L'estimació o distribució sobre el territori dels recursos disponibles, de les necessitats existents, dels dèficits o superàvits detectats i de les mesures correctores a adoptar.

D'acord amb la legislació turística i territorial, el PIAT de Mallorca té com a objectius fonamentals:

- Definir o reconsiderar el seu **model turístic territorial**. La nostra illa ha estat una de les principals destinacions turístiques de la Mediterrània, i sobre ella s'han anat superposant diferents tipus de desplegament turístic-espacials: des de les zones turístiques tradicionals, aparegudes en el "primer boom turístic", fins als processos de difusió del turisme residencial de les darreres dècades. Els plans anteriors s'han ocupat d'ordenar bàsicament les zones turístiques del litoral, però avui en dia es pot considerar de fet que a gran part de l'illa de Mallorca es manifesta l'activitat turística, per bé que amb diferent grau d'intensitat segons el lloc. La present proposta pretén desenvolupar un model de contenció de l'activitat turística que procuri una oferta innovadora, sostenible i de qualitat però amb una certa tendència al decreixement en el temps segons es vagin amortitzant places d'allotjament obsoletes sota les previsions de la legislació sectorial. Així mateix es persegueix la consecució d'un equilibri entre les diferents parts del territori segons la seva funció en el conjunt.
- Revisar la delimitació de les zones turístiques tradicionals identificant quines són pròpiament turístiques de forma diferenciada d'aquelles que tenen un caràcter marcadament residencial.
- Delimitar les **zones turístiques saturades o madures i aquells àmbits d'intervenció prioritaris per a l'ordenació de l'activitat turística**. Es tracta de precisar zones i àmbits que requereixin d'una regulació i ordenació específiques, en funció de les seves característiques territorials, paisatgístiques, tipològiques, dels seus recursos, o de les infraestructures i equipaments disponibles, amb la finalitat de millorar la seva qualitat.
- **Ordenar l'activitat turística** en el conjunt de l'illa de Mallorca, tant pel que fa a l'allotjament de tota mena (establiments turístics tradicionals i comercialització d'estades turístiques en habitatges), com dels recursos turístics, o a altres factors, que tot i considerar-se externs, puguin incidir en l'activitat turística o es puguin veure afectats per aquesta.

De conformitat amb el que preveu l'article 5 i concordants de la LTIB, aquest PIAT té per objecte:

- a) Establir la densitat global màxima de població turística.
- b) Determinar el límit màxim de places turístiques, tant en establiments d'allotjament turístic com en habitatges residencials.
- c) Delimitar zones i àmbits turístics per establir regulacions diferenciades.
- d) Fixar la ràtio turística.
- e) Caracteritzar cada zona i fixar determinacions específiques per al planejament urbanístic.
- f) Establir paràmetres mínims o màxims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments necessaris per a cada zona turística, i si escau de les zones residencials limítrofes amb les turístiques.
- g) Delimitar zones turístiques saturades i zones turístiques madures.
- h) Establir els criteris per a delimitar les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges.
- i) Desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'us residencial.

A més, en el marc del que estableixen altres previsions de la legislació turística, també és objecte del PIAT:

- a) Desplegar les determinacions del Pla integral de turisme de les Illes Balears i del Pla de desenvolupament turístic de Mallorca
- b) Promoure un model turístic territorialment sostenible
- c) Diversificar el producte turístic i incidir en una estacionalitat de l'activitat més ben repartida al llarg de l'any.
- d) Incrementar els beneficis globals per a la població resident i minorar els possibles perjudicis.
- e) Millorar la disponibilitat dels recursos turístics.

- f) Millorar la qualitat de l'espai turístic.
- g) Crear els instruments necessaris per assolir els objectius prevists en aquest PIAT.
- h) Concretar i desplegar les previsions que hi contenen altres instruments d'ordenació tant territorial com urbanística amb relació al Pla d'ordenació de l'oferta turística.

Per donar compliment als objectius anteriors, s'ha realitzat una completa i detallada anàlisi dels factors fonamentals que incideixen en el desplegament turístic a Mallorca, agrupats en tres grans categories: allotjament; recursos pròpiament turístics i factors externs o externalitats.

Aquesta anàlisi exhaustiva i força detallada, tant pel que fa al conjunt de l'illa, o de cadascun dels sistemes territorials turístics en què s'organitza, ha permès construir un diagnòstic específic d'aquest PIAT.

Aquest diagnòstic no contradiu les conclusions fonamentals de plans anteriors (POOT, Pla Destins 20, PTIM), que van realitzar igualment anàlisis rigorosos, ans que les aprofundeix i complementa. Aquest PIAT afegeix però, alguns aspectes nous, a partir de les anàlisis dels factors clau en el desplegament de l'activitat turística a Mallorca i de les aportacions rebudes en el marc del Pla de participació ciutadana realitzat.

El més important és, segurament, la constatació del fet que el turisme s'ha estès d'una manera o altra sobre gran part de l'illa de Mallorca i, en aquest sentit cal considerar-lo i regular-lo. Hom pot arribar a considerar que en tota Mallorca, poc o molt, es noten els efectes de l'activitat turística, i tota ella requereix doncs d'una especial consideració.

Un segon aspecte destacable, pel seu caràcter emergent i la seva ràpida difusió, és el de la comercialització d'estades turístiques a habitatges, que no només han crescut de forma expansiva als darrers anys tant de forma quantitativa com en la implantació arreu del territori, ans que ho estava fent, fins fa ben poc, al marge d'una regulació suficient i adequada.

Un tercer aspecte a considerar és el de la sensació estesa de pressió intensa de l'activitat turística sobre el territori, especialment sobre alguns recursos i indrets en concret, a partir d'una tendència de creixement contingut de l'activitat els darrers anys, destacant la reclamació de diversos experts o representants sectorials de mesures de control o contenció del creixement.

Recollim a continuació, amb un enunciat sintètic i en forma de proposta, les conclusions fonamentals del diagnòstic d'aquest PIAT, i molt breument, alguns arguments que han conduït a aquest, derivats tant de les anàlisi realitzades i inclosos en el document d'informació i annexes, com del conjunt d'entrevistes als agents i professionals relacionats amb el sector.

Pel que fa a l'allotjament turístic

1. Cal delimitar i ordenar les zones turístiques saturades o madures

Aquest PIAT cerca de distingir, a partir de l'anàlisi de diversos indicadors (antiguitat i densitat de les trames urbanes, dels establiments d'allotjament, categories mitjanes d'aquests, o problemes ambientals), aquelles zones que mostren símptomes de saturació i/o declivi, bé perquè s'hagi sobrepassat el límit d'oferta turística acceptable per sobreexplotació de recursos o sobrecàrrega urbanística i ambiental, bé perquè es manifesti una obsolescència de les infraestructures o els equipaments i desequilibris estructurals que impedeixin o dificultin un desenvolupament competitiu i sostenible del sector turístic, oferint les dades per sistemes turístics territorials i àmbits.

2. Cal preveure mesures per reconduir les mancances de les zones turístiques saturades o madures (Plans de Rehabilitació Turística Integral), evitar-ne que altres ho esdevinguin i esperonar el bon funcionament de totes les àrees turístiques

La anàlisi de les intervencions en diferents zones madures arreu del món permet concloure que la seva situació no és irreversible, que les decisions dels agents polítics i econòmics poden capgirar la situació. És imprescindible però, una conjunció de factors, per revertir una situació de declivi, que exigeix, fonamentalment, sumar esforços, coordinar entre tots els agents i població implicats. Així mateix cal concentrar els esforços en aquelles zones la naturalesa de les quals és clarament turística, diferenciant-les d'aquelles altres en les quals l'activitat turística té un pes menor en relació a altres usos com el residencial, ja sigui permanent o d'estiueig.

3. Cal regular les estades turístiques en habitatges

El lloguer d'habitatges d'ús residencial per a usos turístics, en moltes ocasions fora de l'oferta reglada, explica en bona mesura l'anomenat tercer boom turístic, en un context d'estancament de l'oferta reglada. Segons les anàlisis realitzades, a Mallorca l'oferta de places turístiques en habitatges representa entorn el 30% del total de l'oferta d'allotjament turístic de l'illa (més de 20.000 habitatges, al voltant d'unes 123.700 places, el 4,4% del parc d'habitatges totals, representant la oferta no reglada el 54% de la total).

4. Cal continuar amb la renovació de la planta hotelera

La renovació realitzada aquests darrers anys no ha estat homogènia ni prou estesa. Cal assajar incentius, sense incrementar, o fins i tot disminuint, en els àmbits més saturats, el nombre de places, per millorar els serveis complementaris adequats al posicionament que es decideixi per a cada producte. La limitació dels recursos públics disponibles exigeix reflexionar sobre les lògiques d'actuació, sobre els instruments normatius o els incentius més adients per a la rehabilitació de les instal·lacions i productes turístics.

Pel que fa als recursos

5. Cal corregir la excessiva pressió sobre determinats recursos turístics

La pressió humana a l'illa de Mallorca afecta la capacitat potencial de l'illa; alguns recursos territorials i infraestructures, en les èpoques de l'any de major afluència, es troben al límit de la seva capacitat i determinats àmbits de la Serra de Tramuntana, del litoral o de les platges tenen un grau de freqüentació elevat. És doncs fonamental estudiar mecanismes per reduir la càrrega excessiva que suporten determinats recursos.

6. Cal analitzar l'oferta de grans equipaments (camps de golf, ports esportius, parcs aquàtics o temàtics) en relació a la demanda i capacitat de l'illa, per tal de reduir els impactes que poden provocar

A l'illa de Mallorca hi ha 19 camps de golf, 47 ports esportius i prop de 15.000 amarraments. Els impactes que generen relatius al consum d'aigua i abocaments, o la pressió sobre el medi aconsella valorar mesures per corregir-los.

Pel que fa a les externalitats i efectes sobre factors externs

7. Cal racionalitzar i reduir la pressió sobre recursos escassos

Cal considerar l'aigua o l'energia, com a recursos limitats a les illes, motiu pel qual es fa més necessària la racionalització de les activitats que s'hi duen a terme, com per exemple el turisme. De la mateixa manera, el territori i el medi ambient insular tenen notables dificultats per a assimilar els efluents derivats de les activitats que s'hi

produeixen, ja siguin residus sòlids, líquids o efluent a l'atmosfera. Hem verificat que el consum dels turistes és molt superior al realitzat per la població resident habitual i calen mesures que pal·liïn els efectes derivats.

Pel que fa a aspectes de caràcter transversal

8. Cal reorientar el model turístic

El model turístic encara majoritàriament imperant a Mallorca i a tantes altres destinacions rellevants a Espanya i a l'estranger, l'anomenat turisme massiu de sol i platja, no sembla que pugui capgirar-se i desaparèixer a curt termini. Es pot però, treballar per millorar les condicions en què es desplega; per combinar-lo amb altres ofertes que aprofitin nínxols d'especialització, d'atracció de turistes del que anomenaríem interessos especials (patrimoni natural i cultural, i per tant, paisatge i paisatges culturals, costums, gastronomia i artesanía, experiències, esportiu). És fonamental avançar-se a un escenari més competitiu, quan altres destinacions, ara amenaçades per problemes d'inseguretat, competeixin per atreure turistes. Si es vol avançar cap a un nou model de turisme, innovador i prou engrescador per als diversos agents, turistes i, fins i tot, residents, cal apostar per impulsar canvis que atenguin als efectes del canvi climàtic; per disminuir la petjada ecològica i preservar els recursos naturals i culturals; per millorar la eficiència en el consum d'energia i aconseguir una mobilitat més sostenible, oferint experiències més enriquidores i productes turístics avantguardistes.

9. Cal reduir en la mesura del possible la marcada estacionalitat turística

No es tracta en absolut d'estendre una elevada pressió de l'activitat turística sobre els recursos i el territori durant tot l'any, ans de reduir-la substancialment durant la temporada alta i repartir-la durant la resta de l'any, aprofitant millor les infraestructures, amb una ocupació no tan estacional, i amb una pressió menys desajustada sobre els recursos i la societat garantint la seva capacitat de resiliència.

10. Cal incorporar la dimensió paisatgística en qualsevol intervenció

El paisatge en la seva dimensió més amplia és un dels principals recursos i motivacions del turisme. L'illa de Mallorca compta amb un patrimoni paisatgístic singular i molt divers. Al llarg de la història més recent, la pressió de l'activitat turística

ha generat grans transformacions en el paisatge de l'illa, amb notables impactes, molt especialment a la franja litoral. Resulta imprescindible l'adopció de mesures correctores de diversos tipus, i entre elles, les que assegurin un ús correcte del recurs paisatge, el seu manteniment i, si escau millora, incidint, si és possible en la conducta dels agents, a fi de que tinguin en compte el cost de producció i conservació d'aquest recurs.

11. Cal millorar el coneixement del turisme a Mallorca i dels seus efectes

Una de les principals conclusions de l'anàlisi realitzada és la dificultat d'obtenir informació que tingui un nivell de desglossament i detall suficient per fer un seguiment acurat i profund de l'activitat turística. Tractant-se de la principal activitat econòmica de l'illa, és fonamental millorar el coneixement de moltes qüestions relacionades amb el turisme i mantenir aquest el més actualitzat possible, per tal de poder prendre decisions ben fonamentades.

Aquest diagnòstic general per l'illa de Mallorca es complementa amb un d'específic relatiu als deu sistemes turístics territorials definits, tot prestant atenció especialment en la comparació entre ells, a l'allotjament turístic, a les estades turístiques en habitatges, estacionalitat i producte turístic, pressió sobre el paisatge i recursos turístics i consum de recursos i infraestructures. Això permet considerar la densitat de places com a indicador de la pressió urbana i territorial; valorar els impactes de la distribució per municipis i classes de sòl, dels habitatges objecte d'estades turístiques i la seva rellevància respecte als establiments turístics convencionals; mesurar les conseqüències de la estacionalitat i l'efecte que pot tenir en aquesta la diferenciació del producte turístic, o com articular recursos per consolidar productes turístics alternatius; o verificar la pressió sobre els recursos més febles i escassos.

El PIAT persegueix un model turístic més equilibrat en el conjunt del territori; que no superi, o que fins i tot disminueixi les places turístiques en els àmbits saturats, les distribueixi per categories i segons paràmetres de densitat màxima de població turística en funció del caràcter i funció territorial de cada espai, i abordi els criteris d'amortització de les que han de desaparèixer; que ajudi a reduir l'estacionalitat, plantejant noves dotacions i productes turístics; i que garanteixi un ús més sostenible dels recursos; un model que sigui més divers, segmentat, responsable i competitiu.

Per aconseguir-ho el contingut bàsic de la proposta d'aquest PIAT, s'organitza a partir de sis grans estratègies que a continuació es presenten de forma sintètica:

1. Considerar els efectes del turisme a tota la illa
2. Establir límits de places turístiques
3. Avançar cap a un nou model turístic
4. Corregir el considerable grau d'estacionalitat
5. Prioritzar la sostenibilitat en qualsevol intervenció
6. Apostar per la innovació, per ser un destí competitiu

1.2 ENCAIX NORMATIU DEL PIAT

El marc normatiu del PIAT, al que s'ha fet referència en el capítol quart del Document d'Avanç, queda definit per una banda per la legislació i planificació territorial autonòmica i insular, i per altra, per la normativa sectorial en matèria turística d'àmbit autonòmic. D'acord amb el que estableix l'article 70.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, correspon als Consells Insulars en relació amb el seu propi àmbit territorial, entre d'altres la competència en l'ordenació i la planificació territorial i la turística mitjançant, entre d'altres, l'elaboració dels plans d'intervenció en àmbits turístics, plans territorials insulars i plans de desenvolupament turístic insular, així com la potestat reglamentària en matèria turística en el seu àmbit competencial. No obstant això cal recordar que en el cas de Mallorca les competències d'ordenació i planificació turística encara no han rebut per al seu exercici la transferència de mitjans en favor del Consell de Mallorca des de l'administració autonòmica. A part de la normativa territorial i turística d'aplicació a l'àmbit de l'illa de Mallorca, existeixen també altres normatives que s'hauran de considerar per a la redacció del PIAT, com ara: normativa urbanística, normativa ambiental i altres de caràcter sectorial.

1.2.1 Normativa turística

La normativa sectorial fonamental d'aplicació en matèria de turisme a l'àmbit de les Illes Balears és la Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears, modificada significativament, entre d'altres¹, per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Al seu article 5 es disposa que els plans d'intervenció en àmbits turístics són plans directors sectorials, que han

¹ Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat-Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears BOIB núm. 86 de 2013

Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears BOIB núm. 166 de 2013

Acord del Consell de Govern de 17 de juliol de 2015 pel qual s'amplia el termini establert en la disposició addicional cinquena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, per a la regularització de places turístiques BOIB núm. 108 Ext. de 2015

Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears BOIB núm. 106 de 2016

Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges BOIB núm. 93 Ext. de 2017

Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears BOIB núm. 160 Ext. de 2017

Llei 6/2018, de 22 de juny, per la qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears en matèria de turisme, de funció pública, pressupostària, de personal, d'urbanisme, d'ordenació farmacèutica, de transports, de residus i de règim local, i s'autoritza el Govern de les Illes Balears per aprovar determinats textos refosos BOIB núm. 78 de 2018

de regular el planejament, l'execució i la gestió dels sistemes generals de les infraestructures, els equipaments, els serveis i les activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística.

“Article 5. Ordenació de l'oferta turística

1. De conformitat amb el que disposa el capítol III del títol II de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) són plans directors sectorials l'objecte dels quals és regular el planejament, l'execució i la gestió dels sistemes generals de les infraestructures, els equipaments, els serveis i les activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística.

2. Correspondrà als consells insulars respectius, d'acord amb l'article 11.2 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, l'elaboració i l'aprovació dels plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT), que es coordinaran mitjançant els instruments d'ordenació de caràcter general i, més concretament, mitjançant les directrius d'ordenació territorial i els plans territorials insulars.

3. Els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) i, quan pertoqui, els plans territorials insulars (PTI) poden establir la densitat global màxima de població, delimitar zones i àmbits turístics i de protecció i fixar-ne la mida i les característiques, com també establir paràmetres mínims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments. També poden delimitar les zones turístiques saturades o madures, d'acord amb els criteris establerts en aquesta llei. I així mateix, poden assenyalar les excepcions que per la ubicació o les característiques especials així ho aconsellin.

Igualment, poden determinar aquests paràmetres respecte de les zones residencials confrontants amb les turístiques.

Així mateix, els PIAT i, si escau, els PTI, han d'analitzar, respecte a cadascuna de les zones, la incidència de les figures previstes en l'article 37 i en el capítol IV del títol III de la present llei. Aquests instruments d'ordenació territorial han d'establir els criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial. Sobre la base d'aquests criteris, els ajuntaments han d'implantar les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials incorporant la delimitació al

planejament urbanístic respectiu mitjançant la corresponent documentació cartogràfica.

Aquesta delimitació cartogràfica no serà considerada una modificació estructural del planejament.

Els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar també el límit màxim per illa de places turístiques a allotjaments turístics i el límit màxim de places a habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament, en funció dels recursos insulars existents, les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants del seu àmbit. En aquest supòsit, les borses de places s'han d'adaptar a aquesta xifra.

Fins que no es determini aquesta xifra o si no es considera necessari determinar-la, el sostre màxim de places per illa ha de ser el determinat per les existents legalment més les que integrin les borses gestionades pels organismes gestors de places turístiques o les administracions turístiques insulars, amb les especificacions previstes en l'article 89 per a l'illa de Menorca

Els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar l'existència de dues borses de places: una relativa a allotjaments turístics i l'altra relativa a estades turístiques a habitatges residencials. Des d'aquest moment les borses que hi ha s'han de distribuir en el sentit indicat. Durant aquest període només existirà una borsa de places comuna tant per als allotjaments turístics com per les estades turístiques en habitatges residencials.

4. Aquests instruments han de fixar la ràtio turística d'acord amb les característiques especials de les illes i dels municipis. Els municipis que no s'hagin adaptat als plans directors sectorials d'ordenació turística o, si escau, als plans territorials insulars, han de respectar una ràtio mínima de 60 m² de parcel·la per plaça fins que s'hi adaptin, i serà exigible als nous establiments d'allotjament turístic i a les ampliacions del nombre de places d'allotjament dels ja existents, excepte en les operacions de reconversió.

5. Els hotels de ciutat, els establiments de turisme d'interior i les hostatgeries estan exonerats de l'aplicació de la ràtio turística a què es refereix el paràgraf anterior.

També ho estan els albergs i refugis turístics, si el desenvolupament reglamentari habilita la possibilitat d'obertura d'aquests

6. Els instruments de planejament general han de delimitar zones aptes per als usos turístics i usos interrelacionats i s'han de subjectar al que disposa aquesta llei.”

En virtut del que preveu doncs aquest article de la llei correspon al Consell Insular de Mallorca l'elaboració i l'aprovació del PIAT, i aquest haurà d'atendre a l'establert a les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT) i al Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

La llei 8/2012 inicialment no s'estenia gaire sobre l'objecte del PIAT, més enllà d'alguns aspectes com els assenyalats a l'article esmentat:

- Establir la densitat global màxima de població.
- Delimitar zones i àmbits turístics i de protecció.
- Fixar-ne la mida i les característiques dels àmbits.
- Establir paràmetres mínims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments.
- Fixar la ràtio turística d'acord amb les característiques especials de les illes i municipis.

L'article 7 de la llei estableix que correspon als Consells Insulars l'ordenació i la planificació turística mitjançant, entre d'altres, l'elaboració dels plans d'intervenció corresponents als àmbits turístics; la potestat reglamentària en matèria turística en el seu àmbit competencial i el desenvolupament de la política d'infraestructures turístiques i la coordinació de les accions que en la matèria facin els municipis.

Amb l'aprovació de la Llei 6/2017 es completen de manera important els continguts del PIAT, en funció del previst a l'article 5 indicat. S'inclouen tres nous temes objecte d'ordenació dels PIAT:

- Delimitació de les zones turístiques saturades o madures.
- Establir els criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial. Sobre la base d'aquests criteris, els ajuntaments han d'implantar les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials incorporant la delimitació al planejament urbanístic respectiu.

- Determinar també el límit màxim per illa de places turístiques a allotjaments turístics i el límit màxim de places a habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament, en funció dels recursos insulars existents, les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants del seu àmbit.

Amb la llei 6/2017 es preveu també a l'article 50.21 que els PIAT poden desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial.

“En aquest sentit, per raons de saturació, correcció de l'estacionalitat, motius d'ordre mediambiental i de limitació de recursos naturals, els assenyalats instruments d'ordenació territorial o les disposicions normatives d'aplicació d'aquesta llei, poden establir clàusules temporals que limitin o excloguin la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial en determinades zones. Aquestes limitacions temporals o estacionals han de ser proporcionades i degudament justificades.”

La llei també defineix les zones turístiques saturades o madures a l'article 77, on actuar preferentment mitjançant Plans de rehabilitació Turística integral i que el PIAT ha d'ajudar a delimitar i tractar. Diu així aquest article:

“Article 77. Zones turístiques saturades o madures

1. Als efectes d'aquesta llei es considera zona turística saturada o madura l'àmbit territorial de l'illa en el qual se sobrepassi el límit d'oferta turística màxima que reglamentàriament s'estableixi, es registri una demanda causant de problemes mediambientals o que, per l'obsolescència de la major part de les infraestructures del sector turístic, s'hagi transformat en zona degradada o hi hagi desequilibris estructurals que impedeixin o dificultin un desenvolupament competitiu i sostenible de la indústria del sector turístic a la zona per la sobrecàrrega urbanística i ambiental, la sobreexplotació de recursos o l'obsolescència dels equipaments turístics.
2. Cada consell insular pot declarar mitjançant acord del Ple les zones turístiques saturades o madures.
3. 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.

4. El procediment per a la redacció, la tramitació i l'aprovació dels plans de rehabilitació turística integral s'ha de determinar reglamentàriament i s'ha d'iniciar d'ofici o a instància dels municipis interessats. Mentre no s'hagi aprovat el reglament que els reguli, s'han de tramitar com a plans especials.

5. L'aprovació dels plans de rehabilitació turística integral pot dur aparellada la declaració d'interès autonòmic i turístic, i totes les administracions han de donar-los la tramitació preferent en els termes establerts en aquesta llei i la normativa que la desplegui.”

A les disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i final, també hi ha referències que afecten o poden afectar el PIAT:

“Disposició addicional tretzena

Qualsevol referència que en la legislació de les Illes Balears es faci als plans directors insulars d'ordenació de l'oferta turística s'entendrà feta, des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, als plans d'intervenció en àmbits turístics.”

“Disposició transitòria quarta

Fins que els plans territorials insulars de Mallorca i d'Eivissa i Formentera s'adaptin a aquesta llei, en els àmbits delimitats com a zona turística, el planejament se subjectarà al règim transitori següent:

- 1. En sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial definitivament aprovat, excepte per a les operacions de reconversió previstes en aquesta llei i per als plans especials o de revaloració de les zones turístiques i en els altres supòsits articulats en aquesta llei, el planejament ha de mantenir com a màxim les densitats de població previstes en el moment de l'aprovació definitiva dels POOT. A aquests efectes, el canvi de qualificació d'una parcel·la que tenguin assignat solament l'ús turístic per una altra que comporti l'ús residencial haurà de fixar un índex d'intensitat d'ús que garanteixi que no es produirà increment de població.*
- 2. La normativa reguladora prohibirà la implantació dels usos que es considerin incompatibles pel seu caràcter molest i pertorbador amb el de les zones per a allotjaments turístics i residencials.*

3. Llevat de les zones delimitades com a aptes per a hotels de ciutat i del que disposa l'article 48 d'aquesta llei, no s'admet l'ús d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.

4. En sòl urbà, urbanitzable o, justificadament, en una àrea de transició en sòl rústic, es podran delimitar zones de reserva i dotacionals per corregir les manques dotacionals de la zona turística o aportar sòl per a operacions d'intercanvi d'aprofitament (residencial o turístic) o de reconversió.

5. A fi de valorar l'afecció a l'activitat turística d'una zona, serà preceptiu l'informe previ de l'administració turística per a qualsevol obra, instal·lació o activitat que se situï en el sòl rústic inclòs a l'àrea de protecció posterior dels POOT, recollida en els planejaments territorials o urbanístics.”

“Disposició derogatòria

1. Queden derogades:

a) La Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears. (...)

f) El Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística de l'illa de Mallorca.”

“Disposició final quarta

En el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els consells insulars de les Illes Balears hauran d'iniciar la tramitació per a l'adaptació dels seus respectius plans territorials insulars a les disposicions d'aquesta llei. Els consells insulars han d'iniciar la redacció dels plans d'intervenció en àmbits turístics en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.”

La Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears ha estat modificada també per diversos Decrets llei, que s'han de tenir en compte en la redacció del PIAT, com ara:

- Decret llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures.
- Decret llei 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la reducció de la estacionalitat turística a les Illes Balears.
- Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Decret llei 3/2017 de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears

Per altra banda el *Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears*, també estableix els objectius generals dels PIAT, en el seu article 23.

“Article 23. Objectius generals dels plans d'intervenció en àmbits turístics

Els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) de cada illa han de perseguir els objectius generals següents, referits a tot el seu àmbit territorial:

- a. Informació i anàlisi inicials de cada zona i/o àmbit: per cada zona i/o àmbit s'ha de fer un estudi d'informació i anàlisi que contengui informació referent a les places turístiques, les places no turístiques, la prognosi de la població, la situació urbanística vigent, les infraestructures existents, platges, equipaments i serveis, i la interacció amb el medi ambient.*
- b. Evolució i creixement de les zones i/o àmbits.*
- c. D'acord amb la informació dels apartats anteriors s'ha de fer un diagnòstic de les zones i/o els àmbits, amb les necessitats i el programa d'actuació.*
- d. Proposta d'ordenació de les zones i/o àmbits, sens perjudici del que es consideri escaient des d'altres visions competencials vinculants, així: costes, aviació civil, recursos hídrics, carreteres, medi ambient, emergències..., això és, desenvolupant tot el procés d'un pla sectorial.*
- e. Avaluació dels efectes sobre el medi ambient de les propostes d'ordenació, amb vista a la tramitació d'una avaluació ambiental estratègica de la Llei 11/2006, o normativa que la substitueixi.*
- f. Anàlisi, respecte a cadascuna de les zones, de la incidència de les figures que preveuen l'article 37 i el capítol IV del títol III de la Llei 8/2012.*
- g. Aquesta ordenació s'ha d'efectuar des del reconeixement de la necessitat de preservació del medi ambient i de la planificació integral del territori, com a elements determinants per a la consecució d'una oferta turística de qualitat i diversificada.*

1.2.2 Normativa territorial

A l'àmbit de les Illes Balears, la normativa d'aplicació en matèria d'ordenació del territori i que condicionarà la redacció i aprovació del PIAT és la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori.

Aquesta llei preveu que cada una de les illes de l'arxipèlag puguin desenvolupar, en l'àmbit respectiu, un model territorial propi, sense perjudici de la posició que, d'acord amb el text estatutari, correspon al Govern i a l'Administració de la comunitat autònoma.

Segons l'article 1 de l'anomenada llei correspon als consells insulars l'elaboració i aprovació dels instruments d'ordenació següents:

- a) Pla director sectorial de pedreres.
- b) Pla director sectorial de residus sòlids no perillosos
- c) **Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística (actual PIAT)².**
- d) Pla director sectorial d'equipaments comercials.
- e) Pla director sectorial de camps de golf.

La Llei 2/2001, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (LOT) defineix quins han de ser els instruments d'ordenació territorial i les característiques tant relacionades amb el seu contingut, com amb la seva tramitació i aprovació. Així, un dels instruments definits per la Llei són els Plans directors sectorials, com és el cas del PIAT, la qual definició i contingut es recull en els seus articles 11 i 12:

“Article 11. Naturalesa i classes.

- 1. Els plans directors sectorials són els instruments d'ordenació específica que tenen per objecte regular, en àmbits materials determinats, el planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'infraestructures, d'equipaments, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos.*
- 2. Els plans directors sectorials han de ser elaborats i aprovats pels consells insulars quan així ho prevegin les lleis d'atribució de competències. D'acord amb el pla territorial insular corresponent, han d'ordenar algun dels elements esmentats a l'apartat anterior en l'àmbit territorial respectiu.*

² Segons estableix la Disposició addicional tretzena de la Llei 8/2012: “Qualsevol referència que en la legislació de les Illes Balears es faci als plans directors insulars d'ordenació de l'oferta turística s'entendrà feta, des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, als plans d'intervenció en àmbits turístics.”

3. En els altres casos, l'elaboració i l'aprovació dels plans directors sectorials, en desplegament de les directrius d'ordenació territorial, corresponen al Govern de les Illes Balears. Aquests plans tenen àmbit insular o suprainsular.

Article 12. Contingut.

Els instruments regulats en aquest capítol s'han d'ajustar a les determinacions de les directrius d'ordenació territorial i han de contenir els documents escrits i gràfics necessaris per reflectir com a mínim els continguts següents:

- a) Definició dels objectius que es persegueixen amb el pla.*
- b) Anàlisi dels aspectes sectorials a què es refereix el pla i formulació d'un diagnòstic d'eficàcia en relació amb el sistema general d'assentaments humans, amb l'activitat econòmica i amb el medi ambient i recursos naturals.*
- c) Articulació amb els plans territorials insulars i amb el planejament municipal existent, amb determinació expressa de les vinculacions que es creïn.*
- d) Justificació i definició de l'esquema general de les infraestructures, les obres, les instal·lacions i els serveis que es prevegin, tenint en compte la incidència ambiental.*
- e) Fixació de les característiques tècniques generals que s'han d'aplicar, degudament classificades, si pertoca, en arribar a la fase de projecte d'obra.*
- f) Relació i localització de les obres i actuacions integrades en el pla.*
- g) Estudi economicofinancer que valori les obres i les actuacions i estableixi els recursos directes i indirectes amb els quals es pretenen finançar.*
- h) Fixació dels sistemes d'execució, les prioritats i la programació de les actuacions.*
- i) Mesures de suport encaminades a promoure les actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius assenyalats.*
- j) Mesures encaminades a minimitzar l'impacte de les infraestructures sobre el medi i a aconseguir un ús sostenible dels recursos naturals.”*

A l'article 14 de la LOT s'estableixen les relacions entre els diferents instruments d'ordenació territorial previstos per la llei. En virtut d'aquesta llei, el PIAT s'haurà d'adequar a les determinacions contingudes a les directrius d'ordenació territorial i del Pla Territorial de Mallorca.

“Article 14. Relacions entre els instruments d'ordenació.

- 1. Els plans territorials insulars i els plans directors sectorials no poden contradir les determinacions establertes a les directrius d'ordenació territorial.*
- 2. Els plans directors sectorials que elaborin i aprovin els consells insulars han d'ajustar-se, endemés, a allò que disposi el pla territorial insular respectiu. (...)”*

Per altra banda, el PIAT haurà de ser vinculant per als instruments de planejament urbanístic en tots aquells aspectes que siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal, i a més el planejament urbanístic s'haurà d'adaptar a les determinacions fixades pel PIAT, segons disposa l'article 15 de la LOT.

Les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries (DOT), recollides en la Llei 6/1999, de 3 d'abril, constitueixen l'instrument superior i bàsic de l'ordenació territorial de les Illes Balears. Formulen els principis que han de guiar les actuacions públiques i privades sobre el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Al seu article 57, les DOT identifiquen com un dels plans directors sectorials, el Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca (POOT). Les DOT no inclouen determinacions que siguin directament vinculants per l'elaboració i aprovació d'aquest pla director, perquè en el moment de l'aprovació de la Llei estava en vigor el Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprovava el Pla Director Sectorial d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'illa de Mallorca. Posteriorment, aquest Pla director fou derogat per la Llei 8/2012.

El Pla Territorial Insular de Mallorca (PTIM), aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca dia 13 de desembre de 2004, com a desenvolupament de les DOT, és l'instrument general d'ordenació del territori de l'illa de Mallorca.

A la norma 1, d'àmbit, naturalesa, objecte i objectius, el PTI es refereix als criteris d'ordenació del seu àmbit territorial. Així al punt 4.g disposa el següent:

“g. El Pla territorial insular de Mallorca ordena l'oferta turística fora de les àrees regulades pel Pla director d'ordenació de l'oferta turística de Mallorca, especialment la de la Serra de Tramuntana.”

A la norma 2 es disposa que els plans directors sectorials que elabori i aprovi el Consell Insular de Mallorca hauran d'ajustar-se a les determinacions pertinents

d'aquest Pla territorial. En tots dos casos es tracta de normes d'aplicació plena, directa i immediata (AP) des del Pla territorial.

La norma 60 del PTI és la que disposa les condicions per al Pla director sectorial de l'oferta turística de Mallorca i en el punt 3 es determina que:

“3. En cas de revisió del Pla d'ordenació de l'oferta turística, s'estudiarà la modificació de la delimitació de les zones turístiques, atenent al que determina l'article 5 de la Llei 2/1999, de 24 de març, per excloure les àrees que tinguin l'ús residencial no turístic com a clarament predominant i tot això sempre derivat d'un estudi detallat de tota la zona.”

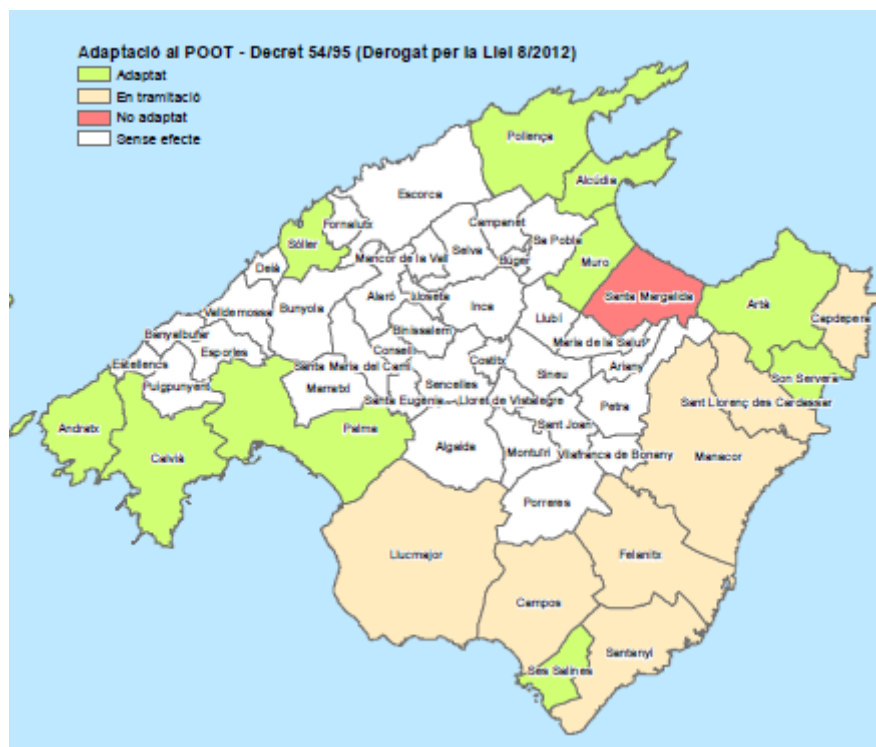
En el punt 4 del mateix article es preveu la introducció de la disposició addicional vuitena que estableix de manera transitòria les determinacions particulars de la zona turística número 32 de es Trenc, ses Covetes, sa Ràpita i s'Estanyol, mentre no es produeixi una revisió del POOT.

1.2.3 Instruments d'ordenació territorial

Tal com s'estableix a la *Llei 2/2001, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (LOT)*, els instruments d'ordenació territorial, com és el cas del PIAT, són vinculants per als instruments de planejament urbanístic municipal en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal.

El planejament urbanístic municipal, s'haurà d'adaptar en els terminis que fixi a aquest efecte l'instrument d'ordenació territorial. Així mateix, els plans territorials insulars i els plans directors sectorials podran preveure el règim provisional d'ordenació que s'aplicarà en els municipis afectats mentre no es produeixi l'adaptació dels respectius plans urbanístics.

L'anterior planejament territorial sectorial turístic, el POOT, va tenir una incidència desigual sobre el planejament urbanístic general dels municipis, tot i que el seu règim general d'aplicació es va fer notar arreu de les zones turístiques de l'illa. Amb la seva derogació a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, es corre el risc de que degut a una desregulació del sector es pugui retrocedir en els estàndards i paradigmes que el model dels anys 90 havia sostingut.



1.2.4 Rang jurídic

Pel que fa a la relació entre els instruments d'ordenació territorial, el PIAT ocupa el darrer graó de la planificació territorial. La Llei 8/2012 disposa que *els PIAT, com a pla director sectorial*, s'ha de coordinar mitjançant els instruments d'ordenació de caràcter general i, més concretament, mitjançant les directrius d'ordenació territorial i els plans territorials insulars.

Per la seva banda, la Llei 4/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (LOT) estableix que els plans directors sectorials que elaborin i aprovin els consells insulars han d'ajustar-se, endemés, a allò que disposi el pla territorial insular respectiu. Per tant, el PIAT, haurà de complir tant amb el que proposen les DOT com el PTI de Mallorca, a més de la legislació territorial sectorial.

En aquells casos en què es detectin antinòmies entre normativa turística i territorial del mateix rang, s'haurà d'estar al previst en la primera d'acord amb el principi d'especialitat normativa (*lex specialis derogat legi generali*). Aquest principi ha estat qualificat per la jurisprudència com un principi general del Dret, juntament amb els principis de jerarquia (*lex superior derogat legi inferiori*) i de cronologia de les normes (*lex posterior derogat legi priori*). Així doncs, en cas de contradicció normativa prevaldrà el disposat en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

1.2.5 Marc legislatiu

Si es fa referència al marc legislatiu que afecta aquest PIAT tenim:

- a) Normativa estatal. Legislació sobre sòl i urbanisme i legislació sectorial.
- b) Normativa autonòmica.
- c) Planificació territorial insular

A continuació es relacionen, sense ànim de ser exhaustius normatives en cada un dels tres àmbits que constitueixen el marc jurídic aplicable en la redacció del PIAT.

NORMATIVA ESTATAL

- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per el qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm. 261, de 31 d'octubre).
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la Llei de Sòl (BOE núm. 270 de 9 de novembre de 2011).
- Pla Hidrològic de les Illes Balears. Aprovat mitjançant el Reial decret 684/2013 de 6 de setembre.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats.
- Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible
- Llei 42/2007, de Patrimoni Natural i Biodiversitat
- Codi Tècnic de l'Edificació. Aprovat pel Reial Decret 314/2006 de 17 de març. Text refós amb modificacions del RD 1371/2007. Correcció d'errors del BOE de 25/01/08.
- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou
- Text Refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol) i Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa.
- Llei 9/2014, de 9 de maig, General de Telecomunicacions.
- Reial Decret-Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre Infraestructures comuns en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació.
- Reial Decret 346/2011, d'11 de març, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior de les edificacions.
- Ordre ITC/1644/2011, de 10 de juny, per la que es desenvolupa el Reglament regulador de les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior de les edificacions, aprovat pel Reial Decret 346/2011.
- Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.
- Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i Reglament que la desenvolupa.

- Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral i de modificació de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

NORMATIVA AUTONÒMICA

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29 de desembre).
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, acord aprovat pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 16 d'abril de 2015 i publicat al BOIB núm. 66 de 30 d'abril.
- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- Decret-Llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures.
- Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'Estades turístiques a habitatges.
- Llei 2/2001 de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori.
- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial.
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT), modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears, per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives. Modificada per la Llei 5/2005 (LECO), per la Llei 10/2005 (Ports de les Balears) i la Llei 6/2007, de mesures tributàries i econòmic-administratives.
- Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Decret 110/2010, de 15 d'octubre, per el qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

- Decret Llei 3/2011, de 29 de juliol, de modificació dels terminis prevists a l'article 3 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.
- Llei 4/2010, de 16 de juny de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.
- Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió.
- Llei 2/2009, de 19 de març, de rehabilitació i millora dels barris dels municipis de les Illes Balears.
- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.
- Llei 5/2008, de 14 de maig, d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública.
- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.
- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, sobre el Règim de Llicències Integrades d'Activitat.
- Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears.
- Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears (Decret 22/2006, de 10 de març).
- Pla Director Sectorial del transport de la comunitat autònoma de les Illes Balears (Decret 41/2006, de 28 d'abril).
- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).
- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.
- Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears.
- Revisió del Pla Director Sectorial Energètic (Decret 96/2005, de 23 de setembre).
- Decret 87/2004, de 15 d'octubre, modificació del Decret 105/1997, del Reglament de Policia Sanitària Mortuòria.

- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit.
- Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears
- Llei 11/2001 de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears. Modificada per la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives. Modificada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior.
- Llei 12/1998, de 21 de desembre del Patrimoni Històric de les Illes Balears.
- Llei 6 /1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic (i modificacions introduïdes per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, sobre diverses mesures tributàries i administratives; per les DOT i per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).
- Pla Director Sectorial de Pedreres (Decret 77/1997, de 11 de juny); revisat pel Decret 61/1999, de 21 de maig).
- Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat.
- Decret 19/1996, de 8 de febrer, de la Conselleria de Governació, pel qual s'aprova la nomenclatura d'activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, subjectes a classificació.
- Llei 8/1995, de 30 de març, d'Atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades.
- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears. modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre, per la Llei 2/2000, de 9 de març i per la Llei 4/2008, de 14 de maig.
- Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la CAIB modificada per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

PLANIFICACIÓ TERRITORIAL INSULAR

- Pla Territorial Insular de Mallorca aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca dia 13 de desembre de 2004. BOIB núm. 188 de 31 de desembre de 2004. Modificat per Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 13 de gener de 2011, mitjançant el qual s'aprova definitivament la modificació puntual núm. 2 del Pla territorial insular de Mallorca (BOIB núm. 18-EXT de 4/02/2011).
- Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca. (Aprovat pel Ple del Consell de Mallorca de dia 8 d'abril de 2002, BOIB núm. 59, de dia 16 de maig de 2002, correcció d'errades aprovada pel Ple de dia 29 de juliol de 2002, BOIB núm. 96 de dia 10 d'agost de 2002). Modificat per la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives.
- Pla director sectorial per a la Gestió dels Residus Urbans de l'illa de Mallorca. Acord del Ple del Consell de Mallorca, d'aprovació definitiva de la Revisió del Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus Urbans de l'illa de Mallorca (BOIB 9 de març de 2006).
- Revisió del Pla Director Sectorial de Carreteres per a l'illa de Mallorca, aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió celebrada el dia 3 de novembre de 2009 i publicat al BOIB núm. 183 de data 17 de desembre de 2009 (rectificació d'errada material al BOIB núm. 7, de 16 de gener de 2010).

2. DIAGNOSI

2 DIAGNOSI

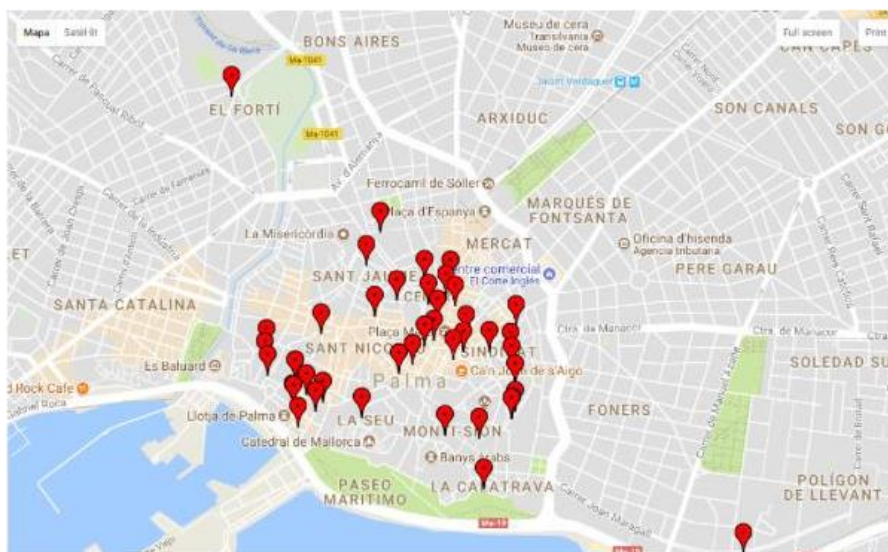
2.1 EL MODEL TERRITORIAL TURÍSTIC

El fenomen turístic es manifesta avui per tota Mallorca i pot ser considerat el principal motor de l'economia insular. Arriba a tots els punts i afecta a tothom. Tota l'illa en major o menor mesura nota la incidència de l'activitat turística i no només aquells àmbits o nuclis històricament considerats com a zones turístiques.

L'illa de Mallorca ha estat una de les destinacions turístiques principals de la Mediterrània des de mitjans del segle XX. Com a conseqüència del procés de "turistització", des de fa més de mig segle, s'han anat superposant diferents models turístic-espacials que han anat configurant el model territorial actual: des de les zones turístiques "*fordistes*" executades entre els primers "boom turístics" i la dècada de 1990, que constitueixen les zones turístiques tradicionals, fins al model "*postfordista*" dominat per noves modalitats d'allotjament i processos de difusió del turisme residencial de les darreres dècades. Així, a l'actualitat gran part de l'illa s'ha convertit en un espai on es manifesta, amb diferent grau d'intensitat, el fenomen turístic, i no només en aquell sòl on la planificació urbanística havia previst tal activitat.

Molts autors han tractat sobre el concepte de zones turístiques, Mullin (1991) les definia com a àrees urbanes construïdes o regenerades per al propòsit quasi exclusiu del lleure i oci, de manera que es troben estretament lligades a l'activitat turística; Anton Clavé (1998) com a àrees urbanes amb la finalitat de produir, vendre i consumir serveis i béns per a residents temporals. Sigui com sigui, aquest model dominat per zones turístiques, es va començar a superar fa unes dècades. El POOT de 1995 ordenava bàsicament les zones turístiques tradicionals, ubicades al litoral, però ara el marc ha canviat i arreu de l'illa de Mallorca es manifesta la incidència de l'activitat turística amb major o menor mesura. Basti posar com exemple la transformació patida per un espai emblemàtic a l'illa com és ara el Centre històric de Palma.

Considerant les estades turístiques en habitatges i l'aparició d'establiments d'allotjament turístic als nuclis residencials tradicionals, a l'interior de l'illa es comptabilitzen més de 10.000 places. Prop d'un 40% de les estades turístiques en habitatges es produeixen en sòl rural; força recursos turístics estan també localitzats a l'interior de Mallorca, i molts d'ells reben una notable pressió.



Establiments d'allotjament turístic existents o en tramitació al centre de Palma, 2016

Dades de VCIRT. Font gràfica: Consell de Mallorca

Així, un dels aspectes fonamentals de la diagnosi de l'activitat turística actual a l'illa és la seva capacitat d'aparició de manera més o menys "informal" en espais que no han estat planificats específicament per a això, ni per l'anterior planificació territorial (POOT, PTM) ni pel planejament urbanístic, amb les conseqüents disfuncions que es generen sobre l'estructura urbana i la població en general.

Per tal de realitzar la diagnosi s'ha considerat el conjunt de Mallorca, subdividint l'illa en una sèrie de Sistemes territorials turístics (STT), és a dir, unitats funcionals, atenent a qüestions tals com la relació entre nuclis i el seu entorn, les dinàmiques socioeconòmiques, els principals elements que estructuren el territori, trets d'identitat i altres aspectes que fan que tingui un comportament diferenciat respecte dels altres, prioritzant per descomptat, la seva relació amb l'activitat turística.

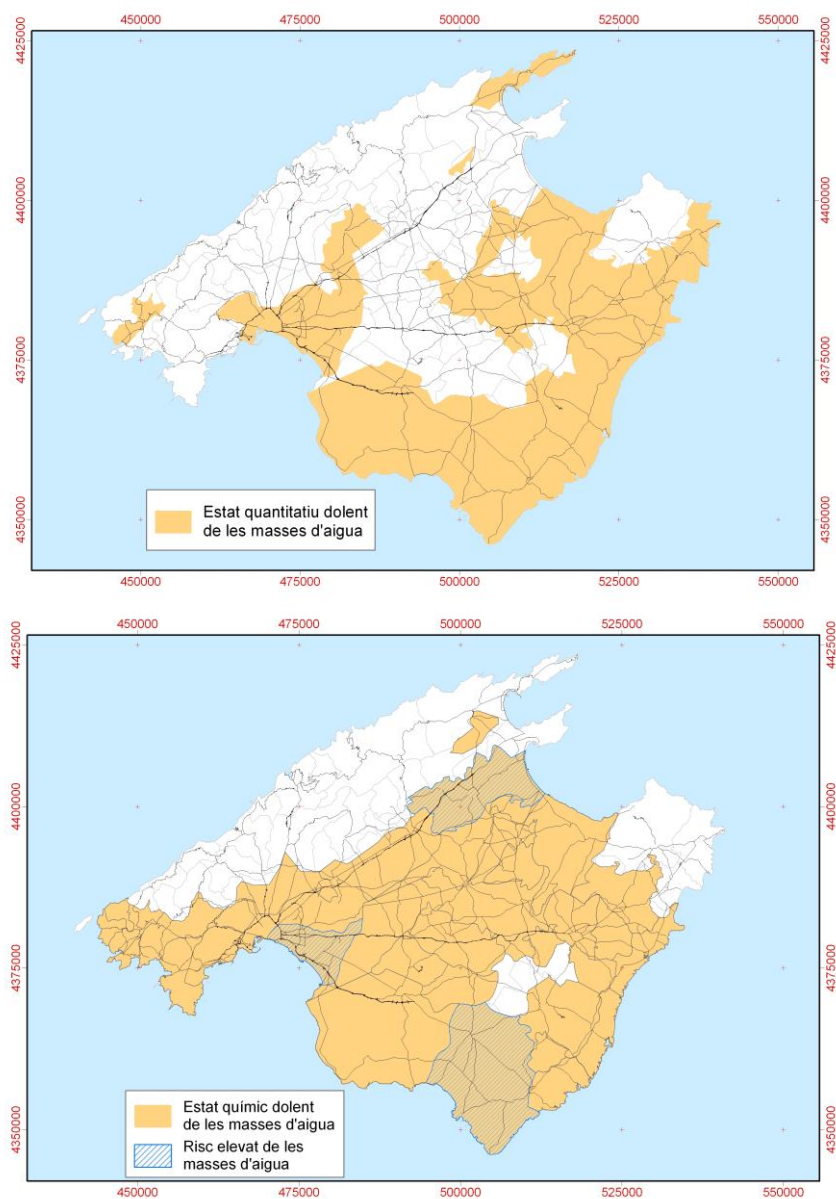
Aquesta primera aproximació territorial per Sistemes territorials turístics (STT), mitjançant la definició d'àmbits concrets, es fonamental per fer front a la complexitat de l'activitat turística a l'illa, entenent que sempre hi ha presents tres variables principals com són: l'allotjament, el recurs turístic i les infraestructures territorials, la relació dels quals difícilment es pot circumscriure dins un àmbit precís d'abast estrictament municipal. A més, en termes generals, els efectes de les dinàmiques turístiques i altres factors externs superen l'entorn eminentment turístic, incidint sobre una franja del territori molt més àmplia al seu voltant. Per exemple, les noves formes turístiques

emergents, com l'habitatge objecte d'estades turístiques, l'agroturisme, els hotels de ciutat o els allotjaments de turisme d'interior, combinats amb la millora de les infraestructures de mobilitat, han suposat la dispersió de l'activitat turística arreu del territori insular.

2.2 LA CAPACITAT DE L'ALLOTJAMENT TURÍSTIC (LIMITACIÓ DE PLACES)

Una de les principals conclusions de la diagnosi del PIAT, a més de la necessitat de disposar d'un manament legal, és la d'establir un límit en el nombre de places turístiques a l'illa de Mallorca, tant les corresponents a establiments turístics tradicionals, com en la nova modalitat d'estades turístiques en habitatges. Són diversos els factors que fan imprescindible establir un límit de places per a l'illa de Mallorca, i s'argumenten en els següents paràgrafs:

1) Limitacions físiques de l'illa. La **condició insular de Mallorca** és un fet molt específic que cal tenir en consideració a l'hora d'ordenar l'activitat turística. Per la seva condició, les illes tenen limitacions importants i, tot i l'aspiració a una tendència a l'economia circular, hores d'ara depenen pel seu abastament en no pocs recursos, de les seves connexions amb els continents. Cal considerar l'aigua, l'energia o el sol, com a recursos limitats a les illes, motiu pel qual es fa més necessària l'ordenació de les activitats que s'hi duen a terme, com per exemple el turisme que en molts casos comparteix els mateixos recursos que la població resident. De la mateixa manera, el territori i el medi ambient insular també té més dificultats per a assimilar els efluentes derivats de les activitats que s'hi produeixen, ja siguin residus sòlids, líquids o efluentes gasosos a l'atmosfera. Per tant, la capacitat d'acollida de l'illa, la disponibilitat de recursos i d'infraestructures adequades i suficients per a oferir condicions de qualitat i suficiència i per al tractament dels efluentes hauria de ser un factor condicionant per l'ordenació de les activitats en el territori.



Estat quantitatiu i químic de les masses d'aigua de Mallorca, 2011

Font: Direcció General de Recursos Hídrics

El mateix Llibre Blanc del Turisme a les Illes Balears (1987) ja emfasitzava que l'activitat turística genera desequilibris diversos (impactes sobre l'agricultura i ramaderia), que determinats recursos (aigua, paisatge, espècies i ecosistemes) són factors a considerar i que és imprescindible establir-hi una política de limitació del creixement. Un exemple clar de això seria l'insuficient estat quantitatiu i químic d'una

part important de les masses d'aigua subterrànies de Mallorca, incapaces de fer front a la sobreexplotació i d'assimilar els efluents de l'activitat humana.

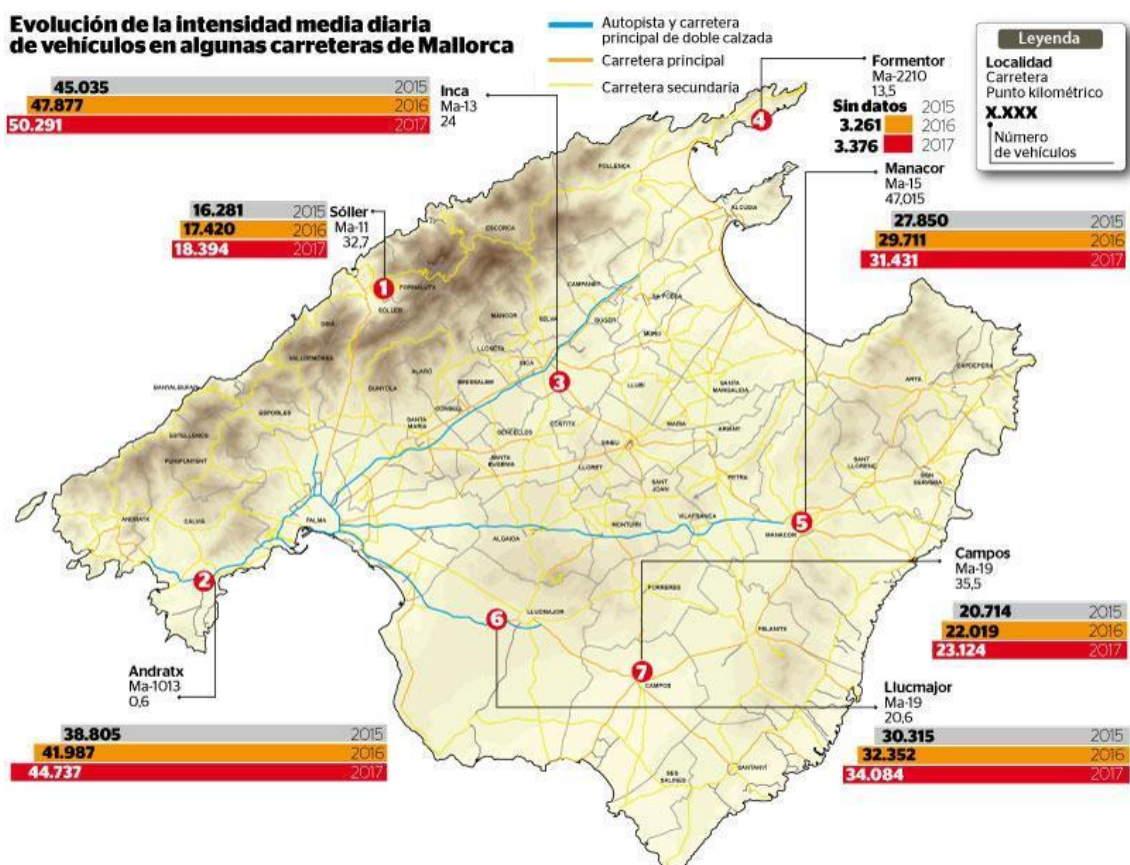
2) Els **recursos i les infraestructures es troben sobrecarregats**, especialment durant els mesos de temporada alta, cosa que produeix una **sensació de congestió** entre la població. El 35,9% de les masses d'aigua estan sobreexplotades i el 37,5% salinitzades. El turista consumeix quasi el doble d'aigua que l'habitant urbà o quatre vegades la que es consumeix per persona en zones rurals.

Quant al sistema de sanejament, si bé en el conjunt de l'illa, es mostra l'adequació de les infraestructures existents, hi ha depuradores que presenten greus problemes de suficiència i també es manifesten problemes puntuals durant la temporada alta, quan la producció d'aigües residuals és molt major i les capacitats reals es veuen superades puntualment. El col·lapse del sistema de sanejament és una hipòtesi a tenir en compte, i podria tenir greus efectes sobre el medi ambient de l'illa. Com ara, els abocaments d'aigües residuals que es produeixen tant a la mar com a torrenteres, especialment en arribar els períodes de plujós que, en la majoria de casos, anualment obliguen al tancament de platges.

Les xifres de les Intensitats Mitjanes Diàries (IMD) de trànsit mostren un notable increment en els darrers anys. A partir de les dades de les 170 estacions d'aforament de l'illa de Mallorca, es pot constatar que assoleix el 20,52% entre el 2004 i 2015, i el 12,55% entre 2008 i 2015. Entre 2010 i 2012 s'interromp aquesta tendència, com a conseqüència de la crisi, però ha tornat a repuntar en els darrers anys, entre 2013 i 2015 amb un increment del 10,3%. Per altra costat, s'ha de dir que aquestes xifres d'increment de les IMD contrasten amb les dades de relatiu estancament del parc automòbil, la qual cosa es pot explicar en part per l'increment de l'ús de vehicles de lloguer.

Amb dades actualitzades, aquesta tendència a l'alça de la Intensitat Mitjana Diària de trànsit ha continuat fent palesa a les principals vies de l'illa, manifestant increments d'entre el 10% i el 15% en els dos darrers anys, en part degut també a l'increment de l'activitat turística. Cal esmentar, però, que aquesta tendència sembla deguda, no només a la mobilitat pròpia dels visitants (especialment la que generen algunes modalitats com les estances als habitatges), ans també a la mobilitat corresponent a la inducció de l'increment d'activitat en el sector de serveis. Els resultats d'aquests

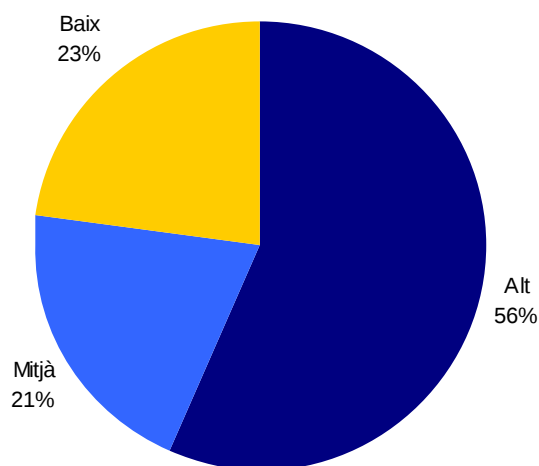
anàlisis caldrà que siguin tinguts en compte en la diagnosi i les mesures a adoptar que en derivin del Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears que actualment es troba en tramitació.



Dades del Departament de Territori i Infraestructures

Font gràfica: Última Hora, 7/6/2018

Els principals recursos turístics estan cada cop més sobrecarregats. Els més pressionats se situen al litoral, a la Serra de Tramuntana i a la ciutat de Palma, que són els àmbits que concentren més visites. Les platges presenten en general graus d'ocupació elevats (el 56% de les platges de l'illa està per sobre de la seva capacitat teòrica).



Grau d'ocupació de la superfície de les platges de Mallorca, 2015

Font: Elaboració pròpia a partir de SITIBSA i <http://www.platgesdebalears.com>

3) Per altra banda, també és necessari **treballar per un model territorial, turístic i social de Mallorca** que eviti aquells processos que puguin contribuir al col·lapse i degradació de la destinació. Un excés de places turístiques seria, sens dubte, una amenaça per la qualitat del medi ambient i del territori de l'illa, que és un dels recursos essencials de l'activitat. I també podria ser una amenaça per una fràgil estructura social que depèn principalment de l'activitat turística. Les Illes Balears són una de les Comunitats Autònomes de l'Estat Espanyol, on el turisme té un major impacte en la seva economia. Segons dades de (IMPACTUR, 2014)³, el 44,8% del PIB depèn directament del turisme i 32% del total del llocs de treball també, només Canàries l'altre comunitat Insular, assoleix xifres semblants.

L'experiència en ordenació territorial de les darreres dècades ens mostra com la planificació sectorial sovint s'ha utilitzat per cercar alternatives als reptes plantejats per l'increment de la pressió humana. Poques vegades l'ordenació territorial sectorial s'ha fet per adequar-se a un model superior, definit per les DOT o els PTI. No sembla adequat, en aquest sentit, des d'un punt de vista de l'ordenació del territori, que els

³ Estudio del impacto económico del turismo sobre la actividad económica y el empleo de las Islas Baleares. 2014. Exceltur i Govern de les Illes Balears

Plans Directors Sectorials (de carreteres, energètic, de transports, pla hidrològic...), hagin d'anar-se adequant contínuament a les necessitats que va generant l'activitat turística. Per això, seria més convenient que l'ordenació de l'activitat turística seguís un determinat model, tot establint els límits que es considerin convenients, i que els plans directors s'hagin d'ajustar a aquest model. Per exemple, un dels temes més controvertits és el de la construcció d'infraestructures sobredimensionades, per donar resposta als pics de temporada alta, lluny de la seva eficiència al llarg de l'any.

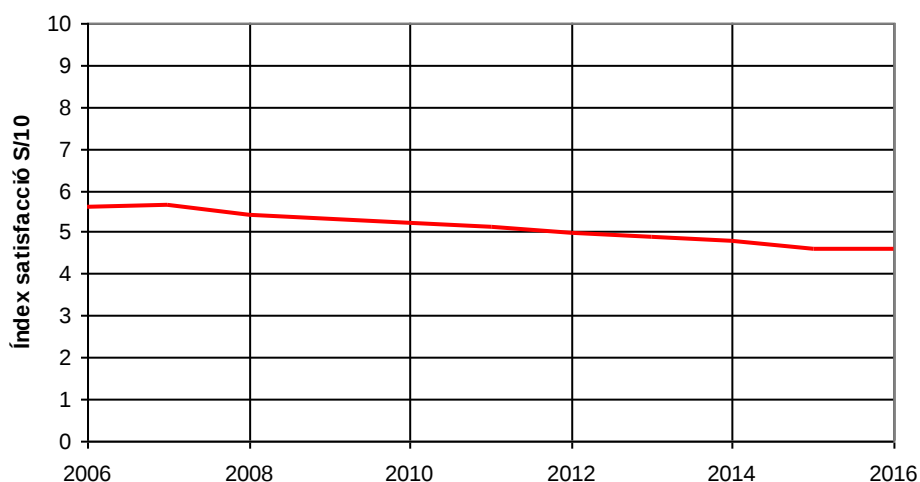
Comunitat Autònoma	PIB	Ocupació
Illes Balears	44,8%	32,0%
Andalusia	12,5%	11,9%
Canàries	31,4%	35,9%
Cantàbria	10,9%	11,4%
Comunitat Valenciana	12,6%	13,4%
Comunitat de Madrid	6,3%	5,9%
Galícia	10,6%	11,5%
La Rioja	9,8%	10,3%
Múrcia	9,8%	10,2%

Pes del sector turístic per Comunitats Autònomes, 2014

Font: IMPACTUR

Amb motiu de l'any Internacional del Turisme Sostenible per al Desenvolupament, impulsat per la ONU, el Govern de les Illes Balears i els consells insulars han creat el document *Estratègia de Turisme Sostenible per a les Illes Balears 2017-2020*, que té com a principal objectiu, impulsar la **competitivitat sostenible de Illes Balears**. Una competitivitat basada en un model turístic conforme als principis generals de la sostenibilitat, el creixement econòmic inclusiu i sostenible; la reducció de la pobresa i la generació de benestar; l'ús eficient dels recursos, la protecció ambiental, la lluita contra el canvi climàtic i l'equilibri territorial; els valors culturals, la diversitat i el patrimoni; la comprensió mútua, la pau i la seguretat. Aquest document marca les directrius comunes pel conjunt de protagonistes públics i privats que conformen el conjunt del sector turístic de les Illes Balears, i el PIAT com a instrument sectorial turístic n'ha de participar.

Com a indicador de l'exposat resulten ben útils les enquestes del grau de satisfacció de turistes que elabora la CAIB⁴ o GADESO⁵. Segons el Baròmetre de la CAIB, una de les principals queixes que tenen els turistes és l'excés de gent i trànsit. El 56,4% dels turistes enquestats indiquen aquest fet com una molèstia durant les seva estança a l'illa. Segons l'opinió dels turistes, recollida per GADESO, l'índex de satisfacció s'ha anat reduint als darrers anys, des d'un 5,6 al 2006, fins a un 4,6 al 2016.



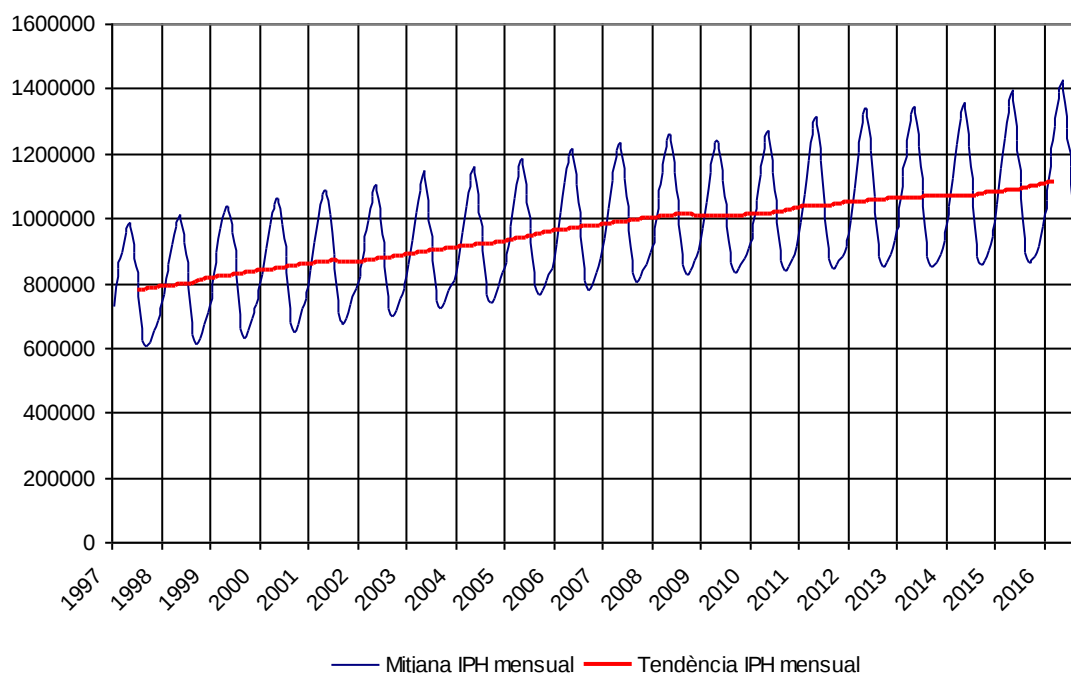
Evolució de la l'opinió dels turistes, 2006-2016

Font: Quaderns GADESO

4) La **sensació de congestió** en temporada alta es troba cada cop més estesa entre la societat mallorquina, tal i com ho mostren diverses enquestes, tallers i entrevistes. Aquesta sensació la corroboren les xifres de l'Índex de Pressió Humana (IPH), que ens acosten a la mesura de la **congestió real** de tota l'illa. L'any 2017 (amb dades provisionals) el valor màxim de l'IPH diària a Mallorca va ser el corresponent a dia 8 d'agost. Segons les dades provisionals de l'IBESTAT, es va estimar una població total a l'illa de 1.477.157 persones, entre turistes, població flotant i residents. Aquest índex s'ha incrementat de manera constant els darrers anys, tant el valor màxim assolit per any, com les mitjanes mensuals. L'IPH és un indicador molt representatiu perquè els recursos consumits a l'illa són compartits per residents i turistes.

⁴ CAIB (2016) Baròmetre turístic de les Illes Balears 2016. Mallorca. Informe de Resultats.

⁵ Quaderns GADESO. L'opinió dels turistes.



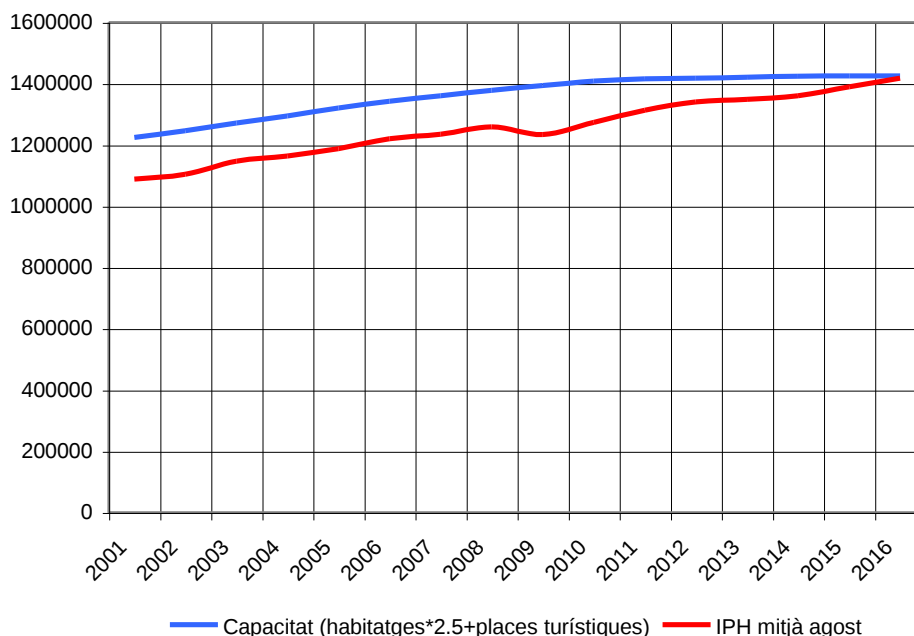
Evolució de les IPH mitjanes mensuals i tendència a Mallorca, 1997-2017

Font: IBESTAT i INE

La capacitat teòrica d'allotjament existent de l'illa es pot estimar per l'any 2016 en 1.450.000 places. Aquesta xifra resulta de comptabilitzar 454.781 habitatges segons el cens de 2011 actualitzat amb dades de construcció de l'IBESTAT, que amb la ràtio de 2,5 habitants per habitatge del Reglament general de la LOUS per Mallorca, suposen aproximadament 1.150.000 places en habitatges, i unes 300.000 places en establiments turístics, segons dades de la Conselleria de Turisme al 2017. Això és pràcticament l'equivalent a l'IPH diari més elevat de 2016, la qual cosa constata que l'ocupació està arribant al seu sostre. Fins i tot es constata la tendència a una major ocupació dels habitatges destinats a turisme residencial, superior a la mitjana de la població resident. La distància entre l'IPH del mes d'agost i la capacitat de l'illa es va mantenir estable fins a la crisi de 2009, però a partir d'aleshores l'evolució de les dades mitjanes d'IPH al mes d'agost s'han acostat cada any més a la capacitat teòrica de l'illa, fins que al any 2016 la va superar.

Les dades de la població resident s'han mantingut relativament estables des de 2009, tot i que la tendència és a un lleuger increment sostingut, però en canvi les dels turistes no han fet més que incrementar-se en taxes significatives, especialment als

darrers anys. Per tant, sembla obvi que és l'activitat turística la que més marcadament està contribuint a l'increment de la congestió i de les xifres d'IPH. Des de 2010 hi ha hagut un increment del 29% dels turistes mitjans diaris al mes d'agost.

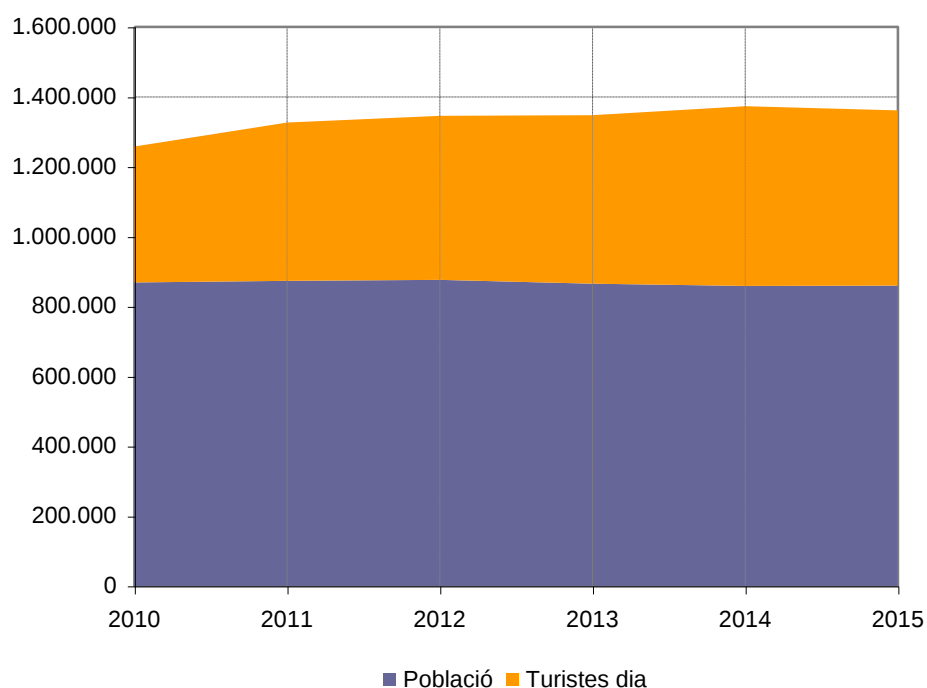


Evolució de les IPH mitjanes mensuals d'agost i la capacitat de l'illa (habitatges * 2,5 + places turístiques) a Mallorca, 2001-2016

Font: IBESTAT i INE

Alguns estudis (Sansó, 2016)⁶ ja apunten als problemes generats per aquest increment de la càrrega demogràfica en projeccions per a diferents estadis temporals. Així pel 2030, cas que no s'adoptin mesures correctores, es podria esperar per a Mallorca un IPH màxim al mes d'agost de 1.773.232 persones, la qual cosa representaria un increment del 24,4% respecte del que vàrem tenir al 2015.

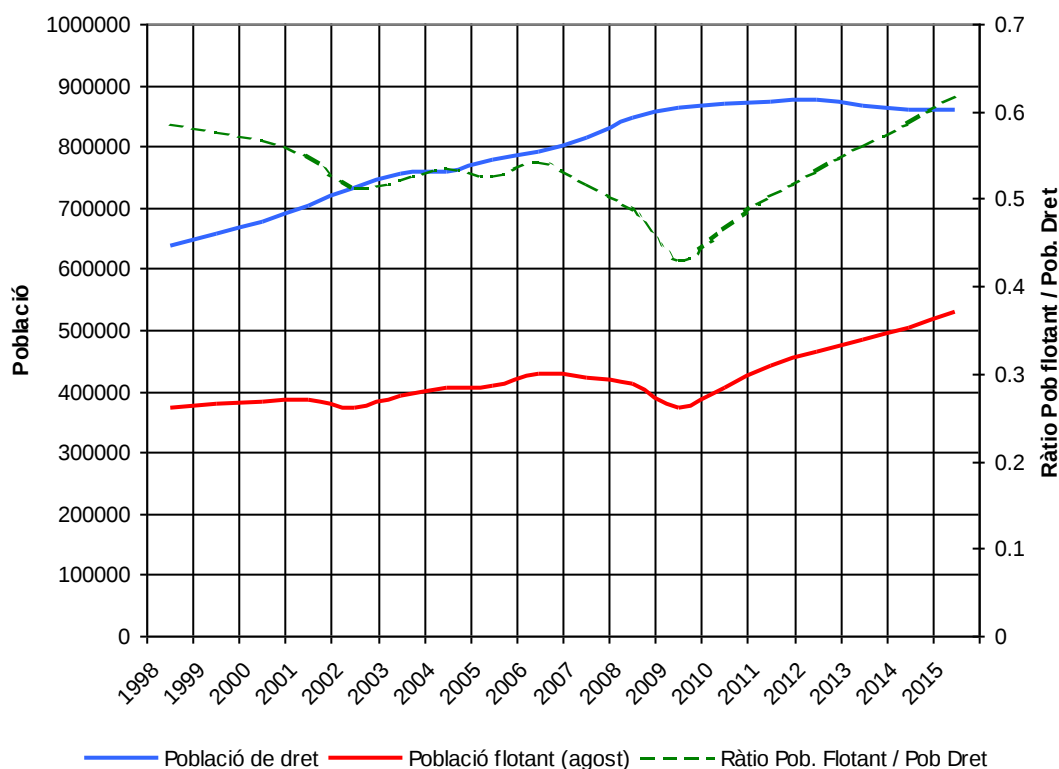
⁶ Sansó, A (2016). Projeccions de la càrrega demogràfica diària de les Illes Balears per a diferents horitzons temporals. Departament d'Economia Aplicada. Universitat de les Illes Balears.



Evolució població de dret i turistes per dia l'agost a Mallorca, 2010-2015

Font: IBESTAT i INE

5) Els **factores socials i territorials** són un altre element clau a considerar a l'hora de plantejar aquesta discussió. La relació entre població flotant i resident és un indicador important que es vincula amb el grau de saturació, perquè moltes de les infraestructures i equipaments estan pensades bàsicament per a la població de dret. Al final de la dècada dels noranta aquesta ràtio era de 0,58 al mes d'agost. A partir d'aleshores la ràtio va anar disminuint, com a conseqüència de l'increment de la població que va experimentar l'illa amb la bombolla immobiliària, i va arribar fins a 0,43 al 2009, al començament de la crisi. A partir d'aleshores s'ha incrementat de manera considerable, superant el 2015 les xifres de finals dels noranta (0,61), en un marc en què la població resident s'ha mantingut estable i s'han incrementat de manera considerable les xifres de visitants. No és només que la ràtio ha superat la que hi havia al 1998, ans que ho ha fet amb una població resident un 35% major, cosa que incrementa la sensació de saturació.

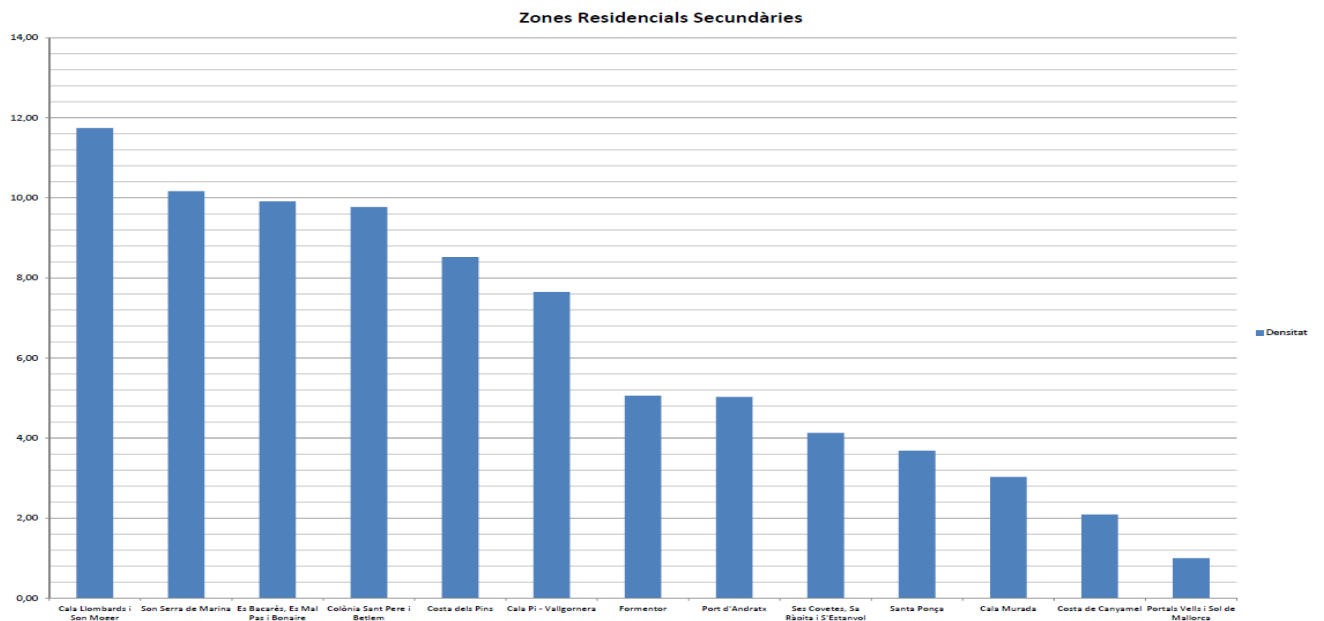
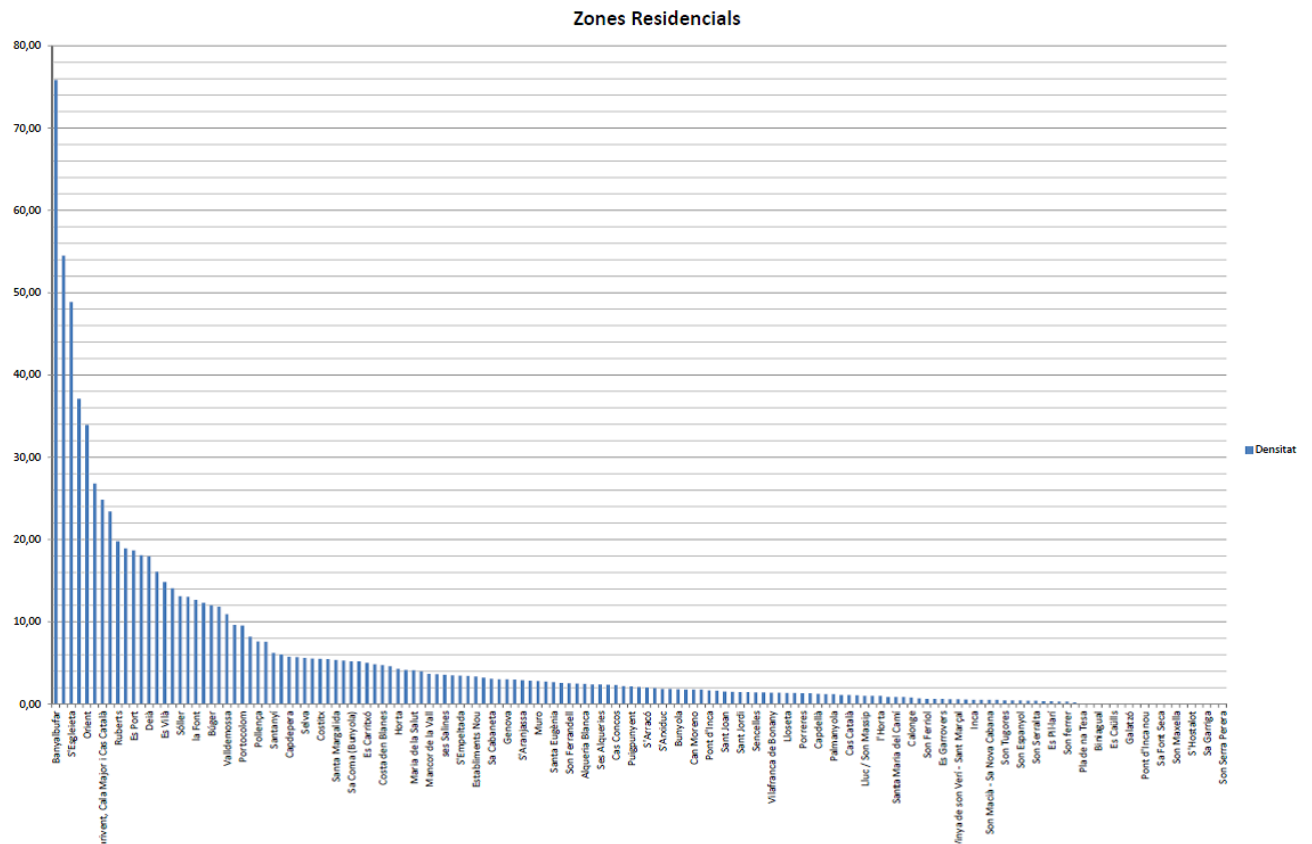


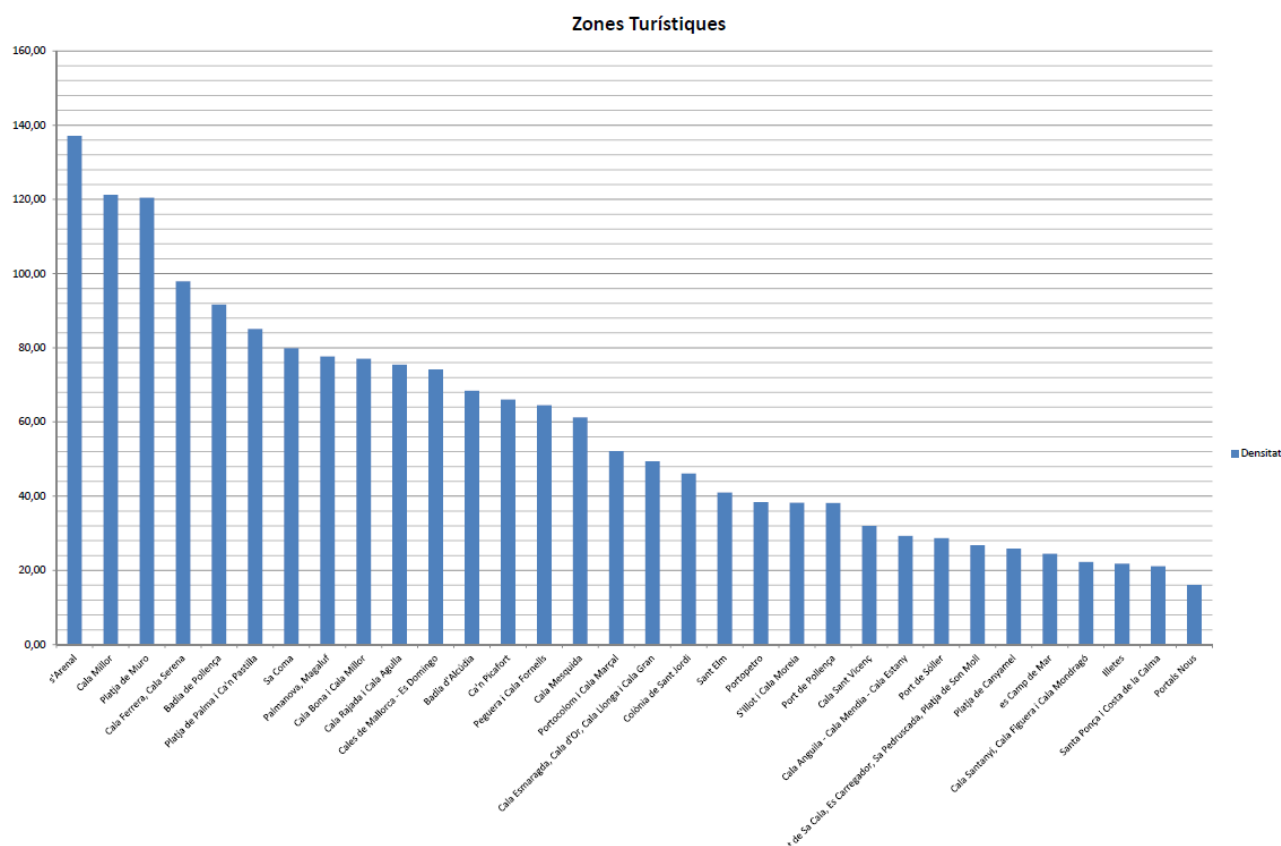
Relació població de dret i població flotant

Font: Elaboració pròpia a partir de l'IBESTAT

Per altra banda, les noves modalitats de turisme residencial estan estenent l'activitat d'allotjament a indrets que fins al segle XXI s'havien mantingut relativament al marge, com són el sòl rústic o els nuclis d'interior, amb efectes derivats sobre la seva identitat territorial i social. Si es continuen incrementant les places d'allotjament en aquestes zones es podrien produir conseqüències que impliquin la pèrdua d'identitat i de les característiques que defineixen l'essència de cada una d'elles.

Un dels aspectes que s'ha analitzat amb major profunditat ha estat la densitat de places turístiques autoritzades (Establiments d'allotjament turístic i ETH) en els diferents nuclis de l'illa (tant les zones turístiques com els nuclis residencials) qüestió cabdal per poder establir quines pautes de distribució han de ser les més adequades i eficaces per tal de mantenir el caràcter de cada un d'aquests espais.





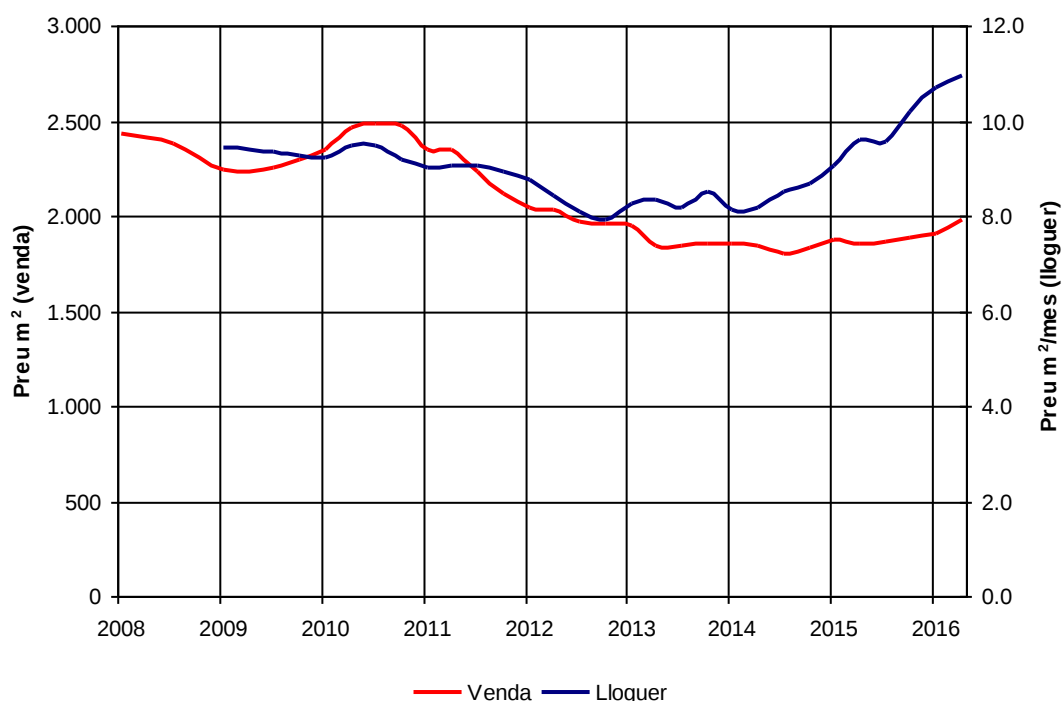
En el sòl rústic aquesta dinàmica podria suposar una major pressió sobre un espai ja força malmès com a conseqüència dels processos de rururbanització dels anys setanta, vuitanta i noranta. El 37,7% dels habitatges turístics actuals es troben en sòl rústic, amb els efectes derivats d'aquest tipus d'ocupació: increment de mobilitat degut a una distribució difosa sobre el territori, intensificació de la utilització de camins rurals i transformació de les seves característiques, sobreexplotació d'aigua per a consum humà, piscines, dificultat de tractament d'aigües residuals i per a la recollida de residus, dificultats de convivència i perill de desplaçament del món agrari, estesa de xarxes elèctriques, altres impactes en el paisatge, entre altres.

Als nuclis tradicionals de l'interior, la difusió de l'allotjament turístic pot portar efectes derivats de la excessiva utilització de les infraestructures i sobreexplotació de recursos existents, així com de convivència ciutadana. Així per exemple, l'ús de vehicles privats pot provocar problemes de congestió de trànsit en temporada alta en petits nuclis, que ja tenen de manera habitual problemes de mobilitat. Els consums per habitant d'aquests municipis són molt inferiors als que es produeixen a les zones turístiques,

però en canvi, els consums per turista són molt més elevats (als municipis del Raiguer o al Pla, els consums d'aigua oscil·len entre 90 i 180 litres per habitant i dia, mentre que als municipis turístics oscil·len entre 200 i 350 litres per habitant i dia, sempre tenint en consideració pel càlcul la població turística). Si s'incrementa de forma important el percentatge de turistes d'aquests nuclis creixerien notablement els consums de recursos i provocarien problemes de sobreexplotació i saturació d'infraestructures infra-dimensionades. Les infraestructures i serveis que es preveuen als plans municipals es fan a raó dels 2,5 habitants per habitatge i no de les 6,7 places, que de mitjana tenen els habitatges turístics. Aquest fet podria donar lloc a capacitats d'allotjaments puntuals molt per sobre de les previstes als plans, amb la qual cosa els serveis es veurien absolutament desbordats. En tot cas, s'ha de remarcar com a fet positiu que aquest fenomen suposa una reactivació econòmica en aquests indrets, que habitualment havien quedat al marge dels beneficis del turisme.

Un factor social de primer ordre a tenir ben present és la protecció del dret d'accés a l'habitatge. Els preus del lloguer que varen seguir una tendència a la baixa a partir de la crisi, estan experimentant importants increments en els darrers anys, coincidint amb l'augment de les estades turístiques en habitatges. Al municipi de Palma les dades mostren una situació força preocupant. Cal evitar que els habitants amb recursos econòmics limitats hagin d'abandonar els seus immobles per raons econòmiques.

La presència massiva de turistes en barris i nuclis que fins ara s'havien mantingut al marge, està generant també problemes degut a la transformació de l'estructura urbana (comerços, serveis,...) i fins i tot de convivència ciutadana; el que fa necessària una millora de la relació entre població flotant i residents, garantint equilibris adequats.



Evolució del preu de venda i lloguer d'habitatges a Palma, 2008-2016

Font: Elaboració pròpia a partir de <http://www.idealista.com/ca/>

6) La lluita contra el canvi climàtic. En consonància amb l'objectiu de reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle, segons allò previst a l'acord de París de desembre de 2015, es fa necessària la introducció de mesures de contenció. A l'illa de Mallorca, això passa, en bona mesura, per mesures que suposin una contenció dels desplaçaments. L'establiment de límits de places, s'ha d'entendre també, com una qüestió d'interès general, per a contribuir la millora del medi ambient global.

Pels motius fins ara exposats, es creu convenient des del PIAT apostar per un model que afronti totes aquestes dimensions, i estableixi en conseqüència uns límits enraonats de places.

Tota la legislació i planificació aprovada des de la dècada de 1990 fins avui, ha apostat per posar límit a certs tipus d'establiments, però sempre ha deixat oberta la possibilitat d'obrir-ne de nous i posar en el mercat més places d'acord amb determinades modalitats, aquelles de major qualitat, a l'interior de l'illa o afavorint les estades turístiques en habitatges. L'experiència ha mostrat que aquestes mesures de

contenció no han servit per frenar o contenir, ni per redistribuir el nombre de turistes, ans que aquests s'han anat incrementant considerablement des de 1990. El turisme residencial ha estat el principal impulsor del creixement en el nombre de visitants en les dues darreres dècades. En conseqüència es fa necessària una revisió dels plantejaments i objectius de la planificació territorial i turística que ha estat aprovada fins a dia avui. Per això, en consonància amb la legislació vigent, en aquest PIAT es recull un límit màxim de places turístiques.

2.3 LA QUALITAT DE L'ESPAI TURÍSTIC. RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ

La renovació dels allotjaments turístics, la reconversió de les zones turístiques i l'aposta per la qualitat de l'espai turístic ha de constituir un dels principals objectius de l'ordenació del PIAT.

L'edat mitjana dels establiments oberts a març de 2016 era de 32 anys. Les dècades de major producció de places varen ser les dels seixanta i setanta, seguides per la dècada del noranta, especialment la seva primera meitat que coincidí amb el final del "segon boom", el final de l'anomenada etapa turística "fordista". No obstant l'anterior, i encara que l'edat mitjana dels establiments sigui superior als 30 anys, s'ha de dir que als darrers anys, conseqüència de l'aplicació de les disposicions addicionals 4a i 5a de la Llei 8/2012, s'ha renovat un percentatge important del parc, concretament el 37,24% dels establiments de l'illa. Segons dades disponibles per la Conselleria de Turisme el número d'establiments renovats assolí la xifra de 600 al juny de 2016.

En qualsevol cas, la renovació dels allotjaments realitzada no ha estat homogènia ni prou estesa. Per municipis, s'ha de destacar Palma, Calvià, Alcúdia i Son Servera que entre 2012 i 2016 havien renovat més dels 50% dels establiments.

Per altra costat, la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, defineix les zones turístiques saturades o madures (ZTM) a l'article 77, com a àmbits territorials de l'illa en els quals es sobrepassi el límit d'oferta turística màxima que reglamentàriament s'estableixi, es registri una demanda causant de problemes mediambientals o que, per l'obsolescència de la major part de les infraestructures del sector turístic, s'hagi transformat en zona degradada o hi hagi desequilibris

estructurals que impedeixin o dificultin un desenvolupament competitiu i sostenible de la indústria del sector turístic a la zona per la sobrecàrrega urbanística i ambiental, la sobreexplotació de recursos o l'obsolescència dels equipaments turístics, on actuar preferentment mitjançant Plans de rehabilitació turística integral. D'acord amb l'article 5 de la Llei 8/2012, aquest PIAT pot delimitar les zones turístiques saturades o madures i assenyalar les excepcions que per la ubicació o les característiques especials així ho aconsellin.

El PIAT ha analitzat, doncs, les característiques de totes les zones turístiques per tal d'avaluar aquelles que presenten símptomes de ZTM i per establir els objectius i determinacions propis dels plans de desenvolupament.

En la definició de la llei, són bàsicament dos els motius per a declarar zones turístiques saturades o madures: per un costat que el límit de l'oferta sobrepassi el que reglamentàriament s'estableix, és a dir, que la densitat de places sigui més elevada de la definida a la normativa, la qual cosa pugui generar problemes ambientals o, per altre costat, que l'obsolescència de les infraestructures l'hagi transformada en una zona degradada.

En general les ZTM es relacionen amb aquelles que, construïdes generalment a partir de la dècada de 1950, van presentar primer un ràpid increment de la demanda, reflectit en altes densitats d'allotjament prop de les platges i posteriorment, cap a mitjans dels anys vuitanta, van mostrar símptomes clars de fatiga.

És evident que les dades per considerar una zona turística saturada o, madura els principals símptomes de saturació i declivi (la disminució d'ingressos per llit i habitació, els desajustos ambientals, la disminució de l'estima per part dels visitants...) no són tan senzills de detectar, ni la obtenció dades suficients i prou precises. Per això, es requereix en força ocasions cercar indicadors indirectes que siguin capaços d'anticipar una situació, abans fins i tot, que aquesta s'agreugi.

A partir de la doble casuística que es desprèn de la llei 8/2012 es poden fer servir diferents factors que ens ajuden a caracteritzar-les:

- Antiguitat de les trames urbanes (1973 és una data que s'ha posat de manera general per establir el límit final del "primer boom turístic"). Aquells teixits urbans executats en aquella primera etapa varen sofrir posteriorment processos de

densificació sobre estructures i infraestructures no sempre adequades a aquests increments.

- Antiguitat dels establiments d'allotjament turístic (de la dècada de 1970 o anteriors). Els establiments d'aquesta etapa es caracteritzen per ser hotels que ocupen posicions properes a la costa i tenen desenvolupaments en alçada i molt intensius. A partir dels anys vuitanta el tipus d'establiment és més extensiu, essent l'allotjament tipus d'aquesta etapa l'apartament.
- En moltes ocasions aquelles zones que varen tenir un increment accelerat de les places turístiques als anys seixanta i setanta, posteriorment varen patir processos de destrucció del parc de places, que es varen convertir en habitatges. Per tant, la reducció de places turístiques des de mitjans de la dècada del setanta és un altre indicador a tenir en compte.
- Elevades densitats de places (densitats per sobre de les 1.000 places per km²). Les zones turístiques “fordistes” que es desenvoluparen a Mallorca en el primer (fins a 1973) i segon (fins a finals de la dècada de 1980) “booms” turístics, mostren unes elevades densitats de places turístiques. De fet, les zones turístiques del primer boom tenen densitats de places superiors a les del segon, conseqüència d'unes tipologies d'edificis més intensives.
- Categoria mitjana dels establiments. La categoria dels establiments és un altre indicador que facilita la identificació de zones turístiques madures. L'edat dels establiments dificulta moltes vegades la seva adaptació per obtenir categories més elevades i una categoria dels establiments baixa es relaciona amb zones més degradades.

Així mateix, actualment hi ha declarades a Mallorca per acord del Consell de Govern de 19 de desembre de 2014 les zones turístiques saturades o madures del municipi de Calvià, Peguera, Palmanova-Magaluf i Santa Ponça. També hi havia la ZTM de la Platja de Palma, declarada pel decret Llei 1/2013 i la Llei 8/2010, però va quedar derogada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges.

2.4 LES DOTACIONS TURÍSTIQUES

Arran dels estudis i de la informació recopilada durant la fase de diagnosi es plantegen diferents temes relacionats amb els recursos i dotacions turístiques que cal considerar en aquest PIAT:

1. Alta freqüentació o pressió elevada de determinats recursos turístics (Serra de Tramuntana, centre històric de Palma, platges, etc.). Els principals recursos turístics són cada cop més freqüentats. Els més pressionats són principalment les platges i àrees litorals, la Serra de Tramuntana i la ciutat de Palma, àmbits que concentren més visites.

La major part de les **platges** presenten graus d'ocupació elevats. Si es parteix de la capacitat teòrica de l'illa de 1.450.000 persones, es podria dir que hi ha una ràtio teòrica de 1,68 m² de platja per persona.

En termes generals, les platges i cales vinculades a les principals zones turístiques tradicionals, amb més nombre de places, són les que pateixen una major pressió, pel que fa als ràtios d'ocupació. No obstant això, cal fer especial esment als problemes que es plantegen en platges aïllades per les dificultats d'accés i aparcament, que en força casos es col·lapsen durant els mesos de temporada alta.

Una part d'aquestes platges aïllades es troben dins d'espais naturals protegits i la seva regulació és competència dels corresponents PORN i PRUG. En aquests espais a l'hora d'avaluar-ne la pressió i els usuaris potencials cal tenir en compte els valors ambientals i l'ordenació plantejada als instruments d'ordenació de cada un d'ells.

Per altra banda també existeixen moltes platges aïllades amb baixa ocupació, que actualment no tenen dotació d'aparcaments, i és aquesta manca de dotació, la que afavoreix graus d'ocupació baixos (veure figura de la pàgina 47).

A continuació es fa una relació d'aquelles platges aïllades que tenen ocupacions altes o mitjanes, i també d'aquelles platges aïllades amb ocupacions baixes, que tenen aparcaments que en faciliten l'accés o que l'aparcament suposa un problema que cal tractar. En tots els casos s'exclouen aquelles platges corresponents a espais naturals protegits. Per cada una d'aquestes platges s'aporta la superfície total, la de l'àrea de repòs i la superfície de l'àrea activa. Tot i això, aquelles platges aïllades que es localitzen a una distància propera als nuclis urbans (menor a 1 km) hom podria

considerar que no requereixen d'un espai d'aparcament propi i diferenciat que s'ubiqui al sòl rústic.

NOM	MUNICIPI	Ocupació	Àrea total	Àrea activa ¹	Àrea de repòs ¹
Alcanada	Alcúdia	Mitjana	8.218	5.600	
Cala de s'Illot	Alcúdia	Baixa	1.545		
es Coll Baix	Alcúdia	Baixa	12.287	2.600	8.300
Platja de Sant Joan	Alcúdia	Mitjana	1.448	1.300	4.850
Cala Blanca	Andratx	Baixa	2.632		
Cala d'Egos	Andratx	Baixa	1.856	620	
Cala Déntol	Artà	Baixa	472		
Cala Estreta	Artà	Baixa	1.171	350	480
Cala Mitjana	Artà	Baixa	11.343	11.000	3.200
Cala Tonó	Artà	Baixa	2.427	865	1.562
Cala Torta	Artà	Alta	24.462	1.460	7.200
Caló d'es Camps	Artà	Baixa	459	950	0
Es Matzoc	Artà	Baixa	7.763	840	3.600
Sa Cànova	Artà	Baixa	71.445	1.737	64.200
Cala Falcó	Calvià	Baixa	1.343	218	1.125
Cala Portals Vells I	Calvià	Mitjana	1.900	468	1.433
El Mago	Calvià	Baixa	308	172	136
Portals Vells I	Calvià	Mitjana	282	94	188
Cala Agulla	Capdepera	Alta	29.977	5.850	11.570
Cala Moltó	Capdepera	Baixa	635		
Cala Brafí	Felanitx	Baixa	1.192	300	850
Cala Mitjana	Felanitx	Baixa	828	210	190
Cala Sa Nau	Felanitx	Mitjana	2.748	280	1.080
Cala en Bassí	Llucmajor	Baix	1.452		
Cala en Peàs	Llucmajor	Baixa	814		
Racó de S'Arena	Llucmajor	Baixa	7.555	2.460	3.600
Cala Magraner	Manacor	Baixa	3.357	580	3.100
Cala Petita de Cala Varques	Manacor	Baixa	360		
Cala Pilota	Manacor	Baixa	1.308	220	350
Cala Sequer	Manacor	Baixa	1.003		
Cala Varques	Manacor	Baixa	3.617	750	2.100
Caló Bota	Manacor	Baixa	1.651	200	390
Caló des Serral	Manacor	Baixa	811	170	420
Caló des Serral	Manacor	Baixa	219		
Cala Pudent	Palma	Baixa	998		
es Carnatge	Palma	Baixa	4.046		
Cala de ses Assussenens	Santa Margalida	Baixa	9.516		
Cala Serralot	Santa Margalida	Baixa	1.732		

Sa Canova	Santa Margalida	Baixa	12.099	1.950	4.480
S'Arenal d'En Casat	Santa Margalida	Baixa	41.419	4.680	2.900
Son Real	Santa Margalida	Baixa	18.372	3.000	11.600
Cala en Tugores	Santanyi	Baixa	5.542	2.400	0
Cala Llombards	Santanyi	Alta	7.853	700	2.600
Cala Màrmols	Santanyi	Baixa	2.847		
Es Caragol	Santanyi	Baixa	43.596	7.070	
Es Carbó	Ses Salines	Baixa	57.561	13.300	34.550
Es Dolç	Ses Salines	Mitjana	19.069	8.800	11.575
Platjeta d'es Dofí	Ses Salines	Baixa	5.889		
Platja des Rivell	Son Servera	Mitjana	18.670	9.000	7.800

Platges aïllades que podrien patir problemes de saturació, 2015

Font: Elaboració pròpia a partir de SITIBSA i <http://www.platgesdebalears.com> i Plan Indicativo de usos del dominio público litoral. Plan Indicativo de usos del dominio público litoral. MOP 1976

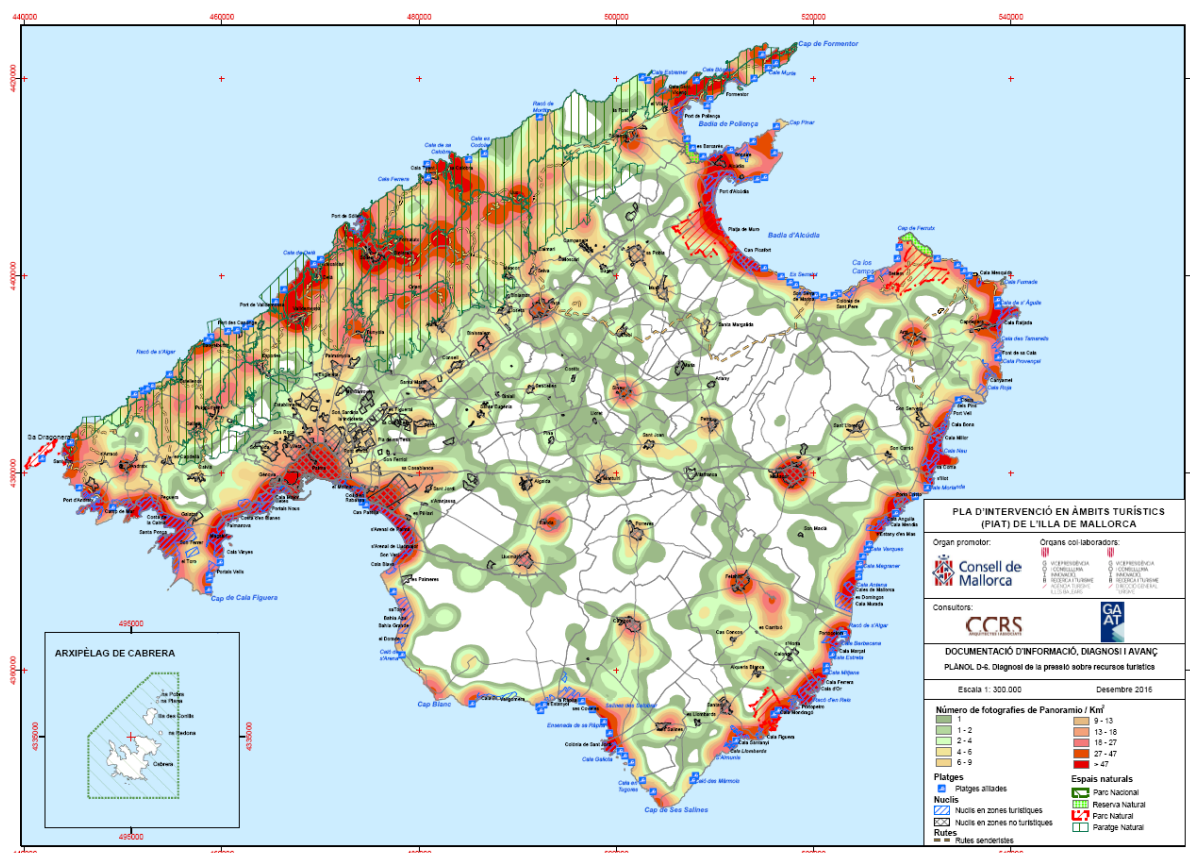
Al marge de la pressió generada per l'activitat turística al litoral i especialment en aquelles zones amb més nombre de places turístiques, **cal destacar la condició singular de la Serra de Tramuntana i de la ciutat de Palma, i particularment el seu centre**. Tot i la seva condició antagònica, es tracta de dos àmbits amb volums baixos d'allotjament, si es comparen amb les zones turístiques tradicionals, però que en canvi pateixen una elevada pressió, i els seus principals recursos turístics es troben en una situació d'elevada vulnerabilitat davant la pressió que exerceixen residents i turistes.

La Serra de Tramuntana, protegida gairebé en la seva totalitat, amb el percentatge de sòl rústic més elevat respecte a la superfície total (98,84%) i amb més de la meitat de les finques públiques de l'illa (57,87%), té com a principal atractiu, tant pels turistes com per la població resident, els seus recursos naturals, patrimonials, culturals i paisatgístics. De fet, la totalitat del Sistema Turístic Territorial es pot concebre com un gran recurs turístic i les visites realitzades impliquen una notable pressió sobre els seus espais. Les rutes senderistes, els monuments naturals, les rutes culturals o patrimonials, les panoràmiques, la declaració de Patrimoni Mundial de la UNESCO, etc. són alguns dels principals reclams. El cicloturisme és també un dels principals recursos turístics de la Serra de Tramuntana. Tot i no ser punt d'origen o destinació, la majoria de rutes tenen com a zona de pas les carreteres de muntanya. Per tant, malgrat tenir només el 2,92% de places turístiques respecte al global de l'illa, és un dels Sistemes Turístics Territorials que suporta més pressió sobre els seus recursos, fet agreujat si considerem la sensibilitat ambiental del sistema, a més dels efectes

d'impacte derivats de la mobilitat obligada per gaudir dels seus atractius principals. En conseqüència, l'afluència de turistes fa que el consum de recursos naturals per habitant (resident i turista) sigui més elevat que a altres zones de l'illa.

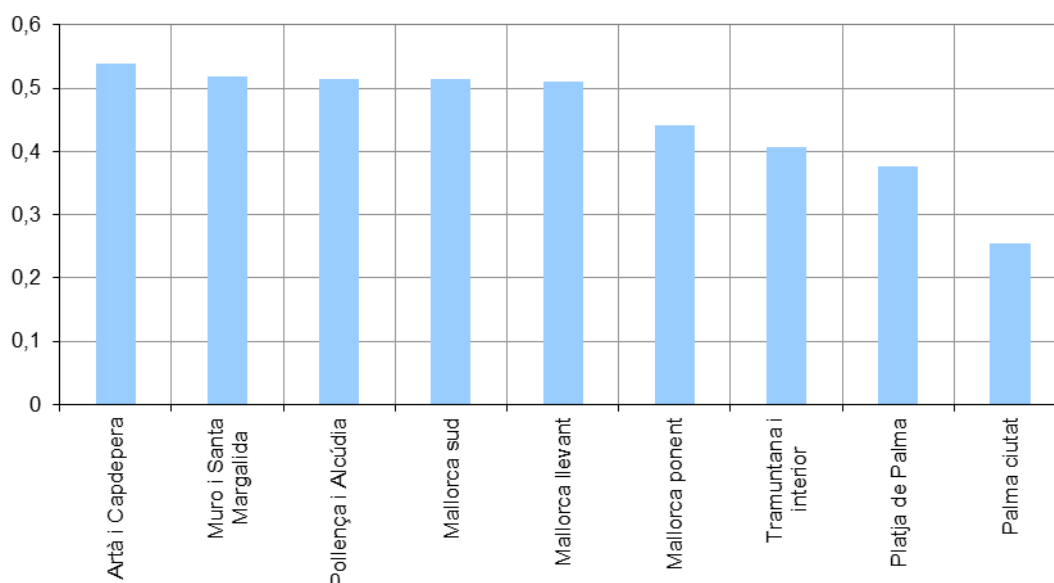
Per altra banda el centre de Palma rep una gran pressió de visitants, tant pel seus excepcionals recursos patrimonials, on cal fer esment molt especialment del conjunt històric, ans a més per la variada oferta complementària, comercial i d'oci que alberga. Circumstàncies recents, com l'augment substancial de nombre de creuers, i l'increment exponencial en la comercialització d'habitatges per estades turístiques, han suposat una creixent pressió sobre els recursos més emblemàtics de la ciutat, agreujat pel fet de que tot s'ha concentrat en un àmbit molt reduït. Així per exemple, existeix una clara tendència a l'alça de les arribades de passatgers en creuers al Port de Palma, al 2018 se superaren els dos milions de passatgers (2.051.782), dels quals 1.193.354 varen ser en trànsit i la resta en base.

Davant d'aquests fets tan significatius cal reflexionar sobre quin tipus de gestió cal establir, tenint en compte l'enorme pressió turística, que s'afegeix a la no turística, sobre els recursos més valuosos d'aquests sistemes, tot i partint de casuístiques molt diferents. Estratègies dissuasives en l'accés i els punts de recepció, l'adaptació d'indrets alternatius i menys vulnerables per assolir la redistribució de la càrrega, entre d'altres, poden ser qüestions a tractar davant d'aquesta problemàtica.



2. L'estacionalitat, característica inherent del producte de sol i platja de l'activitat turística de Mallorca, implica que aquesta pressió de la que parlàvem, es concentri en els mesos de temporada alta. No obstant això, la irrupció i lenta consolidació de nous productes, comença a incidir en les dinàmiques turístiques de l'illa.

Per zones, l'estacionalitat varia, essent inferior a Palma, Platja de Palma, Ponent, Serra de Tramuntana i interior i superior a les zones de les badies del Nord, Llevant i Migjorn, tal com es pot veure a la gràfica dels índexs de GINI de l'ocupació hotelera, on valors més propers a 1 indiquen un major grau d'estacionalitat.



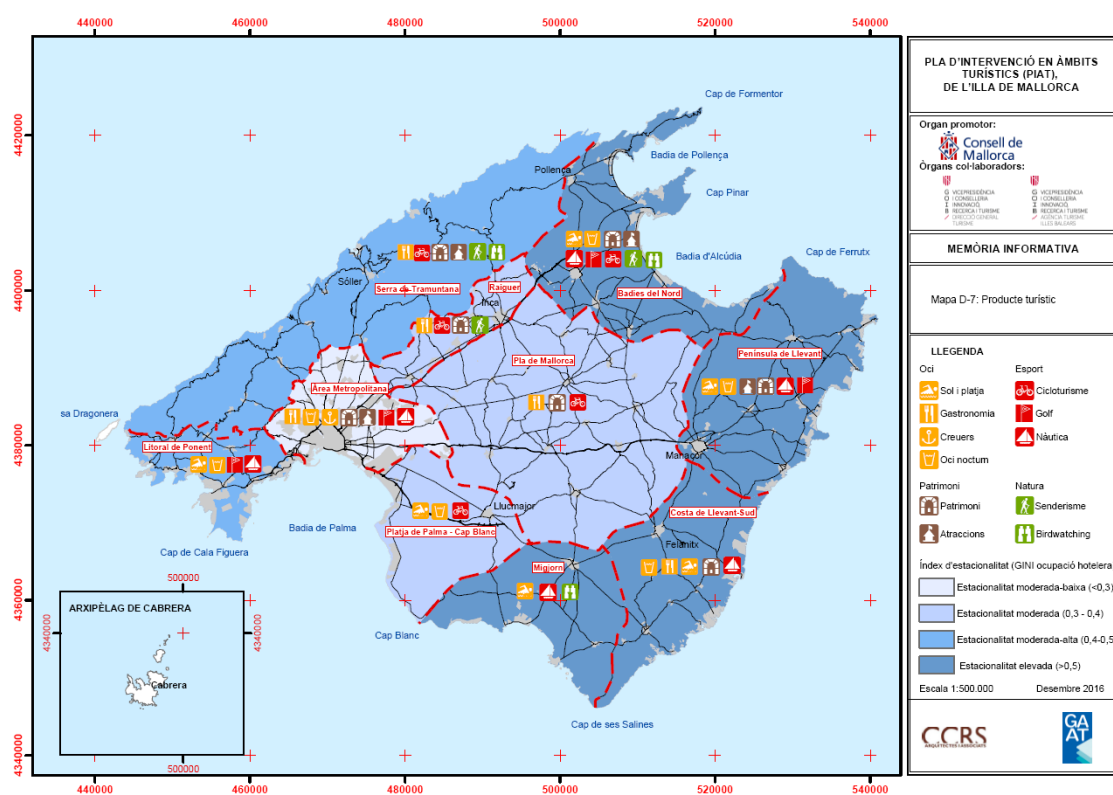
Índex de GINI per zones com a mesura d'estacionalitat, a partir de l'ocupació de l'oferta turística hotelera a Mallorca, 2008-2015

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'enquesta d'ocupació de hotelera (IBESTAT)

L'estacionalitat de Palma, amb un índex del 0,25, és la més baixa de tota l'illa. En la mateixa línia, l'índex més elevat d'estacionalitat és de 0,51, i correspon a les zones més allunyades de Palma, on hi predomina el producte turístic de sol i platja. El turisme de ciutat a Palma és el que té menys estacionalitat i les zones turístiques de Platja de Palma i Calvià, per la seva proximitat a la capital, es veuen condicionades per aquest fet i també tenen graus d'estacionalitat inferior a altres àmbits. L'interior de l'illa i la Serra també gaudeixen d'índex d'estacionalitat més baixos pels productes turístics que ofereixen, diferents als de sol i platja. En canvi a la resta de zones turístiques de l'illa els graus d'estacionalitat són més elevats, doncs són àmbits que tenen un major pes del producte de sol i platja front a altres productes.

3. Domini del producte turístic de sol i platja, però amb una gran varietat de productes emergents. Per un costat els Sistemes Turístics Territorials litorals, on hi predomina el producte de sol i platja, compten en termes generals, amb una bona base de recursos naturals, patrimonials, paisatgístics i de senderisme, tot i que alguns amb un pes més significatiu respecte d'altres.

Pel que fa al Patrimoni Natural, els espais protegits amb major interès pel **turisme ornitològic**, els trobem principalment a les Badies del Nord, on es situen les zones humides més destacades de l'illa (Albufera, Albufereta, Maristany, la Gola...). El STT Migjorn, amb un alt valor paisatgístic vinculat a la seva flora i fauna, presenta un gran potencial en aquesta línia, ja que es caracteritza per la gran varietat d'aus, i també d'espècies marines, que es troben al litoral, especialment als espais protegits del Cap de ses Salines, es Trenc i Salobrar de Campos, Cap Enderrocat-Cap Blanc, Parc Nacional de Cabrera.



Producte turístic i estacionalitat per Sistemes turístics territorials

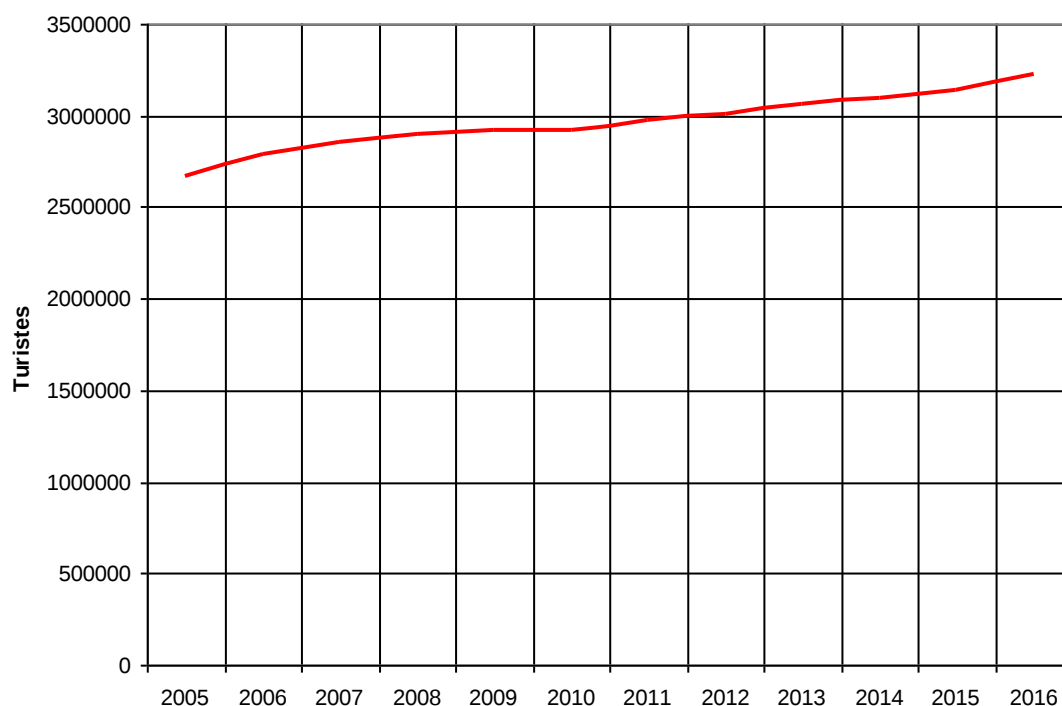
Font: Elaboració pròpia

Quant al **patrimoni històric, cultural i paisatgístic**, tota l'illa presenta un important ventall de recursos susceptibles de ser valoritzats. El PTIM defineix quatre tipus de rutes d'interès cultural: arqueològiques, gòtica, castells i del barroc; i 3 rutes d'interès paisatgístic: de pedra seca, Artà-Lluc i del sistema hidràulic de Palma (Síquia de la Vila, Na Cerdana i Síquia d'en Baster). La majoria de rutes previstes pel PTIM tenen la ciutat de Palma com a punt de partida. Hi ha Sistemes Turístics Territorials que

disposen d'una major acumulació d'aquestes rutes, per exemple, per les Badies del Nord, Raiguer i Serra de Tramuntana recorren 6 de les 7 rutes plantejades. Per la Península de Llevant hi passen 5 d'aquestes rutes. I al Pla de Mallorca, Litoral de Llevant, Migjorn i Platja de Palma-Cap Blanc hi passen 4 de les 7 rutes. En canvi, al litoral de Ponent hi passa una sola ruta.

En relació al paisatge, un aspecte remarcable, és que força de les zones turístiques existents s'han desplegat sense gaire relació amb les àrees naturals o productives que les envolten, malgrat constituir aquestes, i el paisatge en general, el principal recurs per el turisme que ens visita i/o podria fer-ho.

En aquest sentit cal assenyalar el potencial de les **Vies Verdes i de les rutes senderistes** com a eixos d'articulació entre diferents zones, i per tant, de diversos productes turístics. Cal destacar la Via Verda Artà-Manacor del STT Península de Llevant com a element articulador i com un producte en sí mateix, enfocat al senderisme i al cicloturisme. L'antic traçat del tren Palma-Llucmajor-Santanyí es un element a valorar com a possible Via Verda, prenent com a principal punt de referència el sistema de la Platja de Palma, on encara es pot detectar parcialment part del traçat dintre de la trama urbana, enllaçant el Pla de Sant Jordi amb la Marina de Llucmajor. En termes estratègics, la posició d'alguns Sistemes territorials turístics (STT) és un element que pot afavorir també l'articulació de rutes alternatives. És el cas del Litoral de Ponent com a porta d'entrada a la Serra de Tramuntana i el Raiguer, que compta amb un sistema d'assentaments ben connectats i a una distància idònia tant de la Badia de Palma com de les Badies del nord, i a més, amb un fàcil accés a la Serra de Tramuntana.



Evolució dels turistes arribats entre març i maig, 2005-2016

Font: IBESTAT

L'activitat del **cicloturisme** barreja pràctica esportiva i oci i ha experimentat un fort creixement els darrers anys. Aquesta activitat requereix de l'adequació de vies apropiades i de la necessitat d'afavorir la convivència amb els trànsit motoritzat. No hi ha dades oficials de turisme de ciclistes a Mallorca, però entre març i maig (que és quan hi són més presents) en els darrers anys s'ha produït un increment dels turistes arribats. Segons es recull a l'informe anual de Strava (Insights 2016 España) les Illes Balears es situen en tercer lloc pel que fa al nombre d'activitats registrades pels ciclistes a la seva aplicació (576.378 activitats front als 1,4 milions de Barcelona i 783.598 activitats de Madrid). Els sis trams de carretera més populars a nivell estatal pels ciclistes es localitzen a Mallorca segons la mateixa font. Pel que fa a rutes cicloturístiques, actualment no existeix una xarxa oficial planificada, i moltes de les rutes previstes per molts d'usuaris coincideixen i generen major pressió, especialment a la Serra de Tramuntana. Des del Consell de Mallorca es promou un projecte que integra 16 rutes amb diferents graus de dificultat i des de 4 centres emissors diferents: Costa de Calvià, Platja de Palma, Badies de Cala Millor i Cala Rajada i Badies d'Alcúdia i Pollença. Aquestes rutes passen per tots els municipis de l'illa i d'aquesta manera, es

poden repartir millor els beneficis i les pressions que suposa el cicloturisme i s'afavoreix la reducció de la estacionalitat. A més, el visitant pot experimentar tots els paisatges que ofereix Mallorca, des dels pobles d'interior als costaners, passant pels de la serra de Tramuntana.

Partint dels productes indicats en aquest apartat es podria plantejar la possibilitat de repartir millor l'allau de visitants al llarg de l'any, sense incrementar el seu nombre.

En aquest sentit cal valorar i assumir com una primera passa en l'ordenació d'aquesta activitat el Pla de vies ciclistes de Mallorca al qual donà conformitat el Ple del Consell Insular de Mallorca el 8 de febrer de 2018, el qual contempla el desplegament de 16 rutes ciclo-turístiques relacionades amb quatre punts d'origen que coincideixen amb les destinacions turístiques principals i a les quals ofereixen recorreguts amb diversos graus de dificultat per a cada un d'ells.

4. L'oferta de grans equipaments turístics (camps de golf, parcs aquàtics, etc.) es considera més que suficient, tant per la demanda com per la capacitat de l'illa.

A Mallorca hi ha 19 **camps de golf**, la majoria dels quals, 12, es troben al ponent de l'illa, a l'àrea de Palma i Calvià, 2 a les Badies del nord, 4 a la península de Llevant entre Cala Rajada i Cala Millor, i 1 a la costa sud de Llevant.

Un dels principals problemes vinculats als camps de golf és el consum d'aigua. A la versió definitiva del Pla Hidrològic, aprovat a l'any 2013, s'aporta una estimació de la demanda d'aigua al sector agrícola, i dades sobre consum dels camps de golf. Els camps de golf a Mallorca consumeixen segons aquesta font 6,67 hm³/any, el que representaria un equivalent al consum de 73.000 habitants, amb unes ràtios de 250 l/hab/dia. Es pot estimar que el consum en gran part (80%) és d'aigua depurada. D'acord amb l'article 4 de la Llei 12/1998, de 17 de novembre, de camps de golf, l'aigua utilitzada per reg de camps de golf ha de ser aigua depurada reutilitzada.

A més els camps de golf són també uns grans consumidors i transformadors de territori, malgrat en altres països existeixen ja exemples de camps que modifiquen exclusivament els estrictes àmbits dels "green". Els existents a Mallorca han transformat totalment al voltant de 1.300 hectàrees.

Província	Places turístiques / Camp de golf	Cobertura % respecte de la mitjana
Alacant	21.747	40,95%
Almeria	9.583	92,93%
Cadis	2.688	331,27%
Castelló	206.185	-4,32%
Girona	7.536	118,18%
Huelva	6.058	147,00%
Malaga	2.948	302,04%
Murcia	6.498	137,04%
Tarragona	67.555	13,18%
Mallorca	16.762	53,13%

Places turístiques per Camp de Golf, 2007

Font: Consell de Mallorca. Estudio comparativo de la oferta y demanda de campos de golf en Mallorca y provincias mediterráneas de España

Segons un estudi comparat de l'oferta i demanda de camps de golf a Mallorca i a províncies de la Mediterrània d'Espanya⁷, elaborat al 2007, s'arriba a la conclusió que Mallorca amb la seva oferta actual podia cobrir les necessitats de la població resident i turista, i es trobava per sobre de províncies com Barcelona, València, Granada, Castelló, Tarragona o Alacant.

En el mateix estudi s'alerta sobre la superfície ocupada pels camps de golf a Mallorca, que es troba en una situació límit, si es compara amb la resta de la costa Mediterrània. Només Màlaga presenta percentatges d'ocupació per sobre dels de Mallorca.

Província	% de sòl ocupat
Alacant	0,16%
Almeria	0,05%
Barcelona	0,14%
Cadis	0,19%
Castelló	0,02%
Girona	0,15%
Granada	0,02%
Huelva	0,04%
Màlaga	0,41%
Múrcia	0,06%
Tarragona	0,04%

⁷ Consell de Mallorca (2007) Estudio comparativo de la oferta y demanda de campos de golf en Mallorca y provincias mediterráneas de España.

Valencia	0,04%
Mallorca	0,35%

Percentatge de superfície ocupada pels Camps de Golf sobre la superfície total, 2007

Font: Consell de Mallorca. Estudio comparativo de la oferta y demanda de campos de golf en Mallorca y provincias mediterráneas de España.

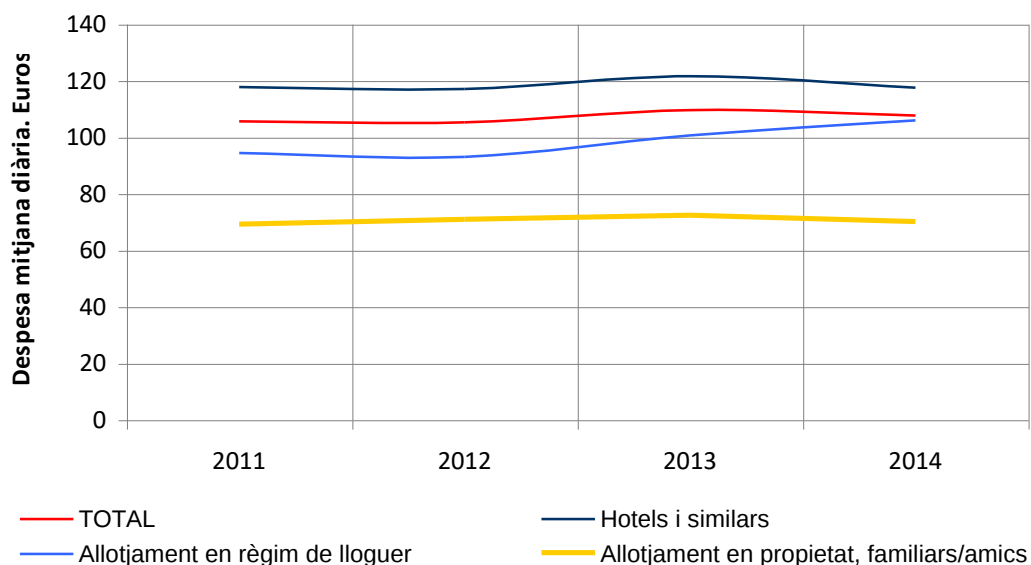
2.5 LES ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES

El turisme residencial comença a tenir molta importància a Mallorca a partir dels anys noranta, allò que molts autors han anomenat l'etapa "post-fordista". El turisme residencial pren en aquest període una gran força, en moltes ocasions lligat a habitatges unifamiliars en el medi rural. El lloguer d'habitatges i apartaments per a usos turístics, en la majoria d'ocasions fora de l'oferta reglada, explica en bona mesura l'increment de les arribades de turistes des de mitjans dels anys noranta, en un context d'estancament de l'oferta reglada. Aquest procés s'ha consolidat durant els darrers anys, afavorit per les conseqüències de la crisi econòmica i les possibilitats obertes per les noves tecnologies relacionades amb l'economia col·laborativa.

Segons els estudis realitzats en fase de diagnosi del PIAT, l'oferta turística de places comercialitzades en habitatges representava al 2016 entorn el 30% del total de l'oferta d'allotjament turístic a Mallorca. Segons les estimacions realitzades al 2016 hi havia de l'ordre de 20.000 habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques, el que suposa el 4,4% del parc d'habitatges de l'illa.

Lògicament aquesta tipologia d'allotjament implica **fortaleses** que s'han de considerar per tal d'afrontar-ne l'ordenació.

- Suposa **beneficis directes tant pels propietaris dels immobles**, com pels intermediaris que els puguin llogar. Per als propietaris suposa uns ingressos extraordinaris que ajuden a equilibrar les economies familiars. Les estadístiques recents en matèria de turisme apunten a un increment de la despesa mitjana diària per part d'aquest tipus de turistes (105,99 euros per turista i dia al 2014), sense arribar però encara, a la despesa mitjana dels turistes allotjats en hotels i similars (117,55 euros per habitant i dia). A més, mentre la despesa de turistes en hotels sembla estancada, la dels turistes en ETH s'està incrementant.

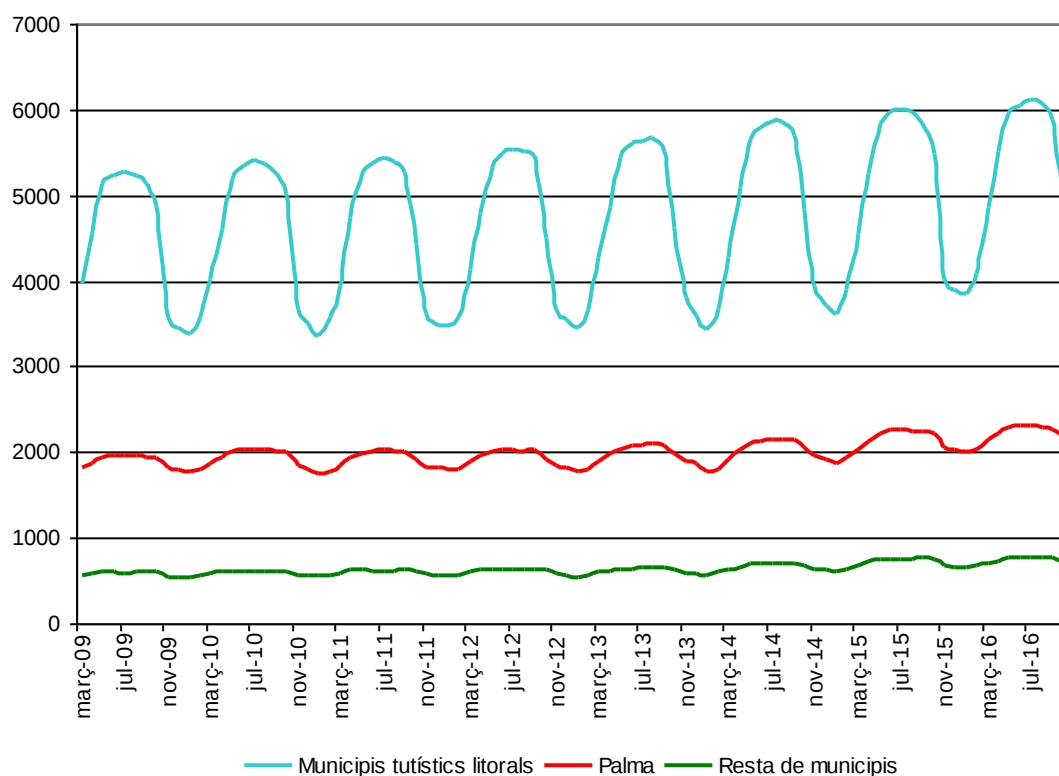


Evolució despesa mitjana diària turistes a Mallorca per tipus d'allotjament, 2011- 2015

Font: IBESTAT

- També suposa una **reactivació econòmica en aquells indrets, que habitualment han quedat al marge del guany del turisme** com als nuclis d'interior.

Una informació interessant al respecte és la corresponent als comptes de cotització inscrits a la seguretat social per municipis al sector de l'hostaleria, la seva evolució permet comprovar com s'ha incrementat el nombre de comptes des de 2009, un 17,4% pel conjunt de Mallorca en el mes de juliol. Aquest increment ha estat especialment important als municipis d'interior i de la Serra de Tramuntana, amb un increment proper al 31%. De fet aquells municipis que han tingut un major increment són aquells d'interior que tenen majors volums d'estades turístiques en habitatges.



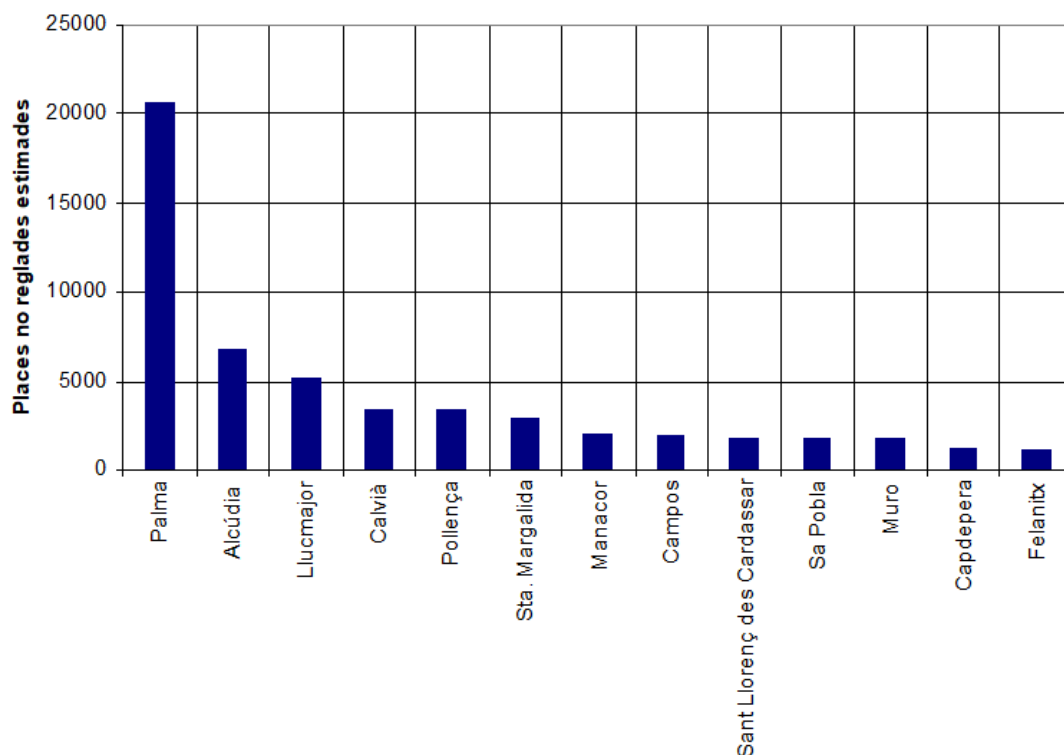
Evolució dels comptes d'hostaleria inscrits a la seguretat social per tipus de municipi, 2009-2016

Font: IBESTAT

Els principals **desajustos i reptes** vinculats al fenomen del turisme residencial són:

- **L'elevat pes de l'oferta no reglada** que representaria el 54% del total d'oferta d'estades turístiques en habitatges al 2016 (tot i que actualment s'aprecia una tendència a la disminució d'aquesta oferta arran de l'entrada en vigor de mesures de major control a través de la modificació de la Llei 8/2012 operada a través de la Llei 6/2017). Les zones on domina l'oferta no reglada es corresponen majoritàriament a sòls urbans amb tipologia d'habitatge distint de l'habitatge unifamiliar, que és aquell on era permès de comercialitzar d'acord amb la legislació en matèria turística fins la recent aprovació de la Llei 6/2017. En aquest sentit és important destacar el pes de la ciutat de Palma amb aproximadament un 31% de les places no reglades de l'illa. Aquesta realitat es deriva fonamentalment, de l'oferta en habitatges plurifamiliars, que no estaven regulats fins la recent aprovació de la esmentada Llei. També és important destacar que una part important dels habitatges objecte d'estades turístiques no reglats es troben a les zones turístiques

tradicionals. Els 15 primers de l'illa segons el volum de places en ETH no reglades són municipis amb zones turístiques de litoral, que concentren el 79,95% de les places no reglades de l'illa.



Places turístiques en ETH no reglades estimades per municipis, 2016

Font: Elaboració pròpia

Quant a places reglades, destaca molt per sobre la Litoral de Llevant (81,06%), juntament amb la Península de Llevant (65,55%) i el Pla de Mallorca (63,04%), tot i que aquest darrer no comporta un número significatiu de places a nivell insular. Els àmbits concrets que destaquen per la densitat d'habitatges reglades, corresponen al municipi de Pollença, el sòl rústic del qual pràcticament no presenta oferta no reglada; i als municipis de Santanyí i Felanitx al Litoral de Llevant, en zones extensives de turisme residencial, d'acord amb les dades reflectides al plànol d'informació I-4.3 "Places en habitatges objecte d'estades turístiques segons Registre d'establiments turístics (Conselleria de Turisme 29/03/2016).

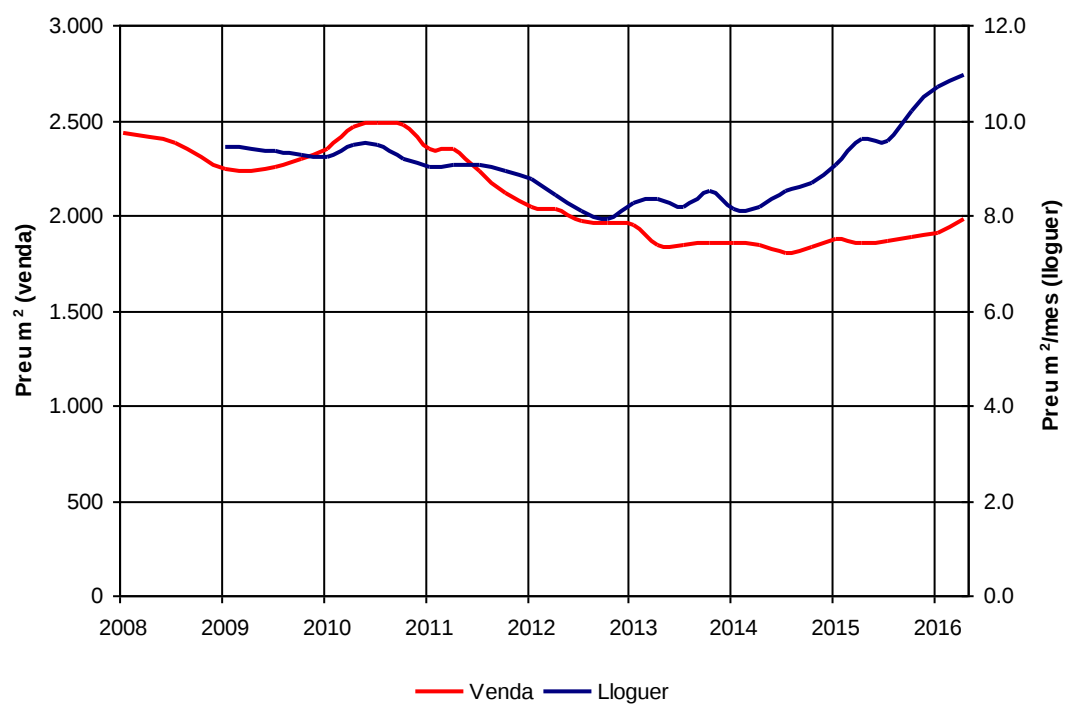
- **L'oferta en habitatges plurifamiliars.**

Força estudis mostren que un percentatge important d'aquesta oferta no reglada se situa a zones urbanes, com per exemple a Palma, en tipologies d'ordenació que no responen a habitatges unifamiliars, aïllats o entre mitjaneres, que eren les permeses a la legislació autonòmica fins al 2017.

Només el 46% dels habitatges comercialitzats per estades turístiques en sòl urbà es troben en zones amb ordenació extensiva, que és aquella on trobem habitualment habitatges unifamiliars aïllats. La resta, un 54%, se situen en zones d'edificació entre mitgeres en illes de cases, o de centre històric, cosa que no vol dir però, que cap dels habitatges d'aquestes zones siguin susceptibles d'admetre estades turístiques, al existir en elles també habitatges unifamiliars aparellats o entre mitgeres, tipologia pròpia dels nuclis tradicionals d'interior.

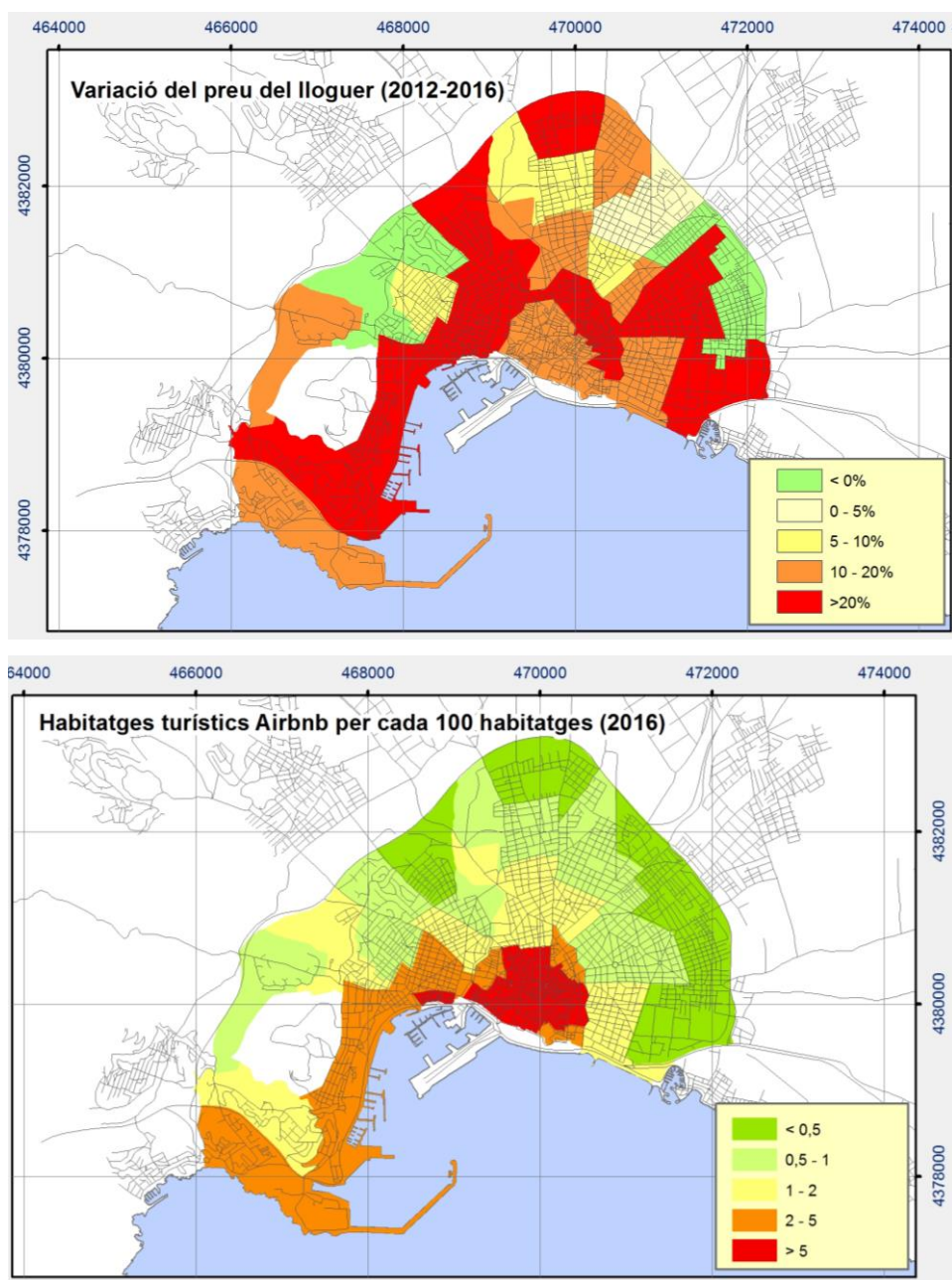
Cal comentar, a més, que un 14% dels allotjaments comercialitzats són habitacions privades o compartides.

Alguns efectes derivats de l'allotjament en habitatges plurifamiliars tenen que veure amb la excessiva utilització de les infraestructures i o la sobreexplotació de recursos existents, així com amb problemes de convivència ciutadana. L'increment d'habitatges turístics està provocant tanmateix efectes no desitjats en l'accés a l'habitatge.



Evolució del preu de venda i lloguer d'habitatges a Palma, 2008-2016

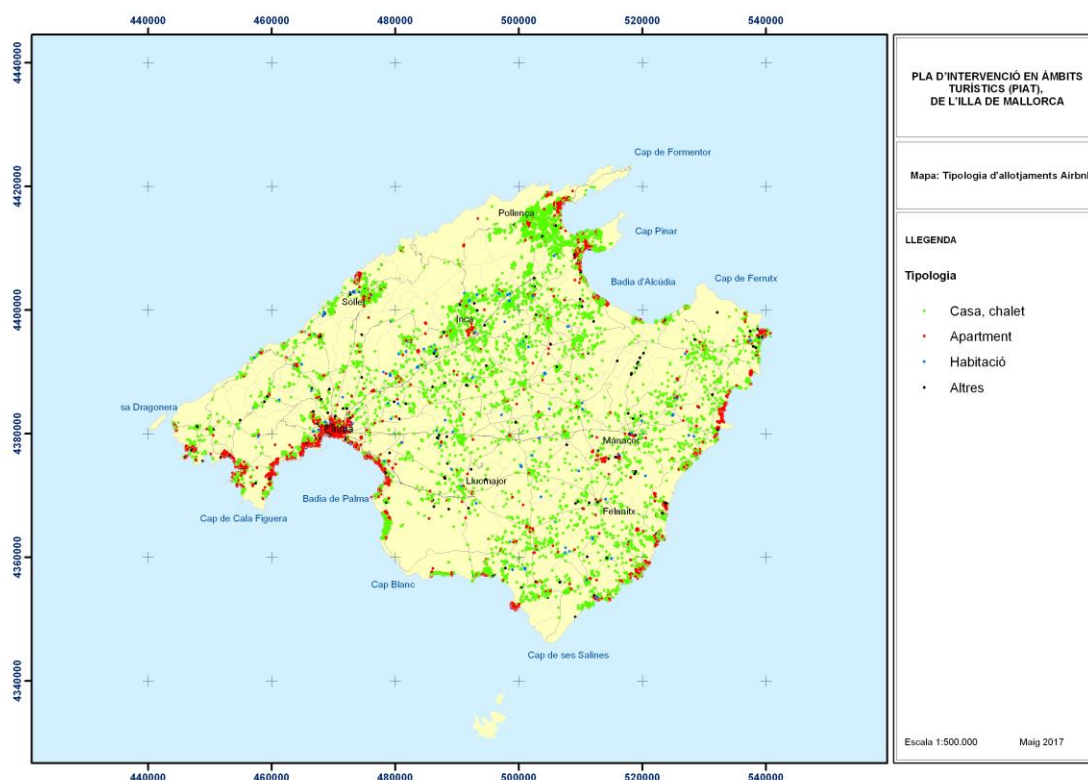
Font: elaboració pròpia a partir de <http://www.idealista.com/ca/>



Variació del preu del lloguer d'habitatges per m² i allotjaments comercialitzats per Airbnb a barris de Palma

Font: elaboració pròpia a partir de <http://www.idealista.com/ca/> i <http://insideairbnb.com/mallorca/>

Algunes de les dades analitzades apunten que els preus de l'habitatge són més elevats en aquells assentaments que tenen una oferta més elevada d'habitatges de lloguer turístic. El cas de Palma, on aquests darrers anys s'ha disparat el preu del lloguer d'habitatges, és bastant eloqüent en aquest sentit. Des de 2013 el preu del



Tipologia dels allotjaments de lloguer, 2017

Font. Elaboració pròpia a partir de <http://insideairbnb.com/mallorca/>

Pel que fa a la distribució del fenomen de la comercialització d'estades turístiques en habitatges plurifamiliars, aquesta tipologia d'allotjament es distribueix preferentment a Palma ciutat i a les zones turístiques litorals, mentre que a l'interior de l'illa domina clarament la casa o xalet, tot i que a alguns nuclis d'interior com Sóller, Pollença i Inca també hi té un cert pes l'apartament.

- **L'oferta d'habitatges turístics en sòl rústic és una altra problemàtica que cal afrontar.** Segons la informació disponible, el 37,7% dels habitatges comercialitzats per estades turístiques es troben en sòl rústic, amb els efectes o externalitats derivats d'aquest tipus d'ocupació: sobre utilització de camins públics, aigües residuals abocades en fosses sèptiques...



Estades turístiques en habitatges a sòl rústic, 2016

Font: <http://insideairbnb.com/mallorca/>

Pel que fa a la incidència de les ETH en sòl rústic, l'oferta es troba principalment a la categoria de sòl rústic comú (30,37%). Els STT amb el percentatge més elevat d'habitatges que es comercialitzen en sòl rústic són Serra Tramuntana (70,59%) i els dos STT d'interior, Pla de Mallorca (81,8%) i Raiguer (61,80%), tot i que aquests tres sistemes representen únicament el 11,04% del total de l'oferta d'ETH en sòl rústic a l'illa de Mallorca. No obstant això, davant la tendència en augment d'aquest tipus d'oferta, es preocupant que la comercialització dels habitatges en sòl rústic pugui esdevenir d'una dimensió accentuada, especialment al territori rural de l'interior de l'illa, derivant fins i tot en dinàmiques d'especulació per construir nous habitatges en sòl rústic amb aquest fi, amb tots els efectes i problemàtiques associades que suposaria, no tan sols sobre la configuració del paisatge tradicional, ans també per la petjada ecològica com a resultat de les externalitats negatives pròpies d'aquesta tipologia. Per tant, cal reflexionar i planificar els mecanismes

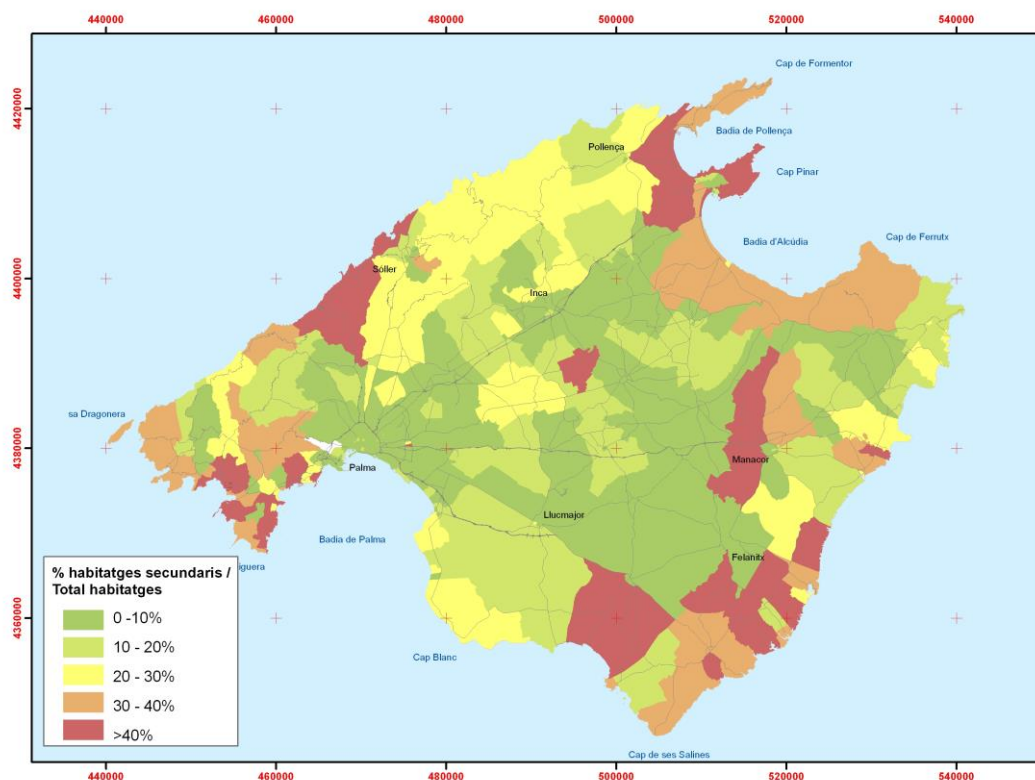
característiques de la nova modalitat de turisme que s'allotja en habitatges turístics de lloguer. L'increment del lloguer d'habitatges, lògicament ha de comportar un increment de la mobilitat privada d'aquests turistes mitjançant vehicles de lloguer, amb les conseqüències i impactes derivats d'aquest ús.

- La mitjana de places per habitatge en sòl rústic és de 6,39. Segons el reglament general per Mallorca de la LOUS la ocupació prevista per habitatge és de 2,5 habitants, i les ràtios en sòl rústic són molt superiors i han de comportar pressions superiors sobre el medi.
- Els habitatges en sòl rústic no estan connectats a les xarxes de serveis urbans i per tant el subministraments d'aigua i energia, així com els tractaments de residus i aigües residuals són sempre més complicats. A més, les dades generals apunten a consums molt més elevats de recursos per part de turistes, front als dels residents. Entre els efectes més importants generats per habitatges turístics en sòl rústic s'haurien de considerar els consums d'aigua per a piscines o per a reg, la producció d'aigües residuals que necessiten de tractaments adequats com fosses sèptiques homologades o la producció de residus i la seva recollida, molt més complicada en aquests espais.
- Un nou factor a considerar és la pressió que pot generar el nou ús en la construcció de nous habitatges o ampliació dels existents en sòl rústic, com per exemple la construcció de més piscines.
- **L'oferta d'habitatges turístics als nuclis residencials tradicionals** de l'illa excepte Palma té com a conseqüència l'excessiva utilització de les infraestructures, la sobreexplotació de recursos, problemes de convivència ciutadana o d'accés a l'habitatge de lloguer i el perill de la pèrdua del caràcter propi del nucli. Així per exemple, l'ús de vehicle privat en aquest tipus de modalitat pot provocar problemes de congestió de trànsit en temporada alta a nuclis que ja tenen de manera habitual problemes de mobilitat com a conseqüència d'una estructura viària antiga i poc adaptada al trànsit de vehicles. En aquest sentit, els problemes d'aparcament en centres històrics de nuclis tradicionals poden ser evidents.
Els consums per habitant de recursos naturals d'aquests municipis són inferiors als que es produeixen a les zones turístiques. En canvi, els consums per turista són molt més elevats, i si s'incrementa de forma important el percentatge de turistes

d'aquests nuclis, es podrien provocar problemes de sobreexplotació i saturació d'unes infraestructures infra-dimensionades.

- **Tipologia dels habitatges comercialitzats**

La comercialització d'estades turístiques en habitatges es pot relacionar amb dues tipologies d'habitatges diferents: habitatges principals i habitatges secundaris.



Percentatge d'habitatges secundaris per seccions censals, 2011

Font: Elaboració pròpia a partir de Cens de 2011 (INE)

Els secundaris es troben principalment al litoral de l'illa, a zones turístiques residencials. Badia de Pollença, Port d'Alcúdia, Can Picafort, Son Serra, s'Illot-sa Coma, Cales de Mallorca, sa Ràpita, Santa Ponça, Costa de la Calma, Peguera, Port d'Andratx, són les zones amb més volum d'habitatges secundaris, i en molts de casos coincideixen amb les que tenen també una major presència del fenomen de lloguer d'habitatges turístics.

També al sòl rústic tenen un major pes els habitatges secundaris. La comercialització d'estades turístiques en aquests habitatges secundaris no hauria de suposar un conflicte per a l'accés a l'habitatge.

Per altra banda, la comercialització d'estades turístiques en habitatges en nuclis de caire residencial, i en tipologia d'habitatges principals, sí que pot contribuir a dificultar l'accés a l'habitatge. És als nuclis d'interior i a la ciutat de Palma on dominen els habitatges principals.

- **La distribució territorial dels habitatges objecte d'estades turístiques**

Les estades turístiques en habitatges (ETH) constitueixen un fenomen relativament recent, però la importància que han pres, obliga a fer una valoració independent respecte a l'oferta convencional, pel que fa a la seva distribució territorial en termes de quantitat i densitat. També exigeix una valoració de la seva rellevància respecte a l'oferta en establiments turístics per STT i per municipis, tenint en compte que l'oferta turística de places comercialitzades en habitatges representa el 30% del total de l'oferta d'allotjament turístic a Mallorca.

Amb totes les cauteles requerides quant a la quantificació d'una oferta no reglada, l'anàlisi realitzat per a determinar el volum de l'oferta destinada a estades turístiques, ens proporciona una dada aproximada de 20.000 habitatges a l'illa de Mallorca. Al voltant d'un 40% del total de l'oferta d'ETH (reglades i no reglades) la trobem en dos dels STT amb més places en establiments turístics de l'illa: Badies del Nord i Península de Llevant, amb un 28,29% i 12,90% respectivament. Pel que fa al STT Badies del Nord, l'oferta d'ETH representa un 35% de l'oferta d'allotjament total del sistema, i la meitat és no reglada, amb un fort pes en el sòl rústic posterior a les Badies de Pollença. Quant al STT Península de Llevant, el pes del turisme en habitatges de lloguer és inferior, representa un 20% del total de l'oferta d'allotjament del sistema. L'oferta no reglada pot suposar el 41%.

El STT Àrea Metropolitana de Palma, concentra un percentatge significatiu de places vinculades a habitatges objecte d'estades turístiques amb un 17,15% del total de l'illa. Aquestes places representen el 69,8% del total de l'oferta turística de la ciutat amb més de 20.000 places en aquest tipus d'allotjament. Per tant aquesta modalitat té un pes molt significatiu, tot i que només el 10% de les places es troben

regularitzades. Per municipis, els majors volums d'oferta turística en habitatges els trobaríem a les badies de Palma i del nord, així com a Manacor i Santanyí.

En termes generals, l'oferta ha estat fins ara relacionada amb les segones residències del sòl rústic de l'illa i amb els nuclis turístics del litoral. A Palma i als nuclis tradicionals d'interior en canvi, el fenomen és diferent, perquè està ocupant pisos i habitatges tradicionalment lligats a primera residència. Aquesta tendència, es podria estendre encara més, davant l'auge d'aquesta forma de turisme emergent, especialment tenint en compte que en l'actualitat, el 54% dels habitatges comercialitzats en sol urbà, se situen en qualificacions intensives o de centre històric.

- **Els principals focus de l'oferta**

Si considerem la **densitat de places en ETH** (nombre de places per hectàrea), la mitjana global de l'illa és de 0,34 places/ha. Tornen a destacar molt per sobre de la mitjana els STT de l'Àrea Metropolitana de Palma (0,98) i Badies del Nord (0,92).

En el cas de l'Àrea Metropolitana de Palma, el major nombre d'habitatges comercialitzats es concentren al centre històric, amb densitats que superen les 1.000 places/km². Les densitats en sòl rústic i als nuclis d'interior, són bastant inferiors. Pel que fa al STT Badies del Nord, és significativa la densitat al voltant del nucli de Pollença i de la badia de Pollença, tot i que les zones turístiques d'aquest STT concentren també gran part de l'oferta.

En el cas del STT Litoral de Llevant, existeix una creixent importància de l'oferta de les ETH, que representen ja el 26,2% de l'allotjament. El principal focus del fenomen és als nuclis de costa, com Cala d'Or o Portocolom, però també existeixen elevades densitats del fenomen als nuclis de segona línia, llogarets de l'interior com Cas Concos, s'Horta, s'Alqueria Blanca i es Llombards.

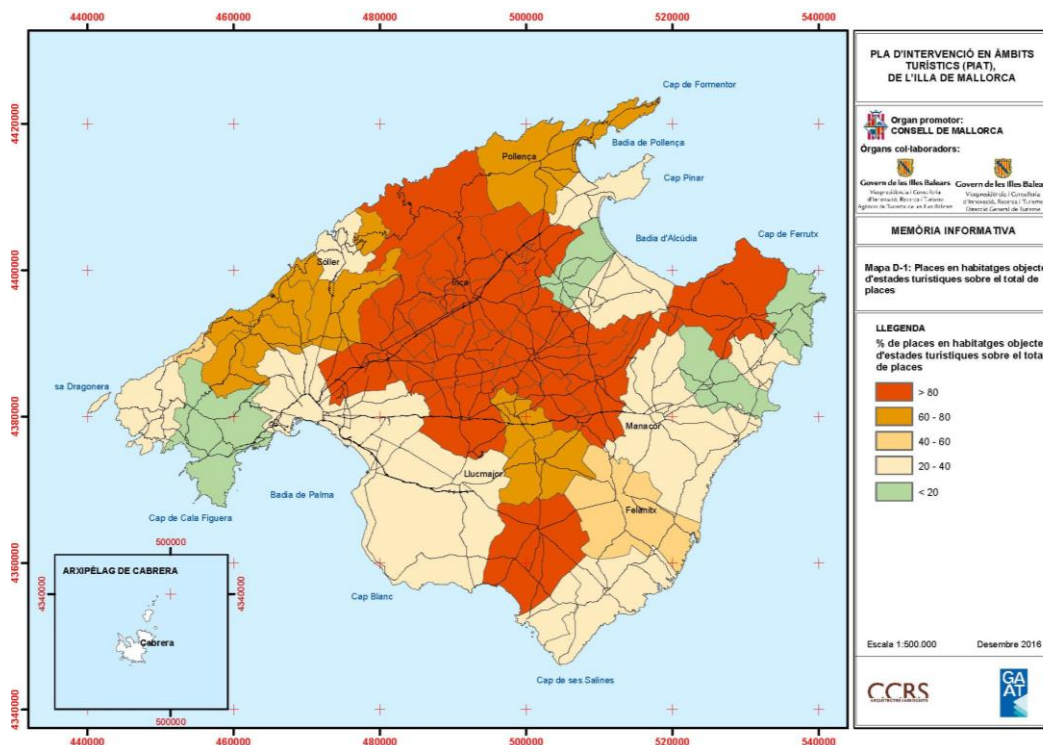
Quant als STT d'interior, destaca el Raiguer, amb densitats importants als municipis de Alaró i Selva, i sobre el mateix eix, dintre del STT Badies del Nord, sobresurten els municipis de Búger i Sa Pobla. Cal destacar també el nucli d'Artà al STT Península de Llevant. És significatiu com la major concentració d'àmbits amb densitats rellevants d'habitatges que es comercialitzen cap a l'interior de l'illa, la trobem al llarg de l'eix territorial millor comunicat entre les dues badies i amb accés

relativament fàcil a la Serra de Tramuntana. Els principals focus de l'oferta queden reflectits al plànol de diagnosi D.4 "Allotjament turístic".

Els STT amb menor densitat relativa a la mitjana, són el Pla de Mallorca (0,08) i la Serra de Tramuntana (0,10), tot i que els nuclis de Sóller i el Port de Sóller presenten densitats significatives.

- **La rellevància de les ETH respecte als establiments turístics convencionals**

Quant al percentatge de places en ETH respecte a les dels establiments convencionals (apartaments, hotels, turisme interior...), resulta molt significatiu que just a la meitat dels STT, l'oferta de places en establiments d'allotjament turístic és major que la de l'oferta en ETH, coincidint precisament amb aquells STT on no predomina el producte de sol i platja, a excepció del STT Migjorn. En canvi, al Raiguer el 95% de les places són en ETH, es calcula que hi ha unes 6.000 places d'aquesta tipologia. Un comportament semblant és el del Pla, un 82,47% de l'oferta total de places es produiria en habitatges objecte d'estades turístiques, s'han estimat unes 6.400 places d'aquesta tipologia.



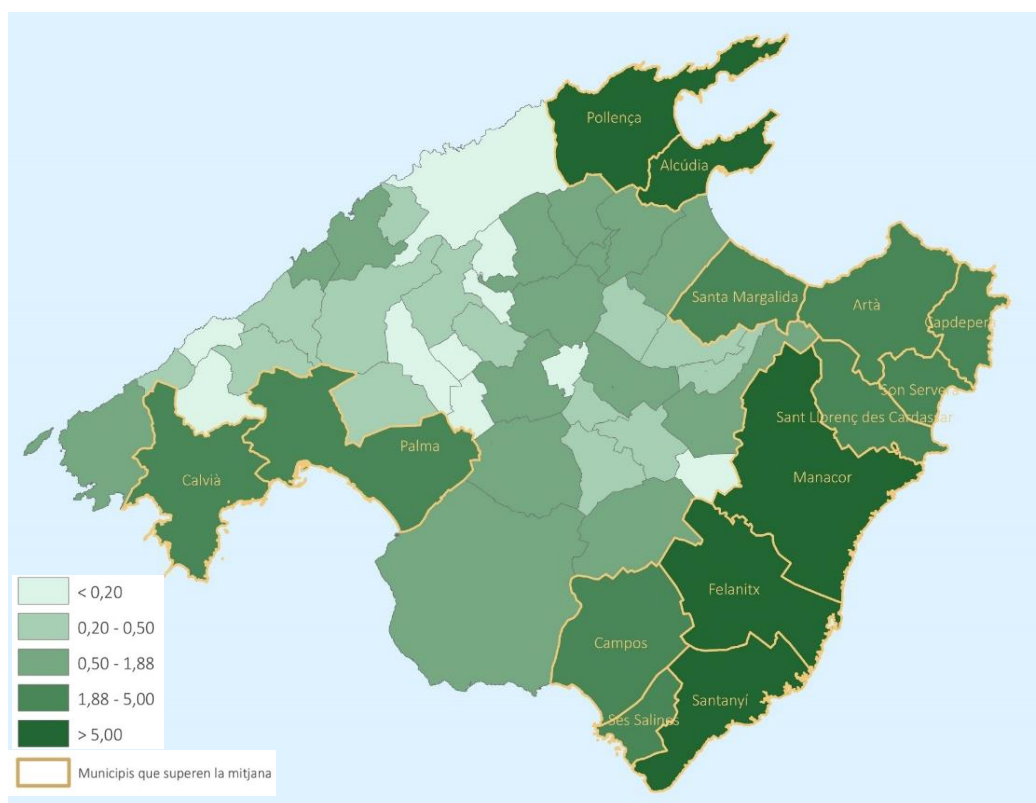
Places en ETH sobre total de places per municipis, 2016

Font: Elaboració pròpia a partir de Registre d'Establiments turístics i <http://insideairbnb.com/mallorca/>.

Els altres STT, on l'oferta en ETH és major que l'oferta en establiments turístics, per raons ben diferents són: Àrea Metropolitana de Palma (69,79%), particularment al Centre i Passeig Marítim de Palma; Migjorn (58,40%) concentrada fonamentalment a Sa Ràpita i S'Estanyol; i Serra de Tramuntana (57,39%) on cal destacar el nucli de Sóller.

Es significatiu assenyalar que, respecte a l'anàlisi per municipis, d'acord amb el plànol de diagnosi D-1 "Places en habitatges objecte d'estades turístiques sobre total de places (oferta reglada i no reglada)", Pollença es l'únic que tot i allotjar una zona turística tradicional, l'oferta de les ETH té un major pes respecte a la d'establiments turístics. Amb una capacitat molt inferior de places al litoral, cal fer igualment esment els municipis de Campos i Artà, on l'oferta d'ETH representa més del 80% respecte al total de l'oferta. Pel contrari, l'oferta d'ETH als municipis de Muro, Capdepera, Sant Llorenç i Calvià representa menys del 20%.

- **La incidència territorial i les bosses de sòl vacant als nuclis d'interior**



% places ETH reglades per municipi respecte total places ETH reglades a l'illa, 2016

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades disponibles del Registre d'establiments turístics, Conselleria de Turisme 29/03/2016

El STT Migjorn compta amb una gran reserva de places vacants, pendants de construir, en forma de nous establiments turístics, com de nous habitatges.

Pel que fa al STT Migjorn, les xifres de places vacants assoleixen el mateix volum que les places existents. No oblidem que l'oferta d'ETH té un gran pes en aquest sistema i representa al voltant del 58,4%, on més de la meitat es oferta no reglada (60,6%). Per tant, el potencial de places vacants el podríem considerar un factor d'alarma, si tenim en compta a més, que és un STT amb poques places en establiments turístics i els assentaments litorals són principalment residencials.

En el cas del STT Pla de Mallorca, les places vacants representen un 75% de les places existents. Es tracta d'una proporció molt elevada, sí es compara amb la resta de l'illa; fet que caldrà tenir en compta davant les prospectiva turística del sistema.

- **La legislació sobre estades turístiques en habitatges**

Les Lleis 2/1999, de 24 de març, general turística (en endavant Llei 2/1999), que regulava i configurava els habitatges turístics de vacances com a allotjaments turístics i 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques en habitatges (en endavant Llei 2/2005), que va dur a terme la regulació de certs habitatges ja no com a allotjaments turístics, ans com a habitatges objecte de comercialització turística, admetien la comercialització turística en habitatges unifamiliars aïllats, però la Llei 8/2012, que també configura amb caràcter general aquest tipus d'activitat com una comercialització turística d'habitatges, amplia aquesta possibilitat als habitatges aparellats sotmesos al règim de propietat horitzontal, i als habitatges unifamiliars entre mitgeres sempre que siguin únics en la parcel·la.

Per altra banda, la Llei 6/2017 introdueix la possibilitat d'admetre estades turístiques en habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal, o edificis plurifamiliars, més enllà dels anteriorment esmentats.

La Llei 6/2017, a més, independentment de la tipologia d'edificació, introdueix una modalitat anomenada lloguer d'habitatge principal quan la comercialització es dugui a terme per part del mateix propietari al seu habitatge principal durant un termini màxim de 60 dies en un període de un any. Excepcionalment, en aquesta modalitat es permet la convivència de les persones residents a l'habitatge amb les persones usuàries, sempre que aquest fet s'indiqui clarament en tota publicitat i el nombre

total de persones no superi el nombre de places de la cèdula d'habilitat o títol d'habilitat anàleg de l'habitatge.

2.6 LA SOSTENIBILITAT TERRITORIAL (QUALITAT AMBIENTAL)

No es pot plantejar el futur d'una destinació turística sense prioritzar la seva sostenibilitat, un model respectuós amb els recursos disponibles, i especialment amatent a les conseqüències derivades del canvi climàtic. Una de les principals externalitats negatives de l'activitat turística a Mallorca es relaciona amb els problemes ambientals derivats, en el marc d'una illa que té recursos limitats.

1. Els elevats consums d'aigua i energia per part de l'activitat turística. A un estudi realitzat en el marc del present PIAT, i inclòs a la memòria informativa, es va fer una estimació dels consums d'aigua i energia per part de l'activitat turística. A partir d'una anàlisi de regressió múltiple, dels consums per habitant resident i turista, i dins aquests darrers es va diferenciar entre aquells allotjats en establiments hotelers o similars i la resta. L'estudi fa ver servir les dades disponibles de consums municipals de 2012 i de pernoctacions de turistes disponibles a l'IBESTAT. Cal aclarir que es tracta d'una estimació teòrica, a manca de suficients dades disponibles i fiables de consums, el fet de disposar només d'una xifra de partida, no desglossada per usos, implica que en la ràtio de consum definitiva s'hi incloguin consums que no són directament imputables a turistes o residents. La ràtio de consum per habitant definida s'ha d'entendre com un càlcul teòric que inclou els consums indirectes (serveis, equipaments, infraestructures, usos industrials...).

Segons l'estudi indicat, els consums mitjans dels turistes són sempre molt superiors als consums mitjans de la població resident habitual, tot i que en certa manera poden resultar equiparables als de la població que ocupa les segones residències. El consum d'aigua mitjà per persona resident se situaria amb aquestes estimacions sobre els 136,16 litres per habitant i dia i el d'un turista entorn als 466 litres per habitant i dia. El consum d'energia d'un resident seria de 3,95 kW hora per habitant i dia, front als 14,7 kW hora per habitant i dia d'un turista. Per tipologies d'allotjament, el consum d'aigua d'un turista allotjat en un establiment hotelier o similar (475,34 litres per habitant i dia) seria lleugerament superior al d'un turista allotjat a un altre tipus d'allotjament (allotjament en règim de lloguer, allotjament en propietat, familiars/amics i altres), mentre que el consum d'energia mostra clarament el major consum produït pels turistes allotjats en establiments diferents a hotels o similars, 19,28 7 kW hora per

habitant i dia, front els 12,31 kW hora per habitant i dia dels turistes allotjats en hotels, el que podria indicar una major eficiència del segon tipus d'allotjament.

	l/hab/dia	KWh/hab/dia
Turistes en establiments hotelers	475,34	12,31
Resta de turistes	445,49	19,28
Residents	136,16	3,95

Taula resum d'estimacions de consums mitjans diaris d'aigua i energia, Mallorca 2012

Font: Elaboració pròpia

2. Problemes puntuals de depuració d'aigües residuals en temporada alta. Si bé per tot el territori i per al conjunt de l'any, les dades mostren suficiència de les infraestructures, cal comentar que hi ha depuradores que presenten problemes de manca de suficiència i també es detecten problemes puntuals durant la temporada alta, quan la producció d'aigües residuals és molt major i les capacitats de disseny es poden veure superades puntualment. El cabal de disseny de les depuradores de l'illa és de 589.063 m³ per dia i la producció d'aigües residuals se situa entorn 198.000 m³ per dia. No obstant això algunes depuradores de zones turístiques com la d'Alcúdia o la de Palma-Sant Jordi tenen capacitats de disseny per sota dels cabals reals produïts.

NOM EDAR	Any de construcció	Cabal de disseny (m³/dia)	POBLACIÓ EQUIVALENT DISSENY (h.e.)	Cabal 2016 (m³/dia)	Població equivalent 2016
Alaró	2010	1200	9000	648	1684
Algaida-Montuïri	1994	1200	7000	685	6.711
Alcúdia - Port d'Alcúdia	2018	21.650	108.000	12380*	80000
Andratx	1999	2000	15000	1914	12018
Artà	1990	2284	9166	1281	5964
Banyalbufar	1994	200	1000	59	430
Bendinat		3000	33417	1565	13216
Binissalem	1993	1000	5000	873	3874
Cala d'Or	1992	10500	57750	3445	48087
Cala Ferrera	2001	1500	8750	1269	4585
Cales de Mallorca	1991	5500	22917	1227	5422
Cales de Manacor	1992	4000	16000	1117	5214
Calvià		1200	3400	112*	3630
Camp de Mar	1998	700	4083	372	2154
Campanet-Búger	1997	500	3083	560	1609
Campos	1998	1200	7000	917	4834

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

Canyamel	1990	2250	13125	562	2306
Capdepera	2004	10000	52500	3805	20890
Cas Concos	2005	150	700	52	635
Colònia de Sant Jordi	2004	4500	21000	1430	4952
Colònia de Sant Pere	1994	500	2167	265	1254
Consell	1998	437	2652	621	2788
Costitx	1994	200	1167	67	315
Deia	1993	465	3100	240	1423
Estellencs	1992	158	790	40	180
Felanitx	1982	2500	17083	2894	10457
Font de Sa Cala	1991	1500	8750	415	1920
Formentor	1995	330	2475	77	170
Inca	1997	4410	25725	6605	17192
Lloret	1994	240	1400	115	480
Lloseta	1993	1300	7605	614	1721
Llubí	2001	625	3646	259	1598
Lluc	1996	150	875	57	221
Llucmajor	2006	15900	79500	5368	34730
Manacor		3500	27000	3912*	
Mancor	1995	240	1400	130	838
Muro	1978	1875	9375	965	4428
Muro-Santa Margalida	1992	12500	62115	6379	98911
Palma I (Coll den Rebassa)		65000	564000	48435*	
Palma II (Sant Jordi)		12000	460000	41398*	
Peguera		4500	27300	2608*	17249
Pollença	1993	16500	99000	6715	61093
Porreres	1994	825	4813	634	5067
Portocolom	1991	2000	10000	1014	4076
Porto Cristo		25000	26667	1677*	7942
Puigpunyent	1995	232	1547	190	869
Randa	2001	125	938	19	231
Sa Calobra	1995	157	1963	15	157
Sa Pobla	1991	2000	15000	2051	13945
Sa Ràpita	1995	1750	8750	317	683
Sant Elm	1993	1000	5833	129	818
Sant Joan	1994	500	2500	354	1246
Sant Llorenç -sa Coma	2018	11.500	80500	5534*	33628
Santa Eugenia	1996	225	1313	203	1154
Santa Margalida	1994	1100	6417	737	347
Santa Maria	1998	1000	5833	682	5408
Santanyí	2000	3000	17500	600	2446
Santa Ponsa		253000	118000	11737*	79221
Selva	1995	600	3500	349	1173
Ses Salines	1995	375	2188	188	954
Sineu-Petra-Maria-Ariany	1994	2000	11667	1100	6409

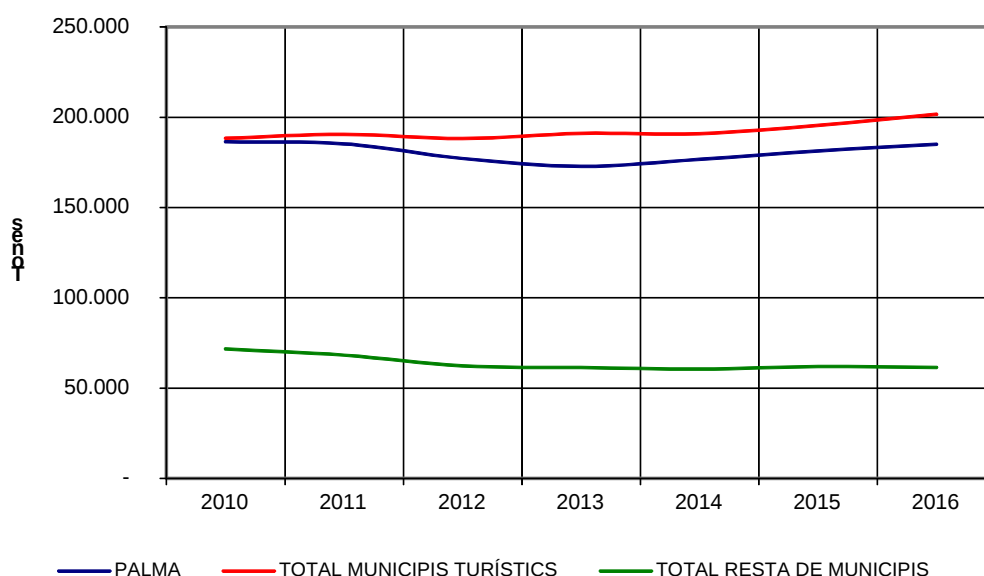
Sóller	1992	5400	29700	2825	15198
Son Serra	2003	800	4667	166	823
Son Servera	1996	9000	67500	4504	25603
Valldemossa	1992	660	4840	298	1339
Vilafranca	1994	600	3500	403	2337
Mallorca		589063	2169652	195241	

Principals característiques de disseny i cabals de totes les depuradores de l'illa, 2012

Font: ABAQUA. Estat del Medi Ambient de les Illes Balears (2014) i ABAQUA (2016).

3. Incrementos elevats de producció de residus als darrers anys. Segons dades del Consell de Mallorca a l'any 2016 a Mallorca es produïren 605.889,87 tones de Residus Sòlids Urbans (RSU). Aquesta dada equival a 1,92 kg per habitant i dia. Entre els anys 2014 i 2016 la producció de residus de l'illa de Mallorca s'incrementà de manera significativa, un 10,76%.

Els municipis turístics són els que més han augmentat la producció de residus en els darrers anys. La producció de rebuig en els municipis turístics, entre 2010 i 2016, experimentà un increment del 7,05%. La resta de municipis, en canvi, ha mantingut xifres molt més estables, cosa que es podria explicar perquè s'han vist molt més afectats per la crisi.



Evolution of waste production, 2010-2016

Font: Consell de Mallorca

Pel que fa a les infraestructures de tractament, s'ha de dir que, tot i que en general el seu disseny permet absorbir la producció actual de residus, fins i tot en alguns casos es troben sobredimensionades com en la valorització per incineració, també és cert que en altres casos les infraestructures es troben infradimensionades com és el cas del dipòsit de cendres resultat de la incineració. Actualment es troba en tramitació un nou Pla director sectorial de residus no perillosos de Mallorca que ha d'establir nous paràmetres per a la gestió sostenible d'aquest recurs.

4. La mobilitat és un dels factors més afectats per l'activitat turística. Els turistes fan servir diferents modalitats de transport per desplaçar-se de la zona del seu allotjament als indrets de consum dels recursos turístics. No existeixen dades de mobilitat desagregades per a turistes i per això les dades que s'aporten són pel conjunt de l'illa, i inclouen tant mobilitat de residents com mobilitat de la població turística.

Les xifres de les Intensitats Mitjanes Diàries de trànsit mostren un notable increment en els darrers anys. A partir de les dades de les 170 estacions d'aforament de l'illa de Mallorca, es pot constatar que assoleix el 20,52% d'increment entre el 2004 i 2015, i el 12,55% entre 2008 i 2015. Entre 2010 i 2012 s'interromp aquesta tendència, com a conseqüència de la crisi, però ha tornat a repuntar en els darrers anys, entre 2013 i 2015 amb un increment del 10,3%, el qual ha mantingut una taxa semblant fins a les darreres dades de l'any 2017. S'haurà de contemplar les determinacions i contingut del Pla director sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, actualment en tramitació, no obstant això convé avançar algunes mesures, encara que sigui en règim transitori, pel que fa a la mobilitat turística a l'illa de Mallorca.

S'ha de dir que aquestes xifres d'increment de les IMD contrasten amb les dades de relatiu estancament del parc automòbil, la qual cosa es pot explicar en part per l'increment de l'ús de vehicles de lloguer. La mobilitat motoritzada en vehicles de lloguer és una de les característiques de la nova modalitat de turisme que s'allotja en habitatges turístics de lloguer.

El transport públic de viatgers també es veu fortament afectat per l'activitat turística. Les línies de bus amb més viatgers varen ser al 2014: la 352 Can Picafort – Port de Pollença (1.281.171) passatgers, la 102 Port d'Andratx-Palma (1.046.301 passatgers),

la 104 Peguera-Magaluf-Palma (997.007 passatgers) i la 106 Magaluf-Palma (502.401). Totes elles línies que uneixen destinacions clarament turístiques.

5. A la historia més recent, podríem dir que la pressió de l'activitat turística ha generat grans **transformacions en el paisatge de l'illa**, amb grans impactes, molt especialment a la franja litoral, tot i que les noves dinàmiques que s'estan generant al voltant del turisme, tant per la millora de la mobilitat com per les noves formes d'allotjament, fan que aquesta pressió comenci a tenir efecte també cap als paisatges de l'interior de l'illa.

Les fragilitats del paisatge de Mallorca es troben en aquells llocs on s'han produït interferències sobre les dinàmiques que fan possible la configuració d'un paisatge determinat, normalment valorat per les seves condicions naturals, històriques, estètiques i/o socials. Així doncs, a més de les fragilitats visuals que aquests fenòmens generen sobre els paisatges percebuts donada l'alteració de les seves qualitats harmòniques, podríem reconèixer també diverses fragilitats en la configuració del paisatge, derivades de l'activitat turística. Pel que fa al turisme litoral, de caràcter massiu, vinculat molt especialment al boom dels anys seixanta, podem assenyalar les següents:

- Conurbacions turístiques que actuen com a barrera entre el paisatge litoral i el paisatge de l'interior.
- Alteració geomorfològica del litoral penya-segat amb vessants totalment edificades.
- Assentaments o instal·lacions turístiques litorals situades sobre paisatges dunars, zones humides o desembocadures de torrents.
- Instal·lacions i equipaments turístics, aparcaments inclosos, en espais d'alta sensibilitat ambiental com són els espais protegits o el litoral verge, posant en perill el paisatge tant per la seva implantació com per la pressió dels fluxos generats.
- Abocaments dins la mar, per la saturació d'infraestructures en temporada alta, amb conseqüències sobre el paisatge marí, especialment pel que fa als boscos de posidònia.

Quant a les noves formes de turisme emergent, com són les estades turístiques en habitatges, amb un increment molt significatiu durant els darrers anys, podem destacar noves problemàtiques que incideixen sobre el paisatge, generant nous focus d'alarma principalment a l'interior de l'illa. Factors com la seva ubicació en entorn rurals o en trames extensives urbanes d'un elevat consum territorial i altres condicions del fenomen com la difusió de l'oferta arreu del territori, i la mobilitat obligada que comporta en la majoria de casos, suposen una incidència directa en el paisatge a més de la petjada ecològica significativa. Entre les principals fragilitats paisatgístiques podem destacar aquelles vinculades al sòl rústic davant la tendència en augment i no controlat del fenomen, tot i que s'ha de dir que es tracta de dinàmiques que ja fa dècades que existeixen en el camp mallorquí i que s'estan agreujant amb les noves modalitats de turisme:

- Paisatges agrícoles periurbans, fragmentats per la presència d'edificació difusa no vinculada a l'activitat agrícola, derivant per exemple en un increment de cultius abandonats, amb la consegüent degradació del paisatge tradicional.
- Substitució dels elements tradicionals per instal·lacions alienes com piscines i tanques en lloc de safareigs i marjades.
- Pressió sobre infraestructures que configuren el paisatge tradicional no dimensionades per a l'afluència turística: camins rurals, pous, etc., amb la consegüent alteració de la seva configuració.

Pel que fa a la pressió turística del paisatge en termes d'afluència i freqüentació. A grans trets, cal destacar la concentració de visites al llarg de la franja litoral de l'illa, a la Serra de Tramuntana i al centre de Palma ciutat. Els paisatges més pressionats en termes de freqüentació coincidirien fonamentalment amb l'entorn de totes les zones turístiques del litoral, afegint a més els paisatges aïllats de la platja d'es Trenc i del Cap de Ses Salines. Pel que fa als punts neuràlgics de la Serra de Tramuntana cal assenyalar la Península de Formentor, principalment el mirador des Colomer, la Platja de Formentor i el Cap de Formentor; i tot l'àmbit central de la Serra on cal destacar l'entorn de marjades i vinyes de Banyalbufar, els paisatges vinculats a la ruta de miradors de l'Arxiduc Lluís Salvador, entre Valldemossa i Deià, amb una afluència significativa en el mirador de sa Foradada, les cales aïllades de Cala Tuent Sa Calobra i el Torrent de Pareis.

Així mateix, cal tenir present que el Consell de Mallorca, per acord plenari de 4 de febrer de 2008, s'adherí als principis, objectius i mesures del Conveni Europeu del Paisatge (Florència, 2000), elaborant un document de referència anomenat "*Bases per a una estratègia de paisatge de Mallorca*" que ha de servir de referent pel que fa a l'adopció de criteris generals en el desplegament de la política de paisatge de l'illa.

3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES ACTUACIONS

3 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES ACTUACIONS

Una vegada identificats i tractats els principals temes de la diagnosi, en el present apartat es formulen els objectius d'ordenació i es justifiquen les actuacions previstes en el Pla.

3.1 OBJECTIUS

Es plantegen objectius i principis generals pel conjunt del PIAT i específics per a cada una de les àrees temàtiques fonamentals tractades en la fase de diagnosi i que constitueixen la base de les actuacions previstes.

3.1.1 Objectius generals

El Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de l'illa de Mallorca (PIAT), en tant que Pla director sectorial (PDS), és l'instrument d'ordenació i planificació de les diferents polítiques territorials sectorials en matèria de turisme. Es redacta, en compliment de la legislació d'ordenació territorial i turística, amb la finalitat de determinar les línies d'acció i el règim normatiu corresponent de les esmentades polítiques.

El PIAT té com a objectiu fonamental contribuir a la transició cap a un model turístic més equilibrat en el conjunt de la illa; definir estàndards i normes de distribució territorial d'equipaments, d'infraestructures, de sistemes generals, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos turístics; posar límits perquè no es superin les places turístiques legalment establertes o que fins i tot disminueixin en els àmbits saturats; estimar o distribuir sobre el territori els recursos disponibles, les necessitats existents, els dèficits o superàvits detectats i les mesures correctores a adoptar; garantir un ús més sostenible dels recursos i un model que sigui més divers, responsable i competitiu, que cobreixi les necessitats tant dels visitants, com dels propis residents de la illa.

Per això, i de forma concorde a la LTIB, aquest PIAT té per objecte:

- a) Establir la densitat global màxima de població turística.
- b) Determinar el límit màxim de places turístiques, tant en establiments d'allotjament turístic com en habitatges residencials.
- c) Delimitar zones i àmbits turístics per establir regulacions diferenciades.

- d) Fixar la ràtio turística.
- e) Caracteritzar cada zona i fixar determinacions específiques per al planejament urbanístic.
- f) Establir paràmetres mínims o màxims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments necessaris per a cada zona turística, i si escau de les zones residencials limítrofes amb les turístiques.
- g) Delimitar zones turístiques saturades i zones turístiques madures.
- h) Establir els criteris per a delimitar les zones aptes per comercialitzar estades turístiques en habitatges.
- i) Desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'us residencial.

Una destinació turística competitiva i sostenible exigeix un entorn urbà i natural de qualitat, adaptat a l'ús turístic i al gaudi del temps lliure, i és incompatible amb activitats i intervencions que el deteriorin o redueixin el seu atractiu, el que exigeix una ordenació i regulació integrada. Ara bé, aquest atractiu cal fonamentar-lo en els recursos propis de cada indret, tant paisatgístics, com patrimonials (naturals i culturals), cercant la especificitat i autenticitat a partir de la seva posada en valor.

Correspon a aquest PIAT, juntament amb el PTI i altres documents previs (Pla Destins 20, Pla Integral d'intervenció en àmbits turístics; Pla Integral de Turisme de les Illes Balears; Plans de desenvolupament turístic municipal) orientar adequadament les intervencions que menin cap al model territorial turístic plantejat, d'acord amb els requeriments del mercat i els reptes que es plantegin des de altres destinacions competidores, però molt fonamentalment, d'acord amb les característiques de cada fragment del nostre territori i cultura, de la nostra identitat i dels interessos i benestar dels habitants de Mallorca.

3.1.2 Model territorial turístic

Els esforços per avançar cap a un model turístic més equilibrat en el conjunt del territori, amb un ús més sostenible dels recursos, més divers, segmentat, responsable i competitiu, s'han de basar en la millora de la qualitat de la oferta turística (allotjament, urbanització, dotacions i entorn); en la regulació de les noves formes d'allotjament; en el control de l'afluència a determinats indrets saturats; en una especial atenció al paisatge com a recurs; en la incentivació de nous atractius i dotacions que disminueixin la marcada estacionalitat; i, en la innovació, competitivitat, qualitat i diversitat dels productes turístics, introduint nous instruments, com els indicadors.

Com a base per a l'ordenació del PIAT es proposen els següents principis bàsics d'ordenació, que es relacionen directament amb els treballs de diagnosi del PIAT:

- a) Implantació de manera efectiva d'un model turístic equilibrat en el conjunt del territori amb un ús adequat dels recursos naturals.
- b) Implantació i desenvolupament del turisme responsable en el marc de l'objectiu estratègic recollit al Pla Integral de Turisme de les Illes Balears (2015-2025).
- c) Incorporació al model turístic de les variables socioeconòmiques i mediambientals.
- d) Correcció dels impactes i externalitats negatives que produeix el model turístic imperant.
- e) Reconeixement de la capacitat limitada del territori amb la definició i l'establiment del llindar admissible d'allotjament turístic total.
- f) Millora de la qualitat de les zones i allotjaments turístics.
- g) Correcció de l'estacionalitat amb la proposta de noves alternatives en la oferta i la posada en valor dels atractius naturals, paisatgístics, culturals i etnològics de l'illa, potenciant la identitat mediterrània com a recurs.
- h) Impuls de la innovació, la competitivitat, la qualitat i la diversitat dels productes turístics, amb la introducció d'indicadors que permetin una major adaptació a les realitats canviants.
- i) Sostenibilitat en qualsevol intervenció derivada d'aquest PIAT.

- j) Foment de la perspectiva de gènere en totes les mesures, activitats i objectius així com de la prevenció de situacions d'assetjament i d'agressions sexuals en les zones turístiques.

La implantació territorial del model turístic ha d'assegurar particularment un ús eficient del sòl com a recurs; la conservació i posada en valor del paisatge i dels recursos patrimonials (naturals i culturals); l'ajust de la oferta, reduint-la als indrets saturats; la reutilització i recuperació front a qualsevol nova extensió; i la requalificació, reurbanització i millora dels espais turístics.

Atesa la necessitat de tractar gran part de l'illa com un àmbit on es manifesta, amb diferents intensitats, l'activitat turística i a l'hora de tractar l'abast territorial del PIAT es plantegen els següents objectius d'acord :

- a) La regeneració i millora de les zones turístiques i el foment de la renovació i dels allotjaments turístics.
- b) La limitació de l'ús turístic a les distintes zones en funció de les seves aptituds territorials.
- c) La determinació de la capacitat de l'oferta turística a nivell global de l'illa diferenciant la realitzada en establiments d'allotjament turístic de la realitzada mitjançant la comercialització d'estades en habitatges residencials.
- d) La sostenibilitat dels establiments turístics i qualsevol modalitat d'allotjament, fomentant la utilització de tecnologies orientades al reciclatge, l'estalvi energètic i de l'aigua i la correcta gestió dels residus.
- e) Integrar progressivament mesures sectorials de lluita i mitigació amb relació al repte que planteja el canvi climàtic.

La **definició del model territorial turístic** s'ha fet sobre la base dels principis bàsics d'ordenació que s'han concretat derivats del resultat de l'anàlisi i diagnosi, com són un repartiment territorial equilibrat, una millora de la competitivitat, una lluita contra l'estacionalitat i a favor de la sostenibilitat i la innovació en nous sistemes de planificació. Així mateix s'ha afrontat l'**ordenació del turisme a tota l'illa de Mallorca**, tenint en compte les característiques i exigències dels turistes i agents turístics, però també dels treballadors i residents.

Amb la intenció de poder identificar la situació i la incidència de les noves dinàmiques turístiques a partir de les diferents realitats territorials de l'illa, tenint en compte les seves singularitats, potencialitats, punts crítics i/o mancances específiques i establir objectius concrets per als diferents casos, a més dels que es puguin establir genèricament pel conjunt de l'illa, s'ha subdividit d'activitats turística de l'illa en **Sistemes territorials turístics** (STT) que abasten el conjunt de Mallorca.

També s'ha revist la definició i delimitació de les **Zones turístiques** (ZT) que va definir el POOT al 1995, com a àrees urbanes lligades estretament a l'activitat turística, que requereixen d'un tractament especial. Cal tenir en compte que algunes de les zones costaneres que el POOT delimitava com a zones turístiques tenen l'ús residencial com a predominant, sigui com a primera o com a segona residència.

S'han definit i diferenciat les **Zones residencials** (ZR), és a dir, aquelles zones on l'ús residencial és predominant, ja sigui de primera com de segona residència, tot establint mesures de control tant a la implantació i distribució dels establiments d'allotjament turístic, com de la comercialització turística d'habitatges d'ús residencial. Aquestes s'han diferenciat en dues subcategories, Zones residencials tipus 1 (ZR1) i Zones residencials-turístiques tipus 2 (ZR2).

Al **Sòl rústic** se li ha prestat especial atenció com element cohesió essencial del territori insular i substrat del seu paisatge, procurant que s'ajusti a la seva naturalesa i destinació pròpies.

En darrer lloc, s'ha possibilitat una **diferenciació de l'espai turístic que constitueix la capital de Palma**, que té especificitats en l'activitat turística que no es manifesten a la resta de l'illa o ho fan amb una intensitat molt menor, com poden ser el turisme de ciutat, creuers, turisme comercial, entre d'altres.

3.1.3 Capacitat de l'allotjament turístic (Limitació de places)

Pels motius exposats en apartats anteriors de la diagnosi, i perquè força dels indicadors estan començant a superar els màxims admissibles, es fa necessària una intervenció que passaria necessàriament per:

- a) **Introduir un límit de places turístiques pel conjunt de l'illa de Mallorca**, tal com preveu la Llei 8/2012 i continuant l'estratègia de contenció iniciada pel POOT al 1995. En aplicació de les previsions de decreixement, el nombre de

places existent a cada moment serà el resultat d'aplicar els mecanismes d'amortització previstos a l'esmentada llei.

- b) **Introduir límits a partir de les densitats de població turística.** Les densitats es calculen segons el nombre de places turístiques, tant d'establiments d'allotjament turístic com d'estades turístiques en habitatges, per unitat de superfície de sòl en àrees de desenvolupament urbà d'ús residencial, turístic o mixt.
- c) Transitòriament es tendran en compte els índexs d'intensitat d'allotjament turístic (IIAT). L'IIAT és el nombre de places turístiques que es poden donar d'alta en una parcel·la en relació a la seva superfície construïda, el qual s'estableix per a limitar l'activitat d'allotjament turístic en funció dels recursos territorials disponibles. S'establiran diverses IIAT segons l'àmbit (zones turístiques, zones residencials, Palma capital i sòl rústic) i les qualificacions concretes de cada zona.
- d) **Crear dues noves borses de places**, diferenciades entre els allotjaments turístics i les estades turístiques a habitatges residencials, cancel·lant-se la borsa prèviament existent amb l'entrada en vigor del PIAT.
- e) Com a mesura de correcció territorial i de preservació de la identitat i tipologia **es limitaran les places turístiques a zones d'ús residencial.**

3.1.4 Qualitat de l'espai turístic. Renovació i rehabilitació

Tot considerant la diagnosi realitzada des del PIAT es plantegen els següents objectius a assolir relacionats amb aquesta àrea temàtica clau:

- a) **Mantenir i millorar la qualitat dels espais turístics de l'illa.** Per això les administracions municipals hauran d'elaborar els instruments d'ordenació urbanística general i/o detallada per tal d'adequar ambiental i paisatgísticament les zones turístiques o residencials-turístiques i els seus entorns immediats, evitant consums de territori innecessaris i proposant mesures d'integració d'aquells amb major impacte. Entre els diferents objectius d'aquests Plans s'hi troben: configurar una xarxa d'espais lliures estructurada; implantar mesures normatives tendents a posar en valor el paisatge i el patrimoni cultural; ordenar detalladament les activitats i els usos a l'entorn posterior de les zones turístiques; adoptar plans de millora de les xarxes de subministrament d'aigua, entre d'altres.

- b) Afavorir i incentivar la **renovació i adequació ambiental de les zones turístiques i la qualitat de l'edificació**, de manera general pel conjunt de l'illa i per zones turístiques.
- c) **Definir les zones turístiques saturades o madures de l'illa de Mallorca**. A la llei 8/2012 són bàsicament dos els motius per a declarar zones turístiques saturades o madures (ZTM): per un costat que el límit de l'oferta sobrepassi el que reglamentàriament s'estableix, la qual cosa pugui generar problemes ambientals o, per altre costat, que l'obsolescència de les infraestructures l'hagi transformada en una zona degradada. D'acord a aquests i a paràmetres, les ZTM han estat classificades en tres nivells (ZTM 1, ZTM 2 i ZTM 3) en funció de variables que presentin la situació d'obsolescència de les infraestructures vinculades a l'activitat turística, de si es sobrepassa el límit d'oferta turística màxima, de si s'hi hagin detectat problemes mediambientals, i de la concurrència acumulativa d'aquestes característiques.
- d) **Declarar i delimitar les zones turístiques saturades o madures** identificades en funció del resultat de l'aplicació d'indicadors.
- e) **Ordenar les zones turístiques saturades o madures** mitjançant plans de rehabilitació turística integral (PRTI). Aquests, d'acord amb les previsions de la legislació turística, són competència del Consell Insular i tendran naturalesa de plans d'ordenació territorial. Pel que fa a l'ordenació de les ZTM 1 que atenyen a un únic municipi, si els instruments de planejament municipal inclouen l'ordenació detallada d'aquests àmbits i assoleixen els objectius i principis definits en aquest PIAT, aquests podran fer les funcions d'un pla de rehabilitació turística integral (PRTI). Pel que fa a l'ordenació de la ZTM 2, aquesta es podrà fer 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. L'ordenació de les ZTM 3 es realitzarà mitjançant les prescripcions previstes en l'Annex IV de la Normativa d'aquest PIAT, completades amb les mesures a adoptar en el planejament urbanístic municipal quan sigui necessari.
- f) **Definir els objectius generals de l'ordenació** de les zones turístiques saturades o madures, entre els quals hi ha modernitzar i millorar la qualitat dels teixits urbans i el seu entorn, rehabilitar i reconvertir les ZTM, introduir millores

mediambientals en l'àmbit turístic, millorar la mobilitat i la seva sostenibilitat, entre altres.

- g) **Establir mesures paisatgístiques per a l'espai públic en zones turístiques**, amb la intenció de millorar la qualitat del paisatge tant on es duuguin a terme actuacions de transformació urbanística o aïllades, com en els projectes de reforma de l'espai públic urbà. Així com també **establir paràmetres de qualitat paisatgística en edificis turístics** amb ordenació aïllada, en edificis turístics amb ordenació d'alineació a vial o reculada i en edificis turístics en sòl rústic.
- h) **Definir paràmetres generals per a establiments d'allotjament turístics** de nova obertura, ampliació o substitució dels existents, així com els **paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics amb ordenació aïllada, amb ordenació d'alineació a vial o reculada i en sòl rústic**.

3.1.5 Dotacions turístiques

Per millorar l'oferta turística i aconseguir una racionalització de la distribució estacional de l'activitat es proposen un seguit de dotacions turístiques enfocades cap al gaudi equilibrat dels espais lliures, la cultura, l'esport i el lleure, amb els següents objectius:

- a) **Redistribuir territorialment els beneficis i pressions del turisme.** Es tracta de reduir la pressió sobre els recursos més sobrecarregats i evitar major pressió sobre el territori. En el cas de les platges es poden introduir mesures que permetin regular i ordenar els accessos i els aparcaments; en el cas de les rutes ciclistes o senderistes, oferir alternatives per descongestionar les existents, proposant rutes senderistes per Llevant o interior de l'illa, per descongestionar les de la Serra de Tramuntana. Cada Sistema turístic territorial presenta aptituds o vocacions que cal posar en valor, i potenciar així nous productes turístics.
- b) **Redistribuir temporalment la pressió al llarg de l'any.** Es pretén repartir millor l'allau de visitants al llarg de l'any, sense incrementar el seu nombre. Per fer-ho es planteja impulsar productes turístics no estacionals, sostenibles i enfocats a la singularitat del nostre patrimoni; definir xarxes temàtiques, tant de tipus cultural (talaiòtica, gòtic), com natural (observació fauna i gaudi de la geologia o la natura) amb diferents mitjans (senderistes, ciclistes, automobilistes, recorreguts col·lectius...); particularment aquells que ajudin, a promoure la imatge de l'illa com a destinació atractiva fora de la temporada estival.

- c) **Controlar l'accés a aquells recursos que pateixen major pressió sobre el territori i sobre el medi ambient insular.** El PIAT estableix un sostre de places que ha de contribuir a frenar l'augment de pressió sobre els recursos més saturats. Però també cal, en la mateixa línia, posar límits a aquells equipaments turístics complementaris que consumeixen més espai i recursos naturals.
- d) **Afavorir la identitat insular en les dotacions que es proposin.** A l'hora d'apostar pel foment de productes turístics alternatius es vol fer especial incidència en aquells que es relacionin amb la identitat insular, aquells recursos propis que promocionin la cultura, el patrimoni, el medi ambient i el paisatge de l'illa.
- e) **Afavorir la versatilitat dels equipaments.** Com a principi d'ordenació el PIAT pretén impulsar dotacions turístiques que tinguin doble funcionalitat. Es tracta de promocionar equipaments que a la vegada siguin per a turistes i residents. Turistes i residents compartim espais, infraestructures, equipaments, i no es pot pretendre impulsar dotacions exclusivament per a turistes i que durant una part important de l'any quedin infrautilitzades.
- f) **Fomentar aquelles dotacions que impliquin baixos consums de territori i recursos naturals,** que siguin respectuoses amb el medi i que permetin el seu funcionament amb màxima eficiència energètica i mínims consums d'aigua.

3.1.6 Estades turístiques en habitatges

A partir dels canvis introduïts a la Llei 8/2012 per la Llei 6/2017, el Consell Insular, conjuntament amb els municipis, podrà establir una certa zonificació per àmbits i les corresponents limitacions en aquelles zones que mostrin signes de saturació o desajustos que es poden agreujar amb un increment de la oferta; o complementar les característiques físiques dels habitatges que poden acollir estades turístiques, que hauran de complir amb totes les condicions legals d'habitabilitat; limitar el nombre de places o la durada de l'ocupació; o establir cauteles, per tal d'evitar processos d'expulsió de la població resident.

En funció del previst a la Llei 8/2012 i tot considerant **raons imperioses d'interès general**, el PIAT estableix els objectius i criteris necessaris perquè els Ajuntaments delimitin zones aptes per a la comercialització d'ETH en el planejament urbanístic respecte en el moment de l'adaptació al PIAT.

Els **objectius** essencials de la delimitació han de ser:

- a) Afavorir un desenvolupament sostenible que eviti la sobreexplotació de recursos, infraestructures i equipaments.
- b) Salvaguardar els valors naturals i paisatgístics, especialment pel que fa al sòl rústic, preservant els valors ecològics, agrícoles, ramaders, i forestals.
- c) Assegurar l'accés al habitatge per part de la població resident.
- d) Assegurar la convivència ciutadana i optimitzar la relació entre residents i població flotant, amb densitats adequades als serveis i dotacions disponibles.
- e) Garantir l'equidistribució territorial i econòmica de l'activitat turística.
- f) Evitar la pèrdua d'identitat de les poblacions i del conjunt del territori.
- g) Adequar-se a l'ordenació de la tipologia d'habitatges dels diferents nuclis i zones de l'illa.
- h) Fomentar la conservació i millora del patrimoni.

Els **criteris** bàsics per delimitar zones son:

- a) Definir zones d'exclusió per manca d'aptitud, considerant com a mínim les àrees afectades per les servituds aeronàutiques acústiques i les àrees qualificades amb ús industrial predominant.
- b) Diferenciar entre sòl rústic i sol urbà
- c) Diferenciar entre sol rústic comú i protegit
- d) Diferenciar dins el sòl urbà els nuclis turístics definits en aquest PIAT de la resta.
- e) Delimitar zones homogènies d'acord amb les diferents qualificacions urbanístiques dins els nuclis

Per a determinar les zones amb major pressió turística es defineixen una sèrie de criteris diferenciats per a les zones turístiques, pel sistema territorial de Palma i per la resta de nuclis. Aquests criteris són:

- a) Criteris per les zones turístiques: El criteris per definir les zones turístiques amb major pressió seran els emprats en el PIAT per definir les zones turístiques saturades i madures.

- b) Criteris per l'àrea de Palma capital: atès que presenta una casuística territorial especial i distinta a la resta de l'illa, es podran emprar criteris diferents als emprats a la resta de poblacions i que es definiran quan es produeixi l'adaptació del planejament.
- c) Criteris per a les zones residencials: La determinació de les zones residencials amb major pressió turística s'efectuarà mitjançant una anàlisi multi criteri prenent quatre indicadors com a mínim que facin referència a la problemàtica territorial següent:

Indicador 1 : Incidència sobre les infraestructures i recursos territorials

Indicador 2: Incidència sobre la caracterització local

Indicador 3: Incidència sobre l'accés a l'habitatge de la població resident

Indicador 4: Incidència sobre l'equilibri territorial

Així mateix, es considera com a objectiu d'aquest PIAT desenvolupar el previst a l'article 50 de la Llei 8/2012, amb les modificacions introduïdes a la Llei 6/2017. Al punt 21 de l'article es disposa que els PIAT poden desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial.

“En aquest sentit, per raons de saturació, correcció de l'estacionalitat, motius d'ordre mediambiental i de limitació de recursos naturals, els assenyalats instruments d'ordenació territorial o les disposicions normatives d'aplicació d'aquesta llei, poden establir clàusules temporals que limitin o excloguin la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial en determinades zones. Aquestes limitacions temporals o estacionals han de ser proporcionades i degudament justificades”.

A banda de quedar determinats, en funció dels criteris establerts, les diferents modalitats d'ETH per les distintes zones, com a mesura de racionalització de l'estacionalitat de l'activitat turística s'estableix una **limitació temporal** de comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials que es donin d'alta a partir de l'entrada en vigor del PIAT. De la mateixa manera que la **declaració d'emergència en matèria d'habitatge** portarà implícita la suspensió de tramitar cap DRIAT d'estades turístiques en habitatges al districte, municipi o tota l'illa, segons sigui l'àmbit territorial de l'emergència declarada, i durant el temps en què estigui en vigor l'esmentada declaració.

En darrer lloc, s'estableixen en els habitatges que es donin d'alta per a la comercialització d'estades turístiques un seguit de **condicions de qualitat paisatgística** i també de **paràmetres ambientals** que hauran de complir.

3.1.7 Sostenibilitat territorial (Qualitat ambiental)

Com ja s'ha comentat, un dels aspectes que cal afrontar des del PIAT és corregir la pressió sobre els recursos i sobre el medi ambient. En relació a aquesta àrea temàtica es proposen els següents objectius específics:

- a) Cal definir estratègies per a **compatibilitzar el turisme amb la protecció del medi ambient i la qualitat de vida dels residents**. Convé plantejar mesures i accions transversals que ajudin a reduir la petjada ecològica i a combatre els efectes del canvi climàtic des d'una òptica integral, amb les imprescindibles prohibicions, limitacions o mesures de mitigació.
- b) **Cal considerar el paisatge i els recursos patrimonials** (tant naturals com culturals) com la principal raó de ser del turisme (més enllà del sol i les platges), **potenciant-ne el seu protagonisme i valorització en qualsevol tipus d'intervenció**, ja sigui pla, programa o projecte. El paisatge, en el seu sentit més ampli, és el principal recurs del turisme.

3.2 LÍNIES D'ACTUACIÓ

A partir dels objectius plantejats i amb la finalitat d'assolir-los es despleguen les següents propostes d'actuacions organitzades per cada una de les àrees temàtiques clau definides fins al moment.

3.2.1 Model Territorial Turístic

Es consideren els efectes del turisme a tota la illa i s'aposta per un repartiment equilibrat en el territori de l'activitat turística, tot en consonància amb els principals objectius i principis de l'Estratègia Territorial Europea (Postdam, 1999), sobre desenvolupament policèntric i més equilibrat.

a) Es proposen diversos àmbits territorials per a l'ordenació en aquest PIAT. Així totes les actuacions proposades es poden circumscriure dins un dels tres nivells següents:

1. **Insular**, el conjunt de l'illa de Mallorca. S'inclourà regulació en diferents temes que afectarà tota l'illa de Mallorca. L'objectiu és que s'estableixin mesures que afectin al conjunt de l'illa per tal d'adaptar-se a la nova realitat i per a fomentar un repartiment equilibrat en el territori de l'activitat turística.
2. Els **sistemes turístics territorials (STT)**, que són unitats funcionals que conjuntament comprenen tot el territori de l'illa i que atenen a relacions entre nuclis i el seu entorn, amb dinàmiques socioeconòmiques, trets d'identitat i elements territorials propis que fan que tingui un comportament diferenciat respecte dels altres.

Tenen per finalitat implementar els objectius i principis d'aquest PIAT, principalment definir els equipaments o dotacions d'àmbit supramunicipals adequats a les especificitats dels distints sectors de l'illa.

Per tant, per abordar quins són aquests sistemes turístics territorials (STT), es pren com a punt de partida les zones turístiques tradicionals del litoral, el seu àmbit d'influència en la primera i segona línia, integrant els nuclis de capçalera de referència i el medi rural dels voltants, així com tot l'entramat d'infraestructures i serveis que donen suport al conjunt.

En relació a les principals zones turístiques tradicionals del litoral, s'identifiquen les següents conurbacions turístiques o zones turístiques aïllades interrelacionades:

1. Badia de Pollença - Badia d'Alcúdia
2. Cala Ratjada - Cala Millor
3. Cales de Llevant Sud
4. Platja d'Es Trenc i sa Ràpita
5. Badia de Palma Llevant - Platja de Palma
6. Badia de Palma-Ponent - Cales de Ponent

Es defineix per tant, un Sistema turístic territorial per cadascuna de les conurbacions turístiques, integrant, com s'ha dit abans, tota la franja territorial i el medi rural de segona línia, amb les infraestructures i el principal nuclis d'interior de referència. A aquestes zones, es podrien considerar subsistemes del Sistema turístic territorial al qual pertanyen.

En el mateix ordre, donarien lloc als següents 6 Sistemes turístics territorials:

1. STT Badies del Nord
2. STT Península de Llevant
3. STT Litoral de Llevant
4. STT Migjorn
5. STT Platja de Palma
6. STT Litoral de Ponent

Per la seva singularitat territorial, s'ha definit un altre sistema corresponent a l'entorn Metropolità de Palma. Aquest STT concentra la major part de la població resident de Mallorca i les principals infraestructures insulars. La incidència de l'activitat turística és particular i força rellevant respecte a la resta de l'illa pel que fa al fenomen d'habitatges turístics, l'afluència de creuers i, en termes generals, per la intensitat creixent del turisme urbà, concentrat principalment al centre històric, però que es comença a estendre de manera significativa cap a altres barris com el Molinar i Ciutat Jardí.

Pel que fa a la Serra de Tramuntana, amb una entitat prou consolidada, s'ha considerat com a un Sistema turístic territorial independent, desvinculant aquelles zones turístiques que tenen una relació funcional i territorial més directa amb els sistemes turístics territorials contigus com es el cas de Cala Sant Vicenç i la Península de Formentor, més relacionats amb el STT Badies del Nord; o de Sant Elm, més vinculat al STT Litoral de Ponent.

Quant al territori de l'interior de l'illa, on no hi ha zones turístiques com a tal, s'han considerat el Raiguer i el Pla com a sistemes turístics territorials independents, tant per les diferències en les relacions territorials i funcionals de cadascuna d'elles, condicionades en gran mesura per la presència de l'autopista Palma-Inca, com per les particularitats en la seva configuració paisatgística.

Per tant, quedarien definits 4 Sistemes turístics territorials més:

7. STT Àrea Metropolitana de Palma
 8. STT Serra Tramuntana
 9. STT Raiguer
 10. STT Es Pla
3. Les **zones turístiques (ZT)** són aquelles àrees de desenvolupament urbà i el seu entorn d'influència on l'ús turístic és prioritari i està generalitzat, de manera que es troben estretament lligades a l'activitat turística, sense perjudici de la seva compatibilitat amb l'ús residencial en la mateixa zona. Es tracta d'espais urbans i el seu entorn en els quals hi ha presència important d'allotjaments turístics i eventualment segones residències, a més d'infraestructures i serveis vinculats a l'activitat turística.

La norma 60 del PTI és la que disposa les condicions per al Pla director sectorial de l'oferta turística de Mallorca i en el punt 3 es determina que:

“3. En cas de revisió del Pla d'ordenació de l'oferta turística, s'estudiarà la modificació de la delimitació de les zones turístiques, atenent al que determina l'article 5 de la Llei 2/1999, de 24 de març, per excloure les àrees que tinguin l'ús residencial no turístic com a clarament predominant i tot això sempre derivat d'un estudi detallat de tota la zona.”

Per complir amb aquest mandat del PTI s'han revisat les Zones turístiques definides en el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística (1995), de les quals la delimitació de les àrees de desenvolupament urbà s'ha revistat i es concreta en el Pla territorial insular de Mallorca, i s'han exclòs aquelles que tenien un ús residencial predominant, bé de primera residència bé de segona. Amb aquesta finalitat s'han relacionat les places turístiques (en allotjaments i en estades turístiques en habitatges per al 2017) i l'àrea de cadascuna les zones turístiques del POOT.

Per tal de delimitar les zones turístiques s'ha utilitzat un factor de densitat mínima de places en establiments d'allotjament turístic reglat (hotels, apart hotels, apartaments turístics, entre altres), sense tenir presents en aquest cas els ETH, a més de criteris de coherència de l'estructura funcional, urbanística, i de correlació d'usos del sòl de les trames urbanes analitzades

A l'efecte d'aquest Pla es consideren doncs les següents zones turístiques, recollides al Plànol O-2 i a l'annex I de la normativa:

1. Litoral de Ponent

- 1.1. Calvià: Cas Català, Bendinat i Ses Illetes (excloent urb. Parque Bendinat – ZR1)
- 1.2. Calvià: Portals Nous (excloent urb. Costa den Blanes – ZR1)
- 1.3. Calvià: Palmanova, Magaluf i Cala Vinyes (excloent Son Caliu ZR1 i Urb. Sol de Mallorca ZR2)
- 1.4. Calvià: Santa Ponça i Costa de sa Calma (excloent El Toro ZR1 i Urb. Nova Santa Ponça ZR2)
- 1.5. Calvià: Peguera i Cala Fornells
- 1.6. Andratx: Es Camp de Mar
- 1.7. Andratx: Sant Elm

2. Serra Tramuntana

- 2.1. Sóller: Port de Sóller

3. Badies del Nord

- 3.1. Pollença: Cala Sant Vicenç
- 3.2. Pollença: Port de Pollença
- 3.3. Alcúdia: Badia de Pollença (excloent es Barcarès, es Mal Pas i Bonaire ZR2)
- 3.4. Alcúdia/Muro: Platja d'Alcúdia i Platja de Muro
 - 3.4.1 Subzona Platja d'Alcúdia
 - 3.4.2 Subzona Platja de Muro
- 3.5. Santa Margalida: Can Picafort
- 4. Península de Llevant
 - 4.1. Capdepera: Cala Mesquida
 - 4.2. Capdepera: Cala Agulla, Cala Rajada, Son Moll, sa Pedruscada, es Carregador i Font de sa Cala
 - 4.2.1 Subzona Cala Agulla i Cala Rajada
 - 4.2.2 Subzona Son Moll, sa Pedruscada, es Carregador i Font de sa Cala
 - 4.3. Capdepera: Platja de Canyamel (excloent urb. Costa de Canyamel ZR2)
 - 4.4. Son Servera/ Sant Llorenç: Cala Bona i Cala Millor
 - 4.4.1 Subzona Son Servera (excloent urb. Costa dels Pins)
 - 4.4.2 Subzona Sant Llorenç
 - 4.5. Sant Llorenç/Manacor: sa Coma, Cala Moreia i s'Illot
 - 4.5.1 Subzona Sant Llorenç
 - 4.5.2 Subzona Manacor
- 5. Litoral de Llevant
 - 5.1. Manacor: Cala Magrana, Cala Anguila (Porto Cristo Novo), Cala Mandia, s'Estany d'en Mas (Cala Romàntica)
 - 5.2. Manacor: Cales de Mallorca (excloent Cala Murada ZR2)

- 5.3. Felanitx: Portocolom i Cala Marçal (excloent àrea tradicional Portocolom ZR1)
- 5.4. Felanitx/Santanyí: Cala Serena, Cala Ferrera, Cala Esmeralda, Cala Gran, Cala d'Or, Cala Llonga i Caló de ses Egües
 - 5.4.1 Subzona Felanitx
 - 5.4.2 Subzona Santanyí
- 5.5. Santanyí: Portopetro i Sa Barca Trencada
- 5.6. Santanyí: Cala Figuera i Cala Santanyí (excloent urb. Cala Llombards, urb. Son Móger ZR2)
- 6. Migjorn
 - 6.1. Ses Salines: Colònia de Sant Jordi
- 7. Platja de Palma
 - 7.1. Lluçmajor: s'Arenal (excloent Bellavista, Cala Blava, Son Verí, Son Verí Nou ZR1)
 - 7.2. Palma: Platja de Palma i Can Pastilla
- 4. **Palma capital.** L'àmbit de Palma capital comprèn les àrees de desenvolupament urbà fora de zona turística sotmeses al règim singular de capitalitat, on l'ús residencial és prioritari i està generalitzat, sense perjudici de la seva compatibilitat amb l'ús turístic. Aquest àmbit requereix d'un tractament diferenciat atenent a l'especialitat de l'activitat turística que acull.
- 5. Les **zones residencials i zones residencials turístiques (ZR1 i ZR2)** són aquelles àrees de desenvolupament urbà, fora d'una zona turística, on l'ús residencial és predominant, ja sigui de primera com de segona residència, sense perjudici de que en elles pugui ser compatible l'ús turístic en menor intensitat. Es tracta d'espais urbans en els quals s'ubiquen les infraestructures i serveis vinculats a la població resident. La delimitació diferenciada d'aquestes zones és perquè se'n vol moderar el caràcter turístic.

Es diferencien dos tipus de zones residencials, en funció del tipus d'habitatges que s'ha extret del Cens de 2011. S'ha calculat la ràtio d'habitatges secundaris

sobre habitatges principals per nuclis costaners amb predomini de l'ús residencials.

- a. Zones residencials tipus 1 (ZR1): àrees destinades principalment a habitatge de primera residència de la població. Estan formades per totes les zones residencials que no es trobin en la subcategoria ZR2.
- b. Zones residencials-turístiques tipus 2 (ZR2): àrees destinades principalment a habitatge de segona residència amb eventual presència d'usos turístics. Aquestes zones es corresponen amb els àmbits següents:

ZR2.1 Calvià: Urbanització Sol de Mallorca

ZR2.2 Calvià: Urbanització Nova Santa Ponça

ZR2.3 Andratx: Port d'Andratx i urbanitzacions adjacents

ZR2.4 Pollença: Formentor

ZR2.5 Alcúdia: es Barcarès, es Mal Pas, Bonaire

ZR2.6 Santa Margalida: Son Serra de Marina

ZR2.7 Artà: s'Estanyol, Colònia de sant Pere, Betlem

ZR2.8 Capdepera: urbanització Costa de Canyamel

ZR2.9 Son Servera: Costa dels Pins

ZR2.10 Manacor: Cala Murada

ZR2.11 Santanyí: Cala Llombards, Son Mòger

ZR2.12 Campos: ses Covetes, sa Ràpita

ZR2.13 Llucmajor: s'Estanyol, Son Bieló

ZR2.14 Llucmajor: Cala Pi, es Pas, Vallgornera

- 6. El **Sòl rústic** està constituït pels àmbits de sòl sostret al desenvolupament urbà pels instruments d'ordenació territorial i urbanística. Gaudeix de la naturalesa i destinació pròpies que estableix la normativa i cohesiona el conjunt del territori insular donant suport al seu recurs paisatgístic principal.

En qualsevol cas les determinacions del PIAT s'han d'entendre sotmeses a les limitacions legals i reglamentàries establertes per als àmbits de domini públic marítim terrestre, aeronàutic, portuari, ferroviari i de les instal·lacions adscrites a la defensa.

b) Amb el PIAT **es limita la implantació de nous usos turístics**. El planejament urbanístic ha de qualificar expressament aquells sòls aptes per a l'ús global turístic i detallar les categories admeses, si bé només es pot qualificar sòl amb ús turístic d'allotjament en les zones o àmbits següents:

- a. En les àrees de desenvolupament urbà de les zones turístiques excepte per a la implantació d'hotels de ciutat.
- b. En 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.
- c. En els 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 a la implantació d'establiments de turisme d'interior, hostatgeries, albergs o refugis.
- d. Al sòl rústic, quan es tracti d'activitats complementàries vinculades a una explotació agrària, d'hostatgeries en edificis existents o d'albergs o refugis de titularitat pública o gestionats per associacions sense afany de lucre, també en edificis existents.
- e. En els àmbits específics derivats de l'aplicació d'un manament legal.

Amb aquesta ordenació de l'ús turístic, es pretén limitar el caràcter turístic de les zones residencials i del sòl rústic. Tant és així que a partir de l'entrada en vigor del PIAT no s'admet la implantació de nous hotels de ciutat a les zones turístiques (ZT) ni a les zones residencials-turístiques (ZR2). Igualment, en aquestes zones, el planejament urbanístic no podrà tenir delimitades zones aptes per a la implantació d'hotels de ciutat, i si les té, haurà de suprimir-les.

3.2.2 Capacitat de l'allotjament turístic (Limitació de places)

L'establiment d'un límit de places turístiques s'estableix en tres nivells: pel conjunt de l'illa, per tipologies (Establiments d'allotjament turístic / ETH) i per densitat màxima de població turística.

La necessitat de la implementació d'aquests límits es justifica per no superar la capacitat teòrica que s'ha estimat en el punt 2.2 d'aquesta memòria, que es xifra en 430.000 places (quasi la meitat de la població resident). Els darrers mesos d'agost, l'IPH mitjà del mes sembla indicar que s'ha equiparat o superat aquest llindar si es té en compte l'oferta irregular. L'aposta per un model més equilibrat implica l'aplicació de límits de contenció per evitar superar la capacitat de l'illa de Mallorca i d'incrementar la pressió humana sobre territori, recursos i infraestructures.

Es proposen les següents línies d'actuació per a l'establiment de límits:

1. Límit total de places per a l'illa de Mallorca

La Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les illes Balears, preveu a l'article 5 que els PIAT, i si escau els PTI, poden determinar el límit màxim de places turístiques per illa tant per allotjaments turístics, com en habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament, en funció dels recursos insulars existents, de les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants en cada àmbit. En aquest supòsit, les borses de places s'han d'adaptar a aquesta xifra.

En el mateix article s'estableix que fins que no es determini aquesta xifra, o si no es considera necessari determinar-la, el sostre màxim de places per illa ha de ser el determinat per les existents legalment, més les que integrin les borses gestionades pels organismes gestors de places turístiques o les administracions turístiques insulars.

En funció de l'exposat a l'article indicat, es proposa mantenir com a límit de places per a l'illa de Mallorca el sostre determinat per les existents legalment en data d'entrada en vigor de la Llei 6/2017, més les que integren la borsa gestionada per l'organisme gestor de places turístiques. I s'incorporen possibles estratègies de decreixement per amortització de places obsoletes.

La xifra que representa aquest límit coincideix en bona mesura amb els turistes allotjats en hotels i similars i allotjaments de lloguer durant el mes d'agost de 2015⁸,

⁸ Terminologia utilitzada per IBESTAT, Despesa i perfil dels turistes (Egatur). Nombre, pernoctacions i estada mitjana dels turistes amb destinació principal les Illes Balears per període, illa i tipus d'allotjament.

(417.287 turistes de mitjana), quan les dades de l'Índex de Pressió Humana de Mallorca gairebé coincidiren amb la capacitat de l'illa.

	Places
Establiments hotelers o similars	290.057
Establiments hotelers o similars (en tramitació)	9.519
Habitatges turístics de vacances	10.222
Habitatges turístics de vacances (en tramitació)	59
Estades turístiques en habitatges	29.851
Estades turístiques en habitatges (en tramitació)	45.090
Estades turístiques en habitatges (expedients a informatitzar)	11.000*
Borsa de places (Mallorca)	42.718
Total	438.516

Distribució de places, segons Registre de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme de les Illes Balears, en data de setembre de 2017

* Places estimades. Totes aquelles places que es troben en tramitació si finalment no es donessin d'alta, s'haurien de sostreure de la xifra indicada.

En aquest PIAT, sota la hipòtesi de rebuig dels expedients d'ETH en tramitació que no complien els requisits d'inscripció en el moment de publicació de la Llei 6/2017, s'arrodoneix la xifra total a la baixa i **es fixa el sostre en 430.000 places turístiques com a capacitat de càrrega turística màxima** per al total de l'illa de Mallorca, havent-se constatat que es pot atendre amb els recursos territorials existents per bé que amb indicis locals de saturació, apostant així per un model de contenció, sense perjudici de les previsions de decreixement i dels mecanismes d'amortització de places previstos a la Llei 8/2012.

2. Distribució de places per tipologies

Es proposa crear dues borses de places: una relativa a allotjaments turístics i l'altra relativa a estades turístiques en habitatges, en substitució de la borsa actualment existent. A l'empara del que disposa l'article 5.3 de la LTIB.

Per a la determinació de les places de la borsa que es destinaran a allotjament turístic i a estades turístiques en habitatges s'han considerat els següents criteris:

- a. Considerar les places en sòl vacant, qualificat de manera exclusiva per a ús turístic. Segons l'estudi de sòl vacant de 2008 (SITIBSA, 2008) a Mallorca en sòl vacant qualificat d'ús exclusiu turístic es poden aixecar 12.545 places. S'inclou a continuació un estudi de la distribució d'aquestes places per Sistemes Territorials Turístics (STT).

STT	Places vacants turístiques
Badies del Nord	2255
Península de Llevant	1221
Litoral de Llevant	1364
Migjorn	4141
Platja de Palma	1223
Litoral de Ponent	2299
Àrea Metropolitana de Palma	0
Serra de Tramuntana	42
Raiguer	0
Pla de Mallorca	0
Mallorca	12545

Distribució de places vacants per Sistemes Territorials Turístics (STT)

Font: Estudi de sòl vacant de la CAIB 2008.

Cal considerar que hi ha altres tipus d'establiments d'allotjament turístic que no se situen específicament en parcel·les on l'ús turístic és el principal (hotels de ciutat, allotjaments de turisme d'interior, agroturismes), per a la implantació dels quals també caldrà reservar un determinat nombre de places.

- b. Fomentar l'estabilització de places turístiques a les zones turístiques madures i saturades. Les ZTM1 proposades en el PIAT, Platja de Palma - S'Arenal, Palmanova - Magaluf, Peguera, Santa Ponça, Cales de Mallorca i Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'illot, són espais afectats per problemes de saturació, amb una elevada densitat de places i amb símptomes de degradació ambiental, fruit de l'obsolescència de les construccions i infraestructures. Els objectius de la seva ordenació s'hauran d'encaminar a frenar la producció de places turístiques i afavorir el manteniment de la població resident. Per aquest motiu, l'objectiu en aquestes zones podria ser el de no esgotar les places que quedin en sòl vacant amb noves

implantacions, i afavorir que en aquests sols s'hi puguin traslladar places que es donin de baixa dins la mateixa zona per reconversió.

- c. Fomentar el reequilibri territorial dels beneficis del turisme i apostar per reduir la marcada estacionalitat. En aquest sentit s'haurà de fomentar la disponibilitat de places en modalitats pròpies de nuclis no turístics: agroturisme, turisme d'interior o hotels de ciutat i estades turístiques en habitatges.

Així, estableix un nombre de partida del contingut de places de cada una de les borses de nova creació, amb les quantitats següents:

Borsa de places per a establiments d'allotjament turístic: 15.000 places

Borsa de places per a estades turístiques en habitatges residencials: 28.000 places

Que en conjunt suposen 43.000 places turístiques (un 10% del sostre total màxim).

Si n'és el cas, als ETH s'hi han d'incorporar les places dels Habitatges Turístics de Vacances, que representen el 2,39%, dels quals no es poden donar més altes, però que quan les places es donin de baixa passaran a incorporar-se a la borsa d'ETH. L'equiparació entre Habitatges turístics de vacances i ETH la fa la pròpia llei 6/2017 quan en la seva disposició addicional segona estipula que *“Als efectes de les obligacions determinades en aquesta llei, s'han d'entendre inclosos en el concepte d'habitatges objecte de comercialització turística els habitatges turístics de vacances.”*

Amb la distribució de places entre les dues tipologies indicades no es pretén invertir el model actual, atès que en conjunt s'aposta per mantenir una distribució que doni més pes al volum de places en allotjaments turístics front a les estades turístiques en habitatges, incrementant no obstant el pes d'aquesta modalitat, ja que se li atribueix aproximadament el 65% de les places de la borsa, per tal de donar peu a una normalització de la planta immobiliària que encara ara presenta una elevada component d'irregularitat.

3. Densitat màxima de població turística

Per tal de distribuir territorialment les places de les dues borses, s'estableixen uns índexs d'Intensitat d'Allotjament Turístic, que variaran en funció de les característiques dels distints àmbits delimitats en aquest PIAT. Sens perjudici del que estableixi el Pla Territorial Insular de Mallorca en relació a la densitat màxima de població, s'estableix la densitat global màxima de població turística en 25 places turístiques / ha de sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar d'ús residencial, turístic o mixt de tota l'illa.

S'estableixen les següents densitats turístiques màximes:

- a) La densitat turística màxima per les distintes zones turístiques és la indicada a l'Annex III de la Normativa d'aquest PIAT.
- b) La densitat turística màxima per a les zones residencials-turístiques és la següent:
 - Als àmbits ZR1: 6 places turístiques/hectàrea
 - Als àmbits ZR2: 12 places turístiques/hectàrea
- c) La densitat turística màxima per a l'àmbit de Palma Capital és de 8 places turístiques/hectàrea, la qual s'haurà d'equilibrar entre les diferents subzones específiques que s'estableixin.

Els instruments de planejament urbanístic municipal quan s'adaptin al PIAT, en funció de les densitats turístiques i de les places turístiques legalment existents, independentment de la ràtio turística de qualitat que correspongui a cada tipus d'establiment d'allotjament turístic, hauran 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 (establiment d'índex d'intensitat d'ús, limitació de zones aptes per a ETH,...).

Transitòriament, per tal de procurar un equilibri adequat entre els recursos territorials i l'activitat turística, fins que els instruments de planejament urbanístic municipal s'adaptin al PIAT, a les zones aptes per a aquesta activitat el nombre màxim de places turístiques que es podran donar d'alta a tot tipus d'establiments d'allotjament turístic en una parcel·la (sense excepció), sense perjudici d'altres regulacions més restrictives, serà el resultat per defecte d'aplicar l'índex d'intensitat d'allotjament turístic que correspongui a la zona on s'ubiqui segons la taula següent:

Àmbit	Índex d'intensitat d'allotjament turístic (IIAT)
Zones turístiques	
Sòl d'ús turístic predominant	Equivalent a l'índex d'intensitat d'ús turístic o a la ràtio que figura en l'article 27 o en l'annex III de la Normativa d'aquest Pla, segons el cas
Sòl d'ús residencial	1 plaça / 25 m ² de superfície construïda
Palma capital	
Zones extensives	1 plaça / 25 m ² de superfície construïda
Resta de zones	1 plaça / 40 m ² de superfície construïda
Zones residencials	
Zones extensives	1 plaça / 25 m ² de superfície construïda
Zones intensives	1 plaça / 30 m ² de superfície construïda
Nucli antic	1 plaça / 35 m ² de superfície construïda
Sòl rústic	
Sòl rústic comú	1 plaça / 25 m ² de superfície construïda
Sòl rústic protegit	1 plaça / 40 m ² de superfície construïda

La capacitat d'allotjament turístic de cada parcel·la s'haurà de calcular pel conjunt de les places turístiques registrades i les que se'n presenti declaració responsable d'inici d'activitat en establiments d'allotjament turístic en relació a la superfície construïda de totes les edificacions amb ús residencial o turístic legalment autoritzades o que es puguin autoritzar.

4. Borsa de places turístiques

A l'entrada en vigor del PIAT es cancel·la la borsa existent de places per als allotjaments turístics i les estades turístiques a habitatges residencials i, al seu lloc, es creen dues noves borses de places diferenciades, una per a allotjaments turístics i una altra per a estades turístiques a habitatges residencials i caldrà aplicar l'objectiu de contenció i de progressiu decreixement dins els marges fixats en aquest Pla. En cap cas es podrà transferir places d'una de les borses a l'altra.

El nombre de places inicial de cada una de les borses de nova creació serà:

- Per a la borsa de places d'allotjament turístics: 15.000 places, de les que s'hauran de restar aquelles places de les quals s'hagi disposat en el període comprès entre la publicació de l'acord d'aprovació inicial i el de l'aprovació definitiva d'aquest PIAT, i a les que també s'hauran de sumar aquelles places

que hagin de retornar a la borsa d'acord amb l'establert a l'article 91 de la llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, en el mateix període.

- b) Per a la borsa de places d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial: 28.000 places, de les que s'hauran de restar aquelles places de les quals s'hagi disposat en el període comprès entre la publicació de l'acord d'aprovació inicial i el de l'aprovació definitiva d'aquest PIAT, i a les que també s'hauran de sumar aquelles places que hagin de retornar a la borsa d'acord amb l'establert a l'article 91 de la llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, en el mateix període.

Cal tenir en compte, però, que la disposició transitòria novena, estableix un sostre cautelar de places turístiques, on, durant el termini d'adaptació del planejament urbanístic municipal al PIAT, cautelarment es fixa un sostre total màxim de 22.000 places destinades a estades turístiques en habitatges residencials i de 10.000 places destinades a establiments d'allotjament turístic en relació amb les places inscrites a partir de l'entrada en vigor del PIAT al registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics. Durant aquest període no seran d'aplicació els límits previstos en les borses de nova creació.

Ara bé, un cop superat aquest termini de quatre anys, l'òrgan gestor de les borses de places turístiques ha d'aplicar el règim previst en les borses de nova creació exposat a l'article 17 de la normativa.

5. Acreditació de places

Amb efectes del dia en que es publiqui al BOIB l'aprovació definitiva del present Pla director, l'òrgan gestor de les borses de places, emetrà resolució en la que s'especifiqui el nombre total de places de cada una de les borses d'acord amb les operacions aritmètiques especificades en els dos paràgrafs anteriors. Així mateix s'ha de procedir en l'establiment del sostre cautelar de places turístiques que contempla de Disposició transitòria novena.

6. Límit de places a zones residencials

Com a mesura de correcció territorial i de preservació de la identitat i tipologia de determinades zones o nuclis, el planejament urbanístic podrà delimitar zones o nuclis

on no es permetin noves places en establiments d'allotjament turístic. Els planejaments urbanístics limitaran les places turístiques que es poden comercialitzar en ETH.

A les zones residencials ZR1 i Palma Capital, tret de la modalitat d'hotels de ciutat, hostatgeries, albergs o refugis no es permeten actuacions urbanístiques que puguin suposar un increment de places en establiments d'allotjament turístic respecte de les que contempli el planejament urbanístic a la data de publicació de l'aprovació inicial del PIAT. Així mateix, en els nuclis antics de les zones ZR1, ZR2 i Palma capital s'admetrà incrementar el sòl qualificat d'ús detallat d'allotjament turístic, però únicament per a la implantació d'establiments d'interior, hostatgeries, albergs o refugis.

Es tracta d'evitar major consum de territori per a ús turístic, per tal de ser coherents amb els principis d'aquest PIAT i per aturar l'empitjorament i degradació del paisatge i el territori. No tindria gaire sentit continuar permetent noves actuacions que impliquin ocupació de més territori i consum de més recursos, quan des del PIAT s'aposta per la contenció.

Només aquells sòls que tot i suposar increment de places turístiques, ja estiguin classificats com urbans o urbanitzables a l'entrada en vigor del PIAT, i hagin desplegat actuacions urbanístiques es podran executar, sempre que s'ajustin als límits de creixement prevists en el PTI.

Per tant, no es permetran actuacions urbanístiques en les 14 zones residencials costaneres ZR2 (tret del previst pel conjunt històric). Tots aquells sectors urbanitzables que s'han desclassificat en virtut de la DA 16a de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears, no podran classificar-se per destinar-se a ús turístic. Resulta significatiu el cas de l'antiga zona turística de sa Ràpita, la qual a partir de l'entrada en vigor del PIAT perdrà aquesta condició per tal de venir regulada amb a una funció territorial més acord a la seva realitat i identitat, com a nucli d'estiueig de segona residència. Cal indicar no obstant que s'ha observat un volum significatiu d'habitatges que es destinen a l'oferta ETH. S'haurà de contrastar a través del planejament urbanístic l'aptitud d'aquest àmbit per acollir noves inscripcions mentre no es depassi la densitat màxima establerta.

3.2.3 Qualitat de l'espai turístic. Renovació i rehabilitació

Les actuacions relacionades amb l'àrea temàtica indicada són les que es proposen a continuació:

1. Sobre la intervenció a zones turístiques. Pel conjunt de zones turístiques definides en aquest PIAT es defineixen criteris d'ordenació per a la redacció i aprovació de plans especials d'adequació ambiental i paisatgística. La finalitat és millorar i renovar les zones turístiques.

Es tracta de directrius per a l'adequació ambiental i paisatgística i la integració de les zones turístiques en les àrees naturals properes. Elements com rieres, bosquets, turons, zones humides i altres, constitueixen fites d'identitat del paisatge dels àmbits turístics i urbans. Es pot procedir al seu reconeixement mitjançant plans especials per a la recuperació ambiental i paisatgística.

A les àrees posteriors de les zones turístiques es planteja un doble objectiu que cal treballar:

- a) Per un costat s'ha de posar en valor el paisatge i millorar la permeabilitat des de les zones turístiques. Fomentar la creació de zones d'esbarjo, passeigs de connexió amb rutes, etc. En aquest sentit a les ZTM1 ja es preveuen àrees d'influència per tractar actuacions com les indicades (Torrent dels Jueus a la Platja de Palma o Punta de n'Amer a Cala Millor-s'Illot). També es poden posar en valor altres tipus d'espais com les Pedreres a la Platja de Palma.
- b) Per altre costat cal regular la possibilitat d'implantar aquells usos i activitats dotacionals que per les seves característiques no es poden ubicar dins els sols urbans de les zones turístiques i que necessiten ser ubicats a les seves àrees posteriors, com per exemple els aparcaments.

Es proposa, doncs, la valorització de les parts posteriors de les zones turístiques i harmonitzar-hi usos i activitats.

Per a la materialització dels objectius anteriors no és permesa la previsió de cap zona de reserva per a nous creixements residencials o turístics. No obstant l'anterior, els planejaments municipals adaptats al Pla territorial insular a l'entrada en vigor d'aquest PIAT, mantenen les hectàrees per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució previstes el seu dia al POOT que varen incorporar amb l'assenyalada adaptació.

2. Intervenció a les zones turístiques saturades o madures. Partint de la situació vigent i dels estudis d'anàlisi multi-criteri elaborats en fase de diagnosi, amb els 5 indicadors definits abans, es fa la següent proposta de definició i identificació de zones turístiques madures.

- **Zones turístiques saturades i madures (ZTM1).** Es tracta de zones que tenen a la vegada problemes de maduresa i problemes derivats d'una elevada pressió com a conseqüència d'una elevada densitat de places. És a dir, es tracta de zones que presenten les dues casuístiques de la llei 8/2012. Són zones que la seva ordenació requereix d'uns àmbits d'abast territorial, és a dir, no només el teixit urbà més envellit i que allotja els establiments més vells, sinó tot el nucli en el qual es troben i fins i tot àmbits posteriors de sòl rústic per poder dur a terme operacions de reconversió i facilitar-ne la integració. Les ZTM1 poden contenir teixits més degradats que necessiten d'un tractament d'urbanització.

Es proposa que aquests àmbits s'ordenin mitjançant els Plans de rehabilitació turística integral (PRTI) prevists a l'article 77 de la llei 8/2012 i des del PIAT s'aportarà delimitació i objectius i criteris per a la seva ordenació. Al tractar-se d'àmbits, en ocasions supramunicipals, es proposa que la redacció i aprovació dels plans correspongui al CIM. No obstant l'anterior, i per tal de flexibilitzar la implementació, els Ajuntaments a través dels instruments de planejament també podran realitzar-ne l'ordenació, i si compleix amb els requisits establerts, podrà substituir el PRTI.

Atès que es tracta d'espais afectats per problemes de saturació, fruit de densitat de places elevades i de degradació ambiental, fruit de la obsolescència de les infraestructures, els objectius de la seva ordenació s'hauran d'encaminar a fomentar la reducció de places turístiques, afavorir el manteniment de la població resident, i a la urbanització i dotació d'aquells espais que ho requereixin.

Formaran part d'aquesta tipologia les zones que ja han estat objecte de declaració com a Zona Turística Madura per Acord del Consell de Govern de 19 de desembre de 2014:

- **Peguera**
- **Santa Ponça**

- **Palmanova - Magaluf**

La Platja de Palma, que havia estat declarada anteriorment com a zona turística madura pel Decret Llei 1/2013 i la Llei 8/2010 (derogada per la Llei 6/2017).

- **Platja de Palma - s'Arenal**

Se sostreuen de les delimitacions ja aprovades aquells àmbits que s'ha detectat que pertanyien a teixits urbans clarament residencials. Aquestes àrees residencials es mantenen com a àrea d'influència de les ZTM1 i són: una petita franja al sud de Santa Ponça i les urbanitzacions de Bellavista, Son Verí i Cala Blava (en el continu urbà Platja de Palma - s'Arenal).

També formaran part d'aquesta tipologia dues zones que sense haver estat declarades com a ZTM fins al moment presenten importants símptomes de saturació i maduresa, detectats en els estudis d'avaluació multi-criteri de la fase de diagnosi del PIAT. Aquestes, són:

- **Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'Illet.** Que presenta elevades densitats de places turístiques (amb una densitat de 85,22 places per hectàrea) i infraestructures hoteleres relativament antigues (l'edat mitjana d'obertura dels establiments hotelers és de 1981). Es tracta de la zona amb major densitat de places després de Platja de Palma – s'Arenal.
- **Cales de Mallorca.** Que presenta elevades densitats de places turístiques (amb una densitat de 63,62 places per hectàrea) i infraestructures hoteleres relativament antigues (l'edat mitjana d'obertura dels establiments hotelers és de 1979,83) i una trama urbana que en més del 70% de la seva extensió data d'abans de 1973 .
- **Zones turístiques madures (ZTM2).** Es tracta d'àmbits concrets, de teixits urbans madurs o degradats que requereixen d'una millora de la urbanització. Per a la seva identificació s'ha partit dels estudis d'avaluació multi-criteri de la fase de diagnosi del PIAT. En aquestes zones el pes del fenomen dels habitatges turístics és major que a les zones turístiques madures de tipus 1, existeixen densitats estimades d'habitatges turístics superiors.

Els instruments més adequats per a la realització d'operacions de millora de la urbanització, són instruments ja prevists a la legislació del sòl com plans especials

i des del PIAT s'aportaran objectius i criteris generals per a la seva ordenació. Formaran part d'aquesta tipologia les zones següents:

- **Cala Rajada – Font de sa Cala.** Es caracteritza per tenir establiments antics (any d'obertura mitjà dels establiments és de 1976) i de categoria inferior, especialment a la trama més antiga de Cala Rajada.
- **Can Picafort.** Té una densitat propera a les 45 places per hectàrea, un teixit urbà executat principalment abans de mitjans de la dècada del setanta, i un any mitjà d'obertura dels establiments de 1979. Més del 63% de la trama urbana és anterior a 1973.
- **Platja d'Alcúdia.** També disposa d'un teixit urbà del primer boom turístic que s'ha anat densificant, amb una densitat mitjana de 61 places per hectàrea, el 66,77% de la trama és anterior a 1973. En canvi l'edat dels establiments és inferior a les altres zones, l'any mitjà d'obertura dels establiments turístics és de 1986.

Zona Turística Madura	% teixit urbà anterior 1973	Densitat places en establiments / ha *	Any obertura mitjà establiments	Ràtio places 1972/2016	Categoria mitjana dels establiments
Platja de Palma - S'Arenal	50,39%	62,73	1970,94	0,92	2,69
Peguera	40,50%	79,21	1974,47	0,5	2,89
Palmanova - Magaluf	61,38%	123,39	1977,86	0,46	2,95
Santa Ponça	35,59%	33,45	1980,38	0,41	3,14
Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - s'Illot	29,97%	85,22	1981,63	0,29	3,13
Cales de Mallorca	70,09%	63,62	1979,82	0,35	3
Can Picafort	63,25%	45,34	1979,22	0,59	3,04
Cala Rajada - Font de sa Cala	32,88%	70,71	1976,31	0,54	2,70
Platja d'Alcúdia	66,77%	60,57	1985,76	0,18	3,27

* Les densitats es calculen sobre la superfície de trama urbana existent de la zona

Principals indicadors de les Zones Turístiques Madures identificades

Fonts: Elaboració pròpia i Registre d'Establiments turístics de la CAIB

Una vegada identificades, la següent passa és la **delimitació (Plànol O-3)**. Tant per les ZTM1 com per les ZTM2, es proposa una delimitació d'abast territorial que va més enllà de l'estricta delimitació de les trames urbanes afectades, es tracta d'incloure àmbits amb suficient dimensió per poder assolir els objectius de reconversió.

Tant per les ZTM1 com per les ZTM2 es diferencien dos àmbits: la zona turística saturada i madura o la zona turística madura, definida pels teixits urbans centrals, i l'àrea d'influència que incorpora espais contigus que es creuen convenientes per a dur a terme les tasques d'ordenació i per tal d'assolir els objectius i criteris que es plantegen.

En quant a les **ZTM1**, en concret a les tres zones del municipi de Calvià (Palmanova - Magaluf, Santa Ponça i Peguera) i atès que en la seva declaració ja es varen treballar delimitacions de caire territorial adequades, es conserva la delimitació. No obstant això, s'ha procedit dins l'espai delimitat en els corresponents acords a diferenciar entre la zona turística saturada i madura i l'àrea d'influència. La zona turística saturada i madura la constitueixen les trames urbanes centrals destinades a l'activitat turística i l'àrea d'influència es delimita, principalment, a partir de les zones residencials i dels sòls rurals inclosos en la delimitació de ZTM aprovada.

Pel cas de Palma s'ha tengut en compte la delimitació que preveia la Llei 8/2010, derogada per la 6/2017 i se'n proposa una ampliació de caire territorial. Les àrees de desenvolupament urbà constitueixen la zona turística saturada i madura, i els terrenys rurals i les ampliacions queden recollides amb la figura d'àrea d'influència.

En els casos de Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - s'Illot i de Cala Murada es proposa una delimitació d'abast territorial, que s'estén a les zones residencials del seu àmbit d'influència i part dels espais protegits contigus.

Els criteris seguits per a la delimitació d'aquestes zones turístiques saturades i madures responen a objectius de caire territorial, definint el paisatge com a estratègia d'intervenció i l'estructura urbana territorial com a model d'ordenació.

En la definició del model d'ordenació s'ha posat l'èmfasi en el reconeixement i potenciació dels valors paisatgístics (culturals i naturals) del lloc, com eix principal per a generar una estratègia d'intervenció basada en la diferenciació i en la identitat pròpia (marca) enfront de la monotonia i manca de diferenciació de molts espais turístics, reconeixent d'aquesta manera els elements naturals i patrimonials d'interès i potenciant els seus valors singulars com a recurs. Així, per exemple en el cas de la

ZTM de Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - s'Illot, s'inclou el LIC de Punta de n'Amer, en el cas de la Platja de Palma s'incorpora part de l'ANEI dels barrancs de Son Gual i Xorrigo, i en el cas de Cala Murada part del LIC de Cales de Manacor.

Per tal d'evitar la desconexió entre els valors del paisatge interior i del litoral, interromputs pel continu urbà i la fragmentació territorial s'ha apostat per incloure dins les àrees d'influència d'aquestes ZTM1 espais situats a la part posterior. A la platja de Palma es delimita un espai posterior a manera d'àrea d'influència que abasta la zona sud de la unitat paisatgística, definida en fase de diagnosi, dels Turons de Pòrtol i Costes de Xorrigo. També s'aprofita per incloure una petita àrea d'influència de la zona turística madura que arriba fins el Cap Enderrocat. S'inclouen aquests espais per tal de facilitar la connectivitat de la zona turística amb l'espai posterior. A la ZTM1 Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - s'Illot, també s'inclouen espais situats fins a la carretera Ma-4027 i Ma-4023, amb la mateixa funcionalitat.

Pel que fa a les ZTM2, per les tres zones, Cala Rajada - Font de sa Cala, Can Picafort i Platja d'Alcúdia, es proposa una delimitació que recull diferents nuclis de zones residencials on s'han detectat indicadors de maduresa. En el cas de Can Picafort i Platja d'Alcúdia es delimita com a àrea d'influència la part posterior del nucli, mentre que per la zona turística madura de Cala Rajada - Font de sa Cala la delimitació de l'àrea d'influència també permet donar una solució de continuïtat a l'àmbit, el qual podrà ser ordenat donant-li una major coherència, posant en valor diferents trams del front marítim i articulant un passeig paisatgístic que garanteixi una certa continuïtat, arribant fins a Cala Agulla, la qual ha estat inclosa dins l'àrea d'influència per tal d'ordenar i millorar els recorreguts d'accés, tot restaurant i conservant la zona dunar i preveient una regulació dels aparcaments.

Des del PIAT s'inclouen criteris i determinacions per als instruments d'ordenació de les ZTM.

Com ja s'ha comentat, a les zones turístiques saturades o madures es preveu que l'ordenació es faci a través d'un pla de rehabilitació turística integral (PRTI) que es poden iniciar per part del Consell Insular d'ofici o a petició dels municipis interessants i la tramitació i impuls correspon al Departament competent en matèria d'ordenació territorial. En tot cas correspon al Ple del Consell l'aprovació definitiva dels mateixos.

No obstant l'anterior, a les ZTM1 que atenyen un únic municipi, si els instruments de planejament municipal inclouen l'ordenació detallada d'aquests àmbits i amb aquesta ordenació s'assoleixen els objectius i es compleixen els principis definits en aquest PIAT per a elles, els esmentats instruments urbanístics podran fer les funcions del PRTI.

A les zones turístiques madures 2 (ZTM2), l'ordenació es podrà fer 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. Si en el termini de quatre anys de l'aprovació del PIAT aquests no han iniciat aquest procediment, el Consell Insular podrà procedir a subrogar-se aquesta redacció. En aquest cas es tramitarà un pla de rehabilitació turística integral o un pla especial d'ordenació territorial.

Entenem que correspon als PIAT desplegar, fins on sigui necessari, no tan sols el procediment per a la redacció, tramitació i aprovació dels Plans de Rehabilitació Turística Integral, ans els objectius i determinacions que aquests han de incloure, i el detall, si s'escau, dels paràmetres que aquests plans han d'establir. En aquest sentit s'inclouen criteris generals i específics per a la redacció dels plans de desenvolupament de les ZTM.

Així mateix, es preveu la possibilitat que es defineixin les zones turístiques saturades tipus 3 (ZTM3), però no madures. En primer lloc, la seva declaració s'ha d'avaluar mitjançant l'adaptació al PIAT del planejament urbanístic municipal, el qual ha de procedir a declarar-les en funció del resultat dels indicadors i de l'anàlisi de les zones turístiques. Conseqüentment, la seva ordenació es farà d'acord a les prescripcions previstes en l'annex IV d'aquest PIAT, completades amb les mesures a adoptar en el planejament urbanístic municipal quan sigui necessari.

3. Mesures paisatgístiques

El PIAT incorpora mesures paisatgístiques per a l'**espai públic en zones turístiques**. Per tal de millorar la qualitat paisatgística de l'espai públic de les zones turístiques, a les àrees on es duuguin a terme actuacions de transformació urbanística o aïllades, així com en els projectes de reforma de l'espai públic urbà, s'hauran de complir els següents criteris:

- a) En via pública, sempre que la secció viària ho permeti es dotarà d'un mínim de 3 arbres per cada 20 metres lineals de vorera.
- b) A les àrees d'aparcament situades fora de la via pública, s'haurà d'assegurar un mínim de 1 arbre per cada 4 places d'aparcament.
- c) Excepcionalment a les àrees d'aparcament de superfície superior a 1.000 m³ es permetrà substituir els arbres per marquesines cobertes amb plaques fotovoltaïques. Aquestes instal·lacions no computaran com a superfície construïda ni com a ocupació.
- d) S'haurà de procedir al soterrament de les esteses aèries, existents i previstes, sempre que resulti compatible amb la normativa sectorial corresponent.

La implantació de noves zones verdes o les existents sotmeses a una reforma integral es dissenyaran com a mínim amb un 50 % de terreny permeable, vegetació preferentment autòctona amb utilització d'espècies de baixa necessitat hídrica pròpies del paisatge mediterrani defugint especialment d'espècies que vulguin reproduir paisatges forans. El reg d'aquestes zones es durà a terme, preferentment, mitjançant la utilització d'aigües pluvials o aigües regenerades aptes pel reg.

També s'incorporen mesures paisatgístiques per als edificis turístics diferenciant entre ordenació aïllada, d'alineació a vial o reculada i, sobretot, en els edificis en sòl rústic:

- Ordenació aïllada: En cas de noves implantacions, canvis d'ús, reformes integrals o rehabilitacions integrals, que afectin les zones exteriors dels establiments turístics amb ordenació aïllada, s'haurà de fomentar la permeabilitat i relació visual entre l'espai públic i l'espai lliure dels establiments, per tal d'integrar-los en l'entorn més proper i millorar la qualitat urbana. També s'hauran de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, així com disminuir l'efecte "illa de calor". Per això es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure i s'incorporaran sistemes urbans de drenatge sostenible sempre que sigui possible.
- Ordenació d'alineació a vial o reculada: En el cas de noves implantacions, canvis d'ús i reformes o rehabilitacions integrals que afectin les zones exteriors dels edificis destinats a establiments turístics amb ordenació d'alineació a vial o reculada, s'haurà de fomentar la permeabilitat i relació visual entre l'espai públic i l'espai lliure dels establiments, per tal d'integrar-los en l'entorn més proper i

millorar la seva qualitat urbana. També s'hauran de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, així com disminuir l'efecte "illa de calor". Per això es limitaran les àrees pavimentades de l'espai lliure i s'incorporaran sistemes urbans de drenatge sostenible sempre que sigui possible.

- En sòl rústic: En cas de noves implantacions, canvis d'ús i reformes o rehabilitacions integrals que afectin a les zones exteriors dels edificis destinats a establiments turístics en sòl rústic per tal d'evitar una banalització del paisatge rural, les actuacions que es puguin efectuar a la parcel·la es realitzaran amb criteris sostenibles i d'integració paisatgística. Per això:
 - a) L'enjardinament de la parcel·la serà el mínim possible i es realitzarà només al voltant de les edificacions i en ell s'empraran espècies pròpies del paisatge mediterrani, preferentment de l'entorn més proper i amb baix requeriment hídric.
 - b) Només es permetrà una piscina exterior i per establiment; la làmina d'aigua no serà superior a 75m² i serà de planta rectangular; no podrà sobresortir més de 0,50 m sobre el terreny natural en qualsevol punt del seu perímetre, i els materials, colors i acabats utilitzats estaran integrats en l'ambient circumdant.
 - c) Per tal d'assegurar l'ombra de la zona d'aparcaments aquestes hauran de disposar d'un mínim d'un arbre per cada dues places. A més, les superfícies destinades a aparcaments i camins d'accés, no podran ser pavimentades amb asfalt, ciment, formigó ni cap altre tècnica similar que impliqui el segellat i la impermeabilització del ferm.
 - d) Sense perjudici de la regulació continguda al planejament urbanístic i territorial, les edificacions destinades a l'allotjament turístic i als seus usos complementaris, així com els tancament exteriors, hauran d'adaptar-se a l'entorn.
 - e) La integració harmònica amb l'entorn es procurarà mitjançant l'adopció d'una arquitectura no estrident, senzilla i racional, amb preferència per les solucions tipològiques i d'acabats tradicionals.

- f) Pel que fa als tancaments exteriors de la finca, a més de respectar les tipologies tradicionals de la zona, aquests no podran suposar un perill per a l'avifauna ni generar un efecte barrera per a la fauna silvestre terrestre; amb aquesta finalitat es respectaran les alçades màximes previstes en la legislació sectorial i queden prohibides les tanques amb fil ferro espinós.

4. Intervencions per a millorar la qualitat de l'edificació.

Un dels objectius del PIAT és el d'afavorir i incentivar la qualitat de l'edificació ja sigui dels establiments d'allotjament turístic, mitjançant la seva rehabilitació o substitució, ja sigui per a nous allotjaments o fins i tot per edificacions destinades a ús residencial a les zones turístiques. Amb la finalitat indicada es proposa que:

1. Al sol urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, l'obertura de nous establiments d'allotjament turístic, l'ampliació o la substitució dels existents estarà subjecte al compliment de les condicions següents:
 - a) Els nous establiments d'allotjament turístic i les ampliacions dels existents, excepte els supòsits legalment establerts, hauran de respectar la ràtio fixada pel planejament urbanístic i en el seu defecte una ràtio mínima de 60 m² de superfície de parcel·la per plaça.
 - b) Els nous establiments d'allotjament turístic i les ampliacions dels ja existents, amb una capacitat superior a 20 places, hauran de preveure una plaça d'aparcament per cada 5 places turístiques noves.
2. A les zones turístiques (ZT) i a les zones residencials-turístiques (ZR2): s'estableixen condicions i paràmetres d'edificació per a cada zona turística.
3. Al sòl rústic, es prohibeix la implantació d'establiments d'allotjament hotel·ler i d'apartaments turístics o l'ampliació de capacitat d'allotjament dels existents.
4. L'autorització de nous establiments d'allotjament de turisme rural o l'ampliació de capacitat dels existents estarà subjecta al compliment de les condicions següents:
 1. L'antiguitat de l'edificació principal per poder implantar nous hotels rurals haurà de ser igual o anterior a 1900 i per a establiments d'agroturisme haurà de ser igual o anterior a 1956, sense perjudici de la possibilitat d'utilització de

les ampliacions que s'hagin construït legalment amb posterioritat, amb les limitacions i en els termes que estableix la legislació sectorial.

2. La parcel·la mínima ha de ser de 4,9 hectàrees pels nous hotels rurals i de 2,1 hectàrees pels establiments d'agroturisme, i ambdues categories han d'estar vinculades a una explotació agropecuària i l'ús ha de ser compatible amb la preservació del patrimoni cultural i etnològic.
3. La capacitat màxima d'allotjament dels nous establiments o l'ampliació dels existents serà igual o inferior a 24 places turístiques o 12 unitats d'allotjament per a parcel·les de 21.000 m² en el cas d'agroturismes i de 49.000 m² en el cas d'hotels rurals, amb la possibilitat d'incrementar 2 places turístiques en 1 unitat d'allotjament per cada 7.000 m² addicionals d'explotació agropecuària vinculada. En cap cas es podran superar les 50 places turístiques o les 25 unitats d'allotjament. A més els agroturismes han de complir la resta de requisits previs a la legislació agrària i turística.
4. La superfície útil màxima de la resta de dependències vinculades a l'activitat turística que no es destinin a unitats d'allotjament serà de 20 m² per plaça. No es computaran a tal efecte les dependències amb algun règim de protecció del patrimoni cultural ni les destinades a allotjament del personal de servei de l'establiment o del que exerceix les funcions agropecuàries o forestals. Així mateix tampoc computaran les dependències destinades a residència de la persona propietària.
5. Tant l'espai destinat a allotjament turístic com la resta de dependències i instal·lacions destinades a les persones usuàries de l'establiment s'han de desenvolupar en una única parcel·la o en parcel·les directament confrontants que reuneixin la superfície mínima fixada, i han d'ocupar el mínim possible d'edificis.
6. No es permeten noves unitats d'allotjament turístic aïllades que reuneixin el programa funcional complet d'habitatge per elles mateixes.
7. No es permet l'ampliació dels establiments d'allotjament de turisme rural, llevat que sigui estrictament necessari per a complir requisits d'accessibilitat, seguretat, adaptació a normativa d'higiene, eficiència energètica i altres similars.

3.2.4 Dotacions turístiques

Amb la finalitat d'assolir els objectius plantejats es proposen línies d'actuació organitzades en diferents finalitats:

- a) Racionalització de la distribució estacional de l'activitat turística i diversificació del turisme:
 - a. Foment del turisme esportiu i sostenible per mitjà de les rutes ciclistes d'interès turístic, senderistes, etcètera;
 - b. Foment del turisme cultural;
 - c. Regulació dels equipaments complementaris;
 - d. Dotacions al servei del turisme nàutic.
- b) Adequació de l'accés a les platges.

Dotacions per a la racionalització de la distribució estacional de l'activitat turística

Per a millorar l'oferta turística i aconseguir una racionalització de la distribució estacional de l'activitat el PIAT proposa un seguit de dotacions turístiques enfocades cap al gaudi equilibrat dels espais lliures, la cultura, l'esport i el lleure. Les Dotacions proposades han de posar en valor el paisatge mediterrani i s'han d'adequar a les característiques pròpies de cada sistema territorial així com potenciar la mobilitat sostenible i la protecció dels espais naturals.

El Consell de Mallorca podrà elaborar i desenvolupar plans d'acció específics, a través del departament responsable en matèria de promoció turística o de la col·laboració entre aquest i altres departaments, relatius a diferents productes turístics o rutes d'interès turístic, en particular:

- a) Turisme esportiu, amb les seves variants concretes, amb especial atenció al disseny de rutes ciclistes d'interès turístic, senderistes, etcètera.
- b) Turisme cultural, en relació a llocs d'interès per la cultura en general, el cinema, el patrimoni artístic i històric o per la seva activitat cultural consolidada, i

A escala municipal, els planejaments municipals, de conformitat amb la seva naturalesa i abast, hauran de desplegar el dispostat en el Pla de vies Ciclistes i potenciar la seva implantació proposant les mesures necessàries que facin possible la seva execució, sobretot en aquelles vies de titularitat municipal.

Dins les zones turístiques s'haurà de definir una xarxa de recorreguts aptes per bicicletes que donaran continuïtat als itineraris i rutes exteriors i que seguiran els mateixos criteris establerts en els plans de rehabilitació turística integral de les zones turístiques saturades i madures.

Els planejaments municipals també podran proposar nous itineraris i rutes que complementin els definits al Pla de vies Ciclistes, seguint els seus mateixos criteris.

2. Xarxa de rutes senderistes:

A nivell de STT, en el marc del que preveu la legislació en matèria de camins públics i rutes senderistes, i amb la finalitat de fomentar el senderisme i a la vegada reduir la pressió sobre determinats indrets de l'illa, i especialment a la Serra de Tramuntana, el Consell de Mallorca podrà crear noves rutes senderistes que articulïn els diferents sistemes territorials i que complementaran les grans Rutes de caire insular com son la de Pedra en sec i la d'Artà a Lluç.

Amb la finalitat de completar la xarxa prevista al Pla Territorial Insular de Mallorca, es creen les següents de caràcter insular, i que es dibuixen de forma orientativa al plànol O-5: la Ruta dels Fars i la Ruta dels Santuaris.

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. Els respectius plans especials i projectes de rutes senderistes hauran de tenir en compte els criteris de posar en valor el paisatge i els recursos patrimonials propis de l'illa, d'ajustar-se a rutes temàtiques que posin en valor les principals singularitats de cada STT i de preveure connexions amb les zones turístiques i amb els centres d'interpretació previstos en el PIAT.

A escala local, a les zones turístiques els planejaments municipals, si ja estan definides les rutes, hauran de donar continuïtat a aquestes per carrers amb

predominança d'ús vianant i seguiran els mateixos criteris establerts en els Plans de rehabilitació turística integral de les zones turístiques saturades i madures.

Els planejaments municipals també podran proposar noves rutes que complementin les rutes supramunicipals dels distints Sistemes territorials turístics. Aquestes rutes es podran ordenar mitjançant les escaients previsions al planejament general o, preferiblement, mitjançant els plans especials i els projectes de rutes senderismes prevists a la legislació de camins públics i rutes senderistes.

3. Regulació d'equipaments turístics complementaris:

S'entén per equipaments turístics complementaris els centres turístics d'esbarjo, esportius, culturals, lúdics i de turisme actiu, destinats fonamentalment a prestar servei a l'activitat turística.

En el procediment d'implantació d'aquests equipaments turístics complementaris s'haurà d'acreditar que la seva capacitat com instrument per a diversificar i qualificar la oferta turística és efectiva.

En sòl rústic es limiten els equipaments turístics complementaris. Només seran possibles nous equipaments turístics complementaris o l'ampliació dels existents, sempre que el projecte n'hagi estat declarat d'interès turístic, en els casos següents:

- Quan estiguin previstos a un instrument de planificació.
- Quan siguin d'ús esportiu, turisme actual o cultural, amb una superfície edificada inferior al 3% i una superfície ocupada inferior al 4% de la superfície de la parcel·la, un volum construït inferior a 3.000 m³ i una superfície de transformació de parcel·la per a aquest ús inferior a una hectàrea.
- Quan se situïn en la categoria de sòl rústic d'àrea de transició de zones turístiques.

A qualsevol classe de sòl queden prohibits nous camps de golf. Igualment es prohibeix l'ampliació de la superfície de parcel·la autoritzada i l'ampliació de l'oferta d'allotjament dels existents.

Els nous equipaments hauran d'incorporar les mesures necessàries per corregir els efectes derivats sobre la mobilitat o d'impacte paisatgístic.

Els planejaments municipals hauran d'ordenar els equipaments turístics de gran impacte (circuitos de carreres, pistes esportives, parcs aquàtics, museus de carretera, etcètera.) existents o previstos i incloure mesures de millora ambiental i integració paisatgística.

- Centres d'interpretació:

Els centres d'interpretació són dotacions culturals, que tenen com a funció fonamental promoure un aprenentatge creatiu, tot transmetent el significat del llegat cultural, natural o històric dels béns materials o immaterials d'un determinat indret.

Per a cada STT, per promoure un turisme cultural i posar en valor les singularitats pròpies de cada un, s'estableix una proposta de xarxa de centres d'interpretació del patrimoni cultural, natural o històric, material o immaterial de Mallorca que incorporen i complementen els definits en el PTIM.

- a) Litoral de Ponent: Centre d'interpretació del Parc Natural de sa Dragonera i de les reserves marines al Port d'Andratx i centre d'interpretació de les possessions de la Serra de Tramuntana a Galatzó.
- b) Serra de Tramuntana: Museu de l'oli a Sóller; centre d'interpretació del Paisatge Cultural Serra de Tramuntana (UNESCO) a Raixa; centre d'interpretació del Paratge Natural de la Serra de Tramuntana a Ca s'Amitger, i centre d'interpretació del Patrimoni Immaterial de la Pedra en Sec a Selva.
- c) Badies Nord: Centre d'interpretació del Parc Natural de s'Albufera, Centre del Turisme Ornitològic a Pollença, Centre d'interpretació de la romanització de Mallorca a Alcúdia.
- d) Península de Llevant: Centre d'interpretació dels castells i centre de la Mallorca talaiòtica.
- e) Litoral de Llevant: centre d'interpretació de les cales de llevant i del Parc Natural de Mondragó.
- f) Migjorn: centre d'interpretació del Salobrar i del Parc Natural des Trenc i centre d'Interpretació del Parc Nacional de Cabrera.

- g) Platja de Palma. Centre d'interpretació del Parc Agrari del Pla de Sant Jordi i centre d'interpretació de la marina i els barrancs.
- h) Raiguer: Museu del Vi a Binissalem i Museu del Calçat i la Pell a Inca.
- i) Pla de Mallorca: Centre d'interpretació dels turons i les ermites.

- **Dotacions al servei del turisme nàutic (activitats d'hivernada):**

Per 'activitats d'hivernada' es coneix el conjunt d'instal·lacions nàutiques necessàries per emmagatzemar a terra embarcacions d'eslora relativament petita. Normalment, les activitats d'hivernada ofereixen serveis propis d'una dàrsena o instal·lació marítima, és a dir serveis relacionats amb la recollida i dipòsit d'embarcacions per mitjans mecànics, així com certes operacions de conservació i manteniment.

Mentre en les activitats d'hivernada es custodien embarcacions en qualsevol moment de l'any –substituint, per tant, un amarratge–, hi ha àrees d'hibernació d'embarcacions, la funció de les quals és emmagatzemar embarcacions, però restringida a la temporada d'hivern.

El desenvolupament del sector nàutic a Mallorca, com a una activitat recreativa complementària al turisme ha generat la **problemàtica de la aparició d'activitats d'hivernada en sòl rústic**, una situació apareguda com a una opció a la manca de amarres als ports i els clubs nàutics de l'illa i l'escassetat de sòl industrial a prop de la costa.

Per a donar una solució a aquesta circumstància s'ha fet una anàlisi amb diferents dades i així conèixer la realitat de la situació sobrevinguda, i que es sintetitza a continuació:

Distribució geogràfica. Els municipis on més activitats d'hivernada hi ha són els que tenen els nuclis de població on històricament s'hi ha desenvolupat una intensa activitat marinera i portuària, que han mantingut un estret contacte amb el mar mitjançant eixos viaris singularitzats (Pollença-Port de Pollença, Manacor-Port de Manacor/Porto Cristo, Felanitx-Port de Felanitx/Porto Colom, Sóller-Port de Sóller, Andratx-Port d'Andratx, Palma-Badia de Palma, Campos-Sa Ràpita, etc.). Amb l'aparició de nous ports, s'han afegit altres municipis com Calvià i Santa Margalida.

Zones d'implantació: Ports i clubs nàutics, polígons industrials, entorn immediat dels eixos viaris i marines disperses al territori.

Percentatge d'activitats d'hivernada segons tipus de parcel·les:

- Parcel·les urbanes / industrials: 33,4%
- Parcel·les rústiques: 36,2%
- Parcel·les portuàries: 30,4%

Amb aquestes dades s'observa que la majoria es concentren en instal·lacions portuàries o en polígons industrials; també els eixos viaris són elements que catalitzen la seva implantació.

L'aparició de les activitats d'hivernada en sòl rústic és un fet que s'ha de regular amb tal d'evitar la seva proliferació en àrees de vocació rural, forestal i agrària amb l'objectiu d'integració paisatgística i ambiental i donar compliment en el marc europeu, al Conveni Europeu del Paisatge de 20 d'octubre de 2000, ratificat per l'Estat espanyol el 26 de novembre de 2007 i amb vigor l'1 de març de 2008, que té com a objectiu fonamental promoure la protecció, gestió i ordenació dels paisatges europeus i així ho expressa la seva ratificació per l'estat espanyol.

Els instruments de planejament general dels municipis que disposin de ports esportius, qualificaran el sòl necessari per a dotar de serveis nàutics d'emmagatzematge i manteniment d'embarcacions recreatives en àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial o de serveis (activitats d'hivernada).

Mentre el planejament no delimiti les zones aptes per a desenvolupar l'activitat d'emmagatzematge o d'hivernada d'embarcacions a les quals fa referència l'article 37 de la normativa, aquestes activitats només seran **excepcionalment autoritzables en el sòl rústic**, prèvia declaració d'interès general d'acord amb els requisits de l'article 26 i seguint el procediment de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

Així mateix, per garantir una correcta integració d'aquestes en l'ambient i en el paisatge, es proposen mesures correctores. Aquestes mesures excepcionals es fonamenten en l'adequació de les activitats d'hivernada a:

- Als valors intrínsecs del paisatge (harmonització)

- Als valors intrínsecs del territori
- Als valors intrínsecs del medi ambient (no es permetrà cap altra activitat que no sigui estrictament d'emmagatzematge d'embarcacions i del seu manteniment)

Adequació de l'accés a les platges

Per tal de regular el més adequat accés a les platges de Mallorca, particularment a aquelles aïllades, s'ha calculat la seva capacitat màxima, i, en funció d'aquesta, la de la superfície d'aparcament necessària per garantir que els visitants no superin la capacitat de càrrega i els vehicles no envaeixen altres espais.

La regulació i ordenació dels aparcaments s'hauran de preveure en els planejaments 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 ordenar aquells accessos i aparcaments a platges aïllades que així ho requereixin.

Per tal d'establir en quines platges aïllades s'han de preveure aparcaments, s'introdueix una taula amb les platges aïllades més visitades (Annex VI), excloses les que s'ubiquen en espais naturals protegits i les que tenen dificultat d'accés per part de vehicles motoritzats.

La superfície útil de cada platja s'ha obtingut digitalitzant-la per cadascuna de les platges. En la digitalització d'aquesta superfície útil s'ha considerat que en platges molt amples s'aprofiten com a màxim només els 30 metres més propers a l'aigua. Aquesta consideració no s'ha tingut en compte a Cala Llombards on s'han comptabilitzat fins a 70 metres d'amplada de platja com a superfície útil en tant i que en la orto-fotografia aèria de l'any 2015 es pot observar la presència de gandules i para-sols en tota aquesta extensió.

Atès que es tracta de platges aïllades, es vol apostar per un grau d'ocupació inferior al que tenen les platges urbanes, en conseqüència es planteja una ràtio de 15 m² per persona, el doble que la que preveia en el seu moment el POOT. Les places d'aparcament s'han calculat tenint en compte una ràtio d'1 plaça d'aparcament per cada 4 usuaris, no obstant això, per a platges aïllades s'ha contemplat un factor de major esponjament.

Platja o Cala	Municipi	Superfície (m ²)	Superfície útil (m ²)	Usuaris potencials	Places aparcament estimades
Cala de s'Illot	ALCÚDIA	1544,8	1390,3	93	23
es Coll Baix	ALCÚDIA	12287,4	5810,7	387	97
Platja de Sant Joan	ALCÚDIA	1447,7	1302,9	87	22
Cala Blanca	ANDRATX	2632,4	1606,7	107	27
Cala d'Egos	ANDRATX	1856,0	1057,9	71	18
Cala Estreta *	ARTÀ	1171,3	596,2	40	10
Cala Mitjana *	ARTÀ	11343,2	4096	273	68
Cala Torta	ARTÀ	24462,0	5304	354	88
Caló d'es Camps	ARTÀ	459,3	413,4	28	7
Cala Falcó	CALVIÀ	1342,9	394,3	26	7
Cala Portals Vells I	CALVIÀ	1900,4	1211	81	20
Cala Sa Nau	FELANITX	2748,0	956	64	16
Cala Magraner	MANACOR	3356,7	1658	111	28
Cala Pilota **	MANACOR	1308,3	790	53	13
Cala Varques	MANACOR	3616,9	1942,4	129	32
Caló Bota **	MANACOR	1650,7	830,7	55	14

Platges aïllades que podrien patir problemes de saturació, 2015

Font: Elaboració pròpia a partir de SITIBSA i <http://www.platgesdebalears.com> i Plan Indicativo de usos del dominio público litoral

* Es proposa una única zona d'aparcament per Cala Estreta i Cala Mitjana

** Es proposa una única zona d'aparcament per Cala Pilota i Caló Bota

De forma singular i sempre que sigui compatible amb els instruments d'ordenació dels espais naturals on s'ubiquen, si n'és el cas:

Platja o Cala	Municipi	Superfície útil (m ²)	Places aparcament estimades
Cala Tuent	ESCORCA	2.000	80
Es Comú de Muro	MURO	2.000	80

3.2.5 Estades turístiques en habitatges

Es proposen les següents línies d'actuació per l'ordenació de les ETH en el PIAT a partir dels objectius definits:

1. Criteris de zonificació de les Estades Turístiques en Habitatges (ETH)

Es proposen criteris i objectius perquè els Ajuntaments implantin zones aptes per a la comercialització d'ETH, incorporant la delimitació al planejament urbanístic respectiu mitjançant la corresponent documentació cartogràfica, tal com preveu la Llei 6/2017.

De la interpretació de la Llei 8/2012 se'n poden derivar els següents tipus d'ETH que han de ser objecte de zonificació:

- Estades turístiques en habitatges unifamiliars, de les quals la inscripció al Registre oficial d'establiments turístics no caduca i la comercialització de les quals pot exercir-se durant tot l'any (ETH-365 UNI).
- Estades turístiques en habitatges plurifamiliars, de les quals la inscripció oficial caduca en 5 anys i la comercialització de les quals pot exercir-se durant tot l'any (ETH-365PLURI).
- Estades turístiques en habitatges unifamiliars principals a càrrec del propietari, de les quals la inscripció oficial caduca en 5 anys i la comercialització de les quals pot exercir-se com a màxim durant 60 dies l'any (ETH-60UNI).
- Estades turístiques en habitatges plurifamiliars principals a càrrec del propietari, de les quals la inscripció oficial caduca en 5 anys i la comercialització de les quals pot exercir-se com a màxim durant 60 dies l'any (ETH-60PLURI).

En el PIAT s'estableix quines modalitats d'ETH seran admeses a les distintes zones segons el grau de pressió turística:

- a) Sol rústic comú: Es poden permetre els ETH365 unifamiliars i ETH60 unifamiliars en habitatges existents a la data d'aprovació inicial d'aquest PIAT. D'aquesta manera no s'incentiva que es puguin fer noves construccions en sòl rústic amb l'objectiu de destinar-les a la seva comercialització turística.
- b) Sol rústic protegit: S'ha considerat oportú en el model territorial del PIAT mantenir les restriccions de la Llei 8/2012 en aquestes categories de sòl. Per

tant, sense excepció, no es permet l'inici de noves activitats de comercialització turística en habitatges residencials situats en sòl rústic protegit.

- c) Zones turístiques: Es poden permetre les ETH365 unifamiliar i plurifamiliar i ETH60 unifamiliar i plurifamiliar.
- d) Zones turístiques saturades: Es poden permetre les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar.
- e) Zones residencials: Es poden permetre les ETH365 unifamiliar i plurifamiliar i ETH60 unifamiliar i plurifamiliar
- f) Zones residencials vulnerables: Es poden permetre les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar, així com les ETH365 unifamiliar i plurifamiliar en edificis que figurin incorporats en un catàleg de patrimoni històric vigent.

2. Condicions temporals de les ETH

En virtut de l'establert al punt 21 de l'article 50 de la Llei 8/2012 es proposa la introducció de condicions temporals per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Els condicionants inclosos es justifiquen per diferents motius:

- Per corregir les conseqüències de l'excessiva pressió humana en els mesos de temporada alta. Es pretén així contribuir a reduir la capacitat d'allotjament d'acord amb els objectius i principis del PIAT.
- Per corregir problemes d'estacionalitat, reduint així la estacionalitat de l'activitat turística. Amb aquesta finalitat s'intenta que la temporalització pugui esdevenir un mecanisme que distribueixi les arribades de turistes al llarg de l'any i no es concentrin exclusivament a l'estiu.

Com a mesura de racionalització de l'estacionalitat de l'activitat turística, a les zones madures i saturades (ZTM1) s'estableix una limitació temporal de comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials que es donin d'alta a partir de l'entrada en vigor del PIAT de tal manera que només es pugui exercir l'activitat durant un dels dos mesos de temporada alta: juliol o agost. Aquesta condició s'haurà d'indicar al presentar-se el DRIAT corresponent.

D'altra banda, la declaració d'emergència en matèria d'habitatge portarà implícita la suspensió de tramitar cap declaració responsable d'inici d'activitat turística (DRIAT)

d'estades turístiques en habitatge (ETH), al districte, municipi o total l'illa, segons sigui l'àmbit territorial de l'emergència declarada, i durant el temps en què estigui en vigor l'esmentada declaració.

3. Condicions de qualitat paisatgística i ambiental en les ETH

Els habitatges que es donin d'alta per a la comercialització d'estades turístiques han de complir una sèrie de condicions de qualitat paisatgística i ambiental.

Qualitat paisatgística

- a) En les zones enjardinades, si n'és el cas, es prioritzarà l'ús de plantes autòctones de baix requeriment hídric i que la configuració general s'adeqüi al paisatge mediterrani de l'entorn proper.
- b) Han de disposar d'un espai per estendre roba ocult a les visuals des de l'espai públic o en el seu defecte disposar d'assecadora de roba.
- c) Ha de disposar d'un espai d'emmagatzematge de residus ocult a les visuals des de l'espai públic.
- d) Ha d'evitar la disposició d'elements en façana que siguin dissonants amb la resta de l'immoble en el que s'ubiqui l'habitatge, tals com: acabats, fusteries, tendals, marquesines, cartells publicitaris, etcètera.
- e) En sòl rústic els tancaments de parcel·la, a més de respectar les tipologies tradicionals de la zona, no podran suposar un perill per a l'avifauna ni generar un efecte barrera per a la fauna silvestre terrestre; amb aquesta finalitat es respectaran les alçades màximes previstes en la legislació sectorial, quedant prohibides les tanques amb fil ferro espinós. Igualment hauran de complir amb les condicions d'integració paisatgística determinades en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

Qualitat ambiental

- a) Els habitatges unifamiliars, pel que fa a les mesures d'eficiència energètica hauran de complir les condicions següents:
 - Comptar amb aparells de calefacció i/o refrigeració d'eficiència energètica mínima A o equivalent.

- Tenir una qualificació energètica mínima de classe C en edificacions legalment existents al 31 de desembre de 2007 i de classe B en edificacions posteriors.
- Disposar d'un sistema de generació d'aigua calenta sanitària (ACS) mitjançant plaques solars, sempre que sigui tècnicament i normativament possible, o per altres instal·lacions alternatives d'energies renovables sempre que s'acrediti mitjançant certificació tècnica que les emissions de diòxid de carboni i el consum d'energia primària no renovables son iguals o inferiors a les corresponents a la instal·lació solar tèrmica. Els habitatges legalment existents al 31/12/2007 hauran d'assolir un mínim del 50% de generació d'ACS i els habitatges posteriors a la data esmentada hauran d'assolir un mínim del 70%.
- Disposar d'una presa de corrent homologada per a recàrrega de vehicles lliures d'emissions o bé justificar l'existència d'un punt de recàrrega d'accés públic en un radi de 500 metres.

b) Enllumenat interior i exterior:

- Hauran de comptar amb mecanismes d'eficiència energètica reduint o evitant, segons el cas, la contaminació lumínica en la visió del cel, segons la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

c) Consum i gestió del cicle de l'aigua:

- Hauran d'estar connectats a la xarxa de clavegueram del seu nucli o zona o, si aquesta no existeix, hauran de disposar del sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge d'aigües residuals que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic i que compleixi amb les característiques tècniques i els rendiments exigits en el Pla hidrològic vigent, així com presentar davant l'Administració Hidràulica la declaració responsable escaient.
- Hauran d'incorporar sistemes d'estalvi de consum d'aigua en banys, dutxes, inodors i aixetes en general (limitadors de cabal, airejadors, temporitzadors, mecanismes de doble descàrrega, etc.).

- En cas de disposar de piscina, hauran d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidatge.
- En habitatges unifamiliars aïllats hauran de disposar de sistemes de recollida i emmagatzematge de les aigües pluvials que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg, neteja d'espais exteriors, així com altres usos que no requereixin d'aigua potable, i si existeixen zones enjardinades es procurarà la utilització d'espècies autòctones de baix consum.
- Disposar la col·locació de cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable d'aquest recurs.

d) Gestió de residus:

- Els habitatges han de disposar d'espai per a contenidors per a la recollida selectiva de residus en cinc fraccions.
- A cada habitatge comercialitzat, les persones comercialitzadores d'estades turístiques han de disposar d'un programa de recollida de residus perillosos per gestors autoritzats i d'implantació de mesures de minimització de residus, matèria orgànica, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

e) Altres mesures:

- Als habitatges situats en sòl rústic, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements que hi són associats s'ha de mantenir cuidada en estat natural, agrícola, ramader o forestal.

f) Les condicions dels apartats anteriors s'han d'acreditar mitjançant certificació d'un tècnic competent. De forma alternativa als requisits que estableix aquest article, es podrà justificar el compliment de les mesures ambientals mitjançant l'obtenció de l'etiqueta ecològica de la Unió Europea referent al "Reglament (CE) núm. 66/2010 del Parlament europeu i el Consell" en la categoria de productes "allotjament turístic".

3.2.6 Sostenibilitat territorial (Qualitat ambiental)

Amb la finalitat de compatibilitzar el turisme amb el medi ambient, reduir la petjada ecològica del turisme i fer front el canvi climàtic des d'una òptica global es proposen les següents mesures ambientals, que s'hauran d'afegir a les mesures ambientals i paisatgístiques específiques per a les ETH i les paisatgístiques per als establiments turístics que s'han exposat en els apartats respectius.

1. Mesures ambientals en establiments turístics

En cas de nova implantació d'establiments turístics, de canvi d'ús o d'obres d'ampliació, reforma o rehabilitació dels establiments existents, en l'àmbit en què s'intervingui, s'han de prendre mesures que augmentin l'eficiència energètica i de l'enllumenat dels edificis i les seves instal·lacions potenciant els mecanismes naturals per a la regulació de la il·luminació i de la temperatura interior dels edificis. Així mateix s'han d'adoptar mesures de control i gestió del cicle de l'aigua i dels residus.

Eficiència energètica: en cas de nova construcció d'establiments turístics, nova implantació d'ús, ampliació, reforma o rehabilitació dels edificis existents destinats a establiments d'allotjament turístic, segons sigui el cas, s'hauran de prendre mesures que augmentin l'eficiència energètica dels edificis i les seves instal·lacions potenciant els mecanismes naturals per a la regulació de la temperatura interior dels edificis, atenent-se als requisits mínims establerts en la normativa d'aquest PIAT:

Enllumenat interior i exterior: en cas que s'hi intervengui s'haurà de dissenyar amb criteris d'eficiència energètica (tecnologia LED o similar) reduint o evitant, segons el cas, la contaminació lumínica en la visió del cel, segons la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears o normativa vigent.

Consum i gestió de l'aigua: en cas de nova implantació, de canvi d'ús, d'ampliació, reforma o rehabilitació d'un establiment turístic, quan afectiu a la instal·lació de fontaneria o a una part d'ella, s'han d'incorporar mesures d'estalvi de consum i gestió eficient de l'aigua. Fins que les administracions municipals no elaborin les ordenances corresponents per a la gestió sostenible de l'aigua, s'haurà de complir, com a mínim, amb les següents condicions:

- a) Hauran d'estar connectats a la xarxa de clavegueram del seu nucli o zona o, si aquesta no existeix, han de disposar del sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge d'aigües residuals que garanteixi la protecció del domini públic hidràulic i que compleixi amb les característiques tècniques i els rendiments exigits en el Pla hidrològic vigent, així com presentar davant l'Administració Hidràulica la declaració responsable escaient.
- b) Instal·lar un circuit separat de recollida per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades, incloses les de buidatge de piscines i retro-rentat de filtres, per als inodors i per a les instal·lacions de reg sempre que es pugui donar compliment als requisits sanitaris corresponents.
- c) Instal·lar sistemes de recollida i emmagatzematge de les aigües pluvials per un volum de 0,05 m³ per metre quadrat d'ocupació, que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg, neteja d'espais exteriors, així com altres usos que no requereixin d'aigua potable.
- d) Incorporar sistemes d'estalvi de consum d'aigua en banys, dutxes, inodors i aixetes en general (limitadors de cabal, airejadors, temporitzadors, sensors de presència, mecanismes de doble descàrrega, etc.).
- e) Introduir mecanismes de sectorització per a millorar el control i minimitzar les fuites d'aigua, diferenciant com a mínim els sistemes sanitaris, els de bany, els de reg i els d'extinció d'incendis.
- f) En cas de disposar de piscina, hauran d'incorporar mecanismes de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidatge i al seu cas l'aprofitament per a reg de zones enjardinades o neteja d'espais exteriors.
- g) Disposar la col·locació de cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable d'aquest recurs.

Mesures addicionals de consum i gestió de l'aigua: com a complement del que preveu l'apartat anterior, als nuclis de població que s'abasteixen de masses d'aigua subterrànies en mal estat quantitatiu segons les dades del Pla hidrològic de les Illes Balears, i sempre que el proveïment no provengui d'altres fonts de subministrament o que el municipi al qual pertany el nucli no compti amb un Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua aprovat, s'han d'incorporar les mesures addicionals següents:

- h) Incorporar un mecanisme de limitació de cabal en l'escomesa general de la xarxa d'abastament de tal manera que no se superi un màxim de 250 litres/plaça i dia.
- i) Limitar el volum de les noves piscines o instal·lacions de bany individuals a un màxim de 4 m³ per unitat d'allotjament. Es prohibeix la seva ubicació a l'exterior tret que disposin de mecanismes que evitin l'evaporació de l'aigua.
- j) Condicionar l'autorització de nous equipaments turístics complementaris o l'ampliació dels existents a que disposin d'un mecanisme de limitació de cabal en l'escomesa general de la xarxa d'abastament de tal manera que no es superi un màxim de 10 litres/m² de superfície construïda i dia.

Com alternativa a l'adopció de les mesures previstes als apartats anteriors, relatius al consum i gestió del cicle de l'aigua, de forma prèvia a l'autorització d'un establiment turístic la promotora podrà optar, si s'escau, per elaborar un projecte de gestió sostenible de l'aigua que haurà de ser avaluat i validat per l'administració competent en recursos hídrics en la forma que aquesta determini.

Gestió de residus: Disposar d'espai per a contenidors per a la recollida selectiva de residus en cinc fraccions, així com disposar d'un programa de recollida de residus perillosos per gestors autoritzats i implantació de mesures de minimització de residus, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

2. Mesures d'harmonització de la mobilitat turística

Amb la finalitat de garantir una mobilitat turística sostenible, evitar la saturació de les infraestructures viàries i de les dotacions d'aparcament existents, s'haurà de redactar **un Pla de mobilitat turística insular** que desplegui per a l'illa de Mallorca les previsions que formuli al respecte el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears, i que en qualsevol cas contempli el foment de la intermodalitat (pública/privada) així com 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, fomentant el desplegament de la xarxa de ferrocarril.

Les empreses de lloguer d'automòbils han d'acreditar que disposen de espais d'emmagatzemament suficients per a la seva flota, en sòls compatibles amb aquest ús i en instal·lacions legalment implantades.

Els establiments d'allotjament turístic de nova implantació i aquells que s'ampliïn, hauran de disposar en parcel·les d'ús turístic o compatible, d'una reserva de places d'aparcament en la proporció establerta. Igualment, aquests establiments hauran de preveure fora de la via pública, i preferentment dins el recinte de l'establiment d'allotjament, un espai per a la parada d'autobusos suficient per a la càrrega i descàrrega segura dels seus clients.

3.2.7 Seguiment del PIAT

La correcta implementació, execució i gestió del PIAT requereix de mecanismes per al seu seguiment. El seguiment d'aquest PIAT i del desplegament de les seves determinacions requereix de la col·laboració interadministrativa, de les empreses turístiques i dels experts, i molt particularment de la Universitat de les Illes Balears, per la implantació d'un sistema d'informació turística compartit per totes les administracions i vinculat als diversos registres d'empreses, activitats i establiments turístics, o d'habitatges susceptibles d'acollir ETH, tot establint els mecanismes per subministrar i mantenir les dades.

El Consell Insular de Mallorca podrà crear i mantenir, mitjançant qualsevol de les fórmules organitzatives o de contractació legalment admissibles, els òrgans següents:

- a) Un Observatori del Turisme de Mallorca, que podrà incorporar una oficina tècnica d'assessorament, seguiment i gestió del Pla, incardinat en l'organització administrativa del Consell Insular i amb les funcions que, dins aquests àmbits, se li assigni en el moment en què es creï, entre les quals hi haurà de figurar la implementació de les mesures establertes a l'annex VII de la normativa d'aquest Pla i si escau la derivada de normativa específica o d'estàndards internacionals.
- b) Un Centre d'Intel·ligència Turística d'assessorament, seguiment i gestió de la política turística de Mallorca, integrat per la Universitat de les Illes Balears i els serveis tècnics destinats a la gestió de les polítiques turístiques de l'illa de Mallorca. Aquest òrgan s'articularà mitjançant el corresponent protocol de

col·laboració i desenvoluparà les funcions que se li assigni en el moment en què es creï.

En quant al seguiment i vigilància del compliment dels paràmetres de qualitat ambiental i paisatgística, la normativa estableix que es realitzarà per les corresponents administracions competents en matèria urbanística, turística i de paisatge.

D'altra banda, a l'annex VII es defineixen un seguit d'indicadors de seguiment que tenen com a objectiu quantificar el grau d'adaptació i desenvolupament del PIAT, en tant que instrument normatiu d'ordenació territorial. Aquests avaluaran, entre d'altres, el seguiment de l'ordenació de les zones turístiques saturades o madures, de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges i de les diferents dotacions definides en el sistemes territorials turístics (STT).

Així mateix, també s'especifiquen els criteris per a l'avaluació de la declaració de les zones turístiques saturades o madures (ZTM). D'una banda s'hi troben aquelles zones turístiques que han estat declarades com a ZTM per aquest Pla, les quals podran accedir a revertir la seva condició si així es desprèn de l'anàlisi i el resultat dels indicadors que han de venir definits amb l'aprovació definitiva dels corresponents plans de rehabilitació turística integral (PRTI) i el grau d'assoliment dels objectius proposats. Ara bé, cal tenir en compte que pel que fa a la condició de saturació d'una zona turística, a banda dels indicadors que han d'avaluar els principals problemes ambientals, s'ha d'adoptar com a referència la densitat màxima de població turística de cada zona que s'estableix a l'Annex III d'aquest Pla.

D'altra banda, pel que fa a les zones turístiques que han de ser avaluades amb l'adaptació del planejament municipal al PIAT, la seva declaració podrà produir-se amb l'aprovació definitiva del planejament. Per això, la revisió del planejament municipal ha d'incorporar un apartat d'avaluació de cada una de les zones turístiques que es trobin dins els límits municipals, que contingui el seu anàlisi i els indicadors pertinents.

Els plans que ordenin i avaluin les zones turístiques, hagin estat o no declarades com a ZTM per aquest PIAT, han d'establir un període de revisió biennal dels indicadors. Si, en el moment d'aprovació definitiva dels PRTI o dels instruments d'ordenació pertinents els resultats dels indicadors no són els òptims, l'avaluació de la declaració podrà obtenir-se en el moment de revisió dels indicadors.

En darrer lloc, a l'Annex VII s'estableixen les bases de dades com un instrument per a nodrir i complementar els indicadors resultants dels processos de revisió de l'estat de les zones turístiques, i també per tenir actualitzats una sèrie de variables que permetin optimitzar la gestió i la presa de decisions entorn als efectes del turisme.

4. RESUM EXECUTIU

4 RESUM EXECUTIU

A manera de resum s'inclou aquest apartat per a facilitar la comprensió de les propostes del PIAT. Es relacionen tot seguit les principals propostes del Pla organitzades per temes clau:

Quant al model territorial turístic

1. Es proposen diversos àmbits territorials per a la intervenció del PIAT:

- a. Insular
- b. Sistemes turístics territorials (STT)
- c. Zones turístiques (ZT)
- d. Palma capital
- e. Zones residencials i zones residencials turístiques (ZR1 i ZR2)
- f. Sòl rústic

2. **Es limita la implantació de nous usos turístics.** El planejament urbanístic ha de qualificar expressament aquells sòls aptes per a l'ús global turístic i detallar les categories admeses, si bé només es pot qualificar sòl amb ús turístic d'allotjament en les zones o àmbits següents:

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

Pel que fa a la capacitat d'allotjament turístic i limitació de places:

1. S'inclou un **límit total de places per a l'illa de Mallorca**. El sostre màxim de places turístiques s'estableix en 430.000 places, sense perjudici del decreixement legalment previst
2. Aquest **límit de places a l'hora es distingeix per tipologies**. S'admetran 315.000 places en establiments d'allotjament turístic i 115.000 en habitatges residencials.
3. Es preveu la **distribució del límit de places en funció de la densitat màxima de població turística**:
 - a) La densitat turística màxima per les distintes zones turístiques és la indicada a l'Annex III
 - b) La densitat turística màxima per a les zones residencials és la següent:
 - Als àmbits ZR1: 6 places turístiques/hectàrea
 - Als àmbits ZR2: 12 places turístiques/hectàrea
 - c) La densitat turística màxima per a l'àmbit de Palma Capital és de 8 places turístiques/hectàrea, la qual s'haurà d'equilibrar entre les diferents subzones específiques que s'estableixin.
4. S'estableixen **dues borses diferenciades**. El nombre de places inicial de cada una de les dues borses de nova creació és, per a cada tipologia, la diferència entre el sostre màxim de places establert i les places oficialment registrades.
5. Quant a l'**amortització de les places**, sense perjudici dels sostres màxims de places turístiques fixades, en aplicació de les previsions de decreixement recollides a la Llei 8/2012, el nombre de places existent a cada moment serà el resultat d'aplicar els mecanismes d'amortització prevists a l'esmentada llei.
6. **Límit de places a zones residencials**. A les zones residencials, tret 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, no es permeten actuacions urbanístiques que puguin suposar un increment de places en

establiments d'allotjament turístic respecte de les que contempli el planejament urbanístic a la data de publicació de l'aprovació inicial del PIAT. Aquesta limitació no afectarà als establiments de turisme d'interior.

Pel que fa a la qualitat de l'espai turístic. Renovació i rehabilitació:

1. **Sobre la intervenció a zones turístiques.** Pel conjunt de zones turístiques definides en aquest PIAT es defineixen criteris d'ordenació per a la redacció i aprovació de plans especials d'adequació ambiental i paisatgística. La finalitat és millorar i renovar les zones turístiques.
2. **Intervenció a les zones turístiques saturades o madures:**
 - Es **defineixen 6 zones turístiques saturades i madures (ZTM1)**. Platja de Palma - s'Arenal; Peguera; Santa Ponça; Palmanova - Magaluf; Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'Illot i Cales de Mallorca. S'hauran d'ordenar mitjançant els Plans de rehabilitació turística integral (PRTI) prevists a l'article 77 de la llei 8/2012 i des del PIAT s'aportarà delimitació i objectius i criteris per a la seva ordenació. Al tractar-se d'àmbits, en ocasions supramunicipals, es proposa que la redacció i aprovació dels plans correspongui al CIM. No obstant l'anterior, i per tal de flexibilitzar la implementació, els Ajuntaments a través dels instruments de planejament també podran realitzar-ne l'ordenació, i si compleix amb els requisits establerts, podrà substituir el PRTI.
 - **Es defineixen 3 zones turístiques madures (ZTM2)**. Cala Rajada - Font de sa Cala, Can Picafort i Platja d'Alcúdia. La seva ordenació es podrà fer mitjançant un Pla Especial o qualsevol altre instrument de planejament dels previstos a la legislació d'ordenació territorial o urbanística. Correspon als respectius Ajuntaments redactar-los i impulsar la seva execució.
 - Es preveu la possibilitat que es defineixin les **zones turístiques saturades (ZTM3)**, però no madures. En primer lloc, la seva declaració s'ha d'avaluar mitjançant l'adaptació al PIAT del planejament urbanístic municipal, el qual ha de procedir a declarar-les en funció del resultat dels indicadors i de l'anàlisi de les zones turístiques. Conseqüentment, la seva ordenació es farà d'acord a les prescripcions previstes en l'annex IV d'aquest PIAT, completades amb les mesures a adoptar en el planejament urbanístic municipal quan sigui necessari.

3. **Mesures paisatgístiques.** El PIAT incorpora mesures paisatgístiques per a l'espai públic en zones turístiques, per tal de millorar la qualitat paisatgística de l'espai públic de les zones turístiques, a les àrees on es duuin a terme actuacions urbanístiques de nova urbanització o de dotació, així com en els projectes de reforma de l'espai públic urbà.

També s'incorporen mesures paisatgístiques per als edificis turístics diferenciant entre ordenació aïllada, alineació a vial o reculada i, sobretot, en els edificis en sòl rústic

4. **Intervencions per a millorar la qualitat de l'edificació.** S'introdueixen en la normativa condicions per a l'autorització de nous establiments turístics. Es tracta de ràtios de superfície de solar per plaça, superfície d'aparcaments per plaça i altures. Condiions per agroturismes amb la finalitat de mantenir la naturalesa del sòl rústic i prohibició de nous hotels rurals. També s'inclouen mesures encaminades a millorar la qualitat dels nous habitatges planificats de les zones turístiques i de les zones residencials ZR2.

Pel que fa a dotacions turístiques:

1. Dotacions per racionalitzar la distribució estacional de l'activitat turística:

- a) Turisme esportiu, amb les seves variants concretes, amb especial atenció al disseny de rutes ciclistes d'interès turístic, senderistes, etcètera.
- b) Turisme cultural, en relació a llocs d'interès per la cultura en general, el cinema, el patrimoni artístic i històric o per la seva activitat cultural consolidada, i específicament la ruta cultural basada en la vida i fet de personatges històrics com, per exemple, Ramon Llull.
- c) Turisme relacionat amb la gastronomia i el producte agroalimentari local.
- d) Turisme relacionat amb la naturalesa o activitats que tinguin a veure amb les característiques medi ambientals de Mallorca, com ara l'observació d'aus.
- e) Altres productes turístics que puguin fixar els plans estratègics o plans d'acció del departament responsable en matèria de promoció turística o els organismes que en tinguin delegada la gestió.

2. **Es regulen i ordenen aparcaments i accessos a les platges aïllades.** Per tal de regular el més adequat accés a les platges de Mallorca, particularment a aquelles aïllades, s'ha calculat la seva capacitat màxima, i, en funció d'aquesta, la de la superfície d'aparcament necessària per garantir que els visitants no superin la capacitat de càrrega i els vehicles no envaeixen altres espais.

La regulació i ordenació dels aparcaments s'haurà de contemplar en els planejaments 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 ordenar aquells accessos i aparcaments a platges aïllades que així ho requereixin.

Pel que fa a les estades turístiques en habitatges:

1. **S'estableixen criteris per a la zonificació de les ETH**, en funció de raons d'interès ambiental (recursos, infraestructures, valors naturals i paisatgístics), socioeconòmiques (accés a l'habitatge, convivència ciutadana, reequilibri territorial) i territorial-urbanístiques (Tipologia d'habitatges dominants i conservació i millora del patrimoni i identitat).

En el PIAT s'estableix quines modalitats d'ETH seran admeses a les distintes zones segons el grau de pressió turística:

- a) Sol rústic comú: Es poden permetre les ETH365 unifamiliars i ETH60 unifamiliars en habitatges existents a la data d'aprovació inicial d'aquest PIAT.
- b) Sol rústic protegit: Prohibit.
- c) Zones turístiques: Es poden permetre les ETH365 unifamiliar i plurifamiliar i les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar.
- d) Zones turístiques saturades: Es poden permetre les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar.
- e) Zones residencials: Es poden permetre les ETH365 unifamiliar i plurifamiliar i les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar.

- f) Zones residencials vulnerables: Es poden permetre les ETH60 unifamiliar i plurifamiliar, així com les ETH365 unifamiliar i plurifamiliar en edificis que figurin incorporats en un catàleg de patrimoni històric vigent.

2. **S'introdueixen condicionants per a la temporalització en la comercialització d'estades turístiques en habitatges.** Com a mesura de racionalització de l'estacionalitat de l'activitat turística, a les zones madures i saturades (ZTM1) s'estableix una limitació temporal de comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials que es donin d'alta a partir de l'entrada en vigor del PIAT de tal manera que només es pugui exercir l'activitat durant un dels dos mesos de temporada alta: Juliol o Agost.

La declaració d'emergència en matèria d'habitatge portarà implícita la suspensió de tramitar cap declaració responsable d'inici d'activitat turística (DRIAT) d'estades turístiques en habitatges (ETH) al districte, municipi o tota l'illa, segons sigui l'àmbit territorial de l'emergència declarada, i durant el temps en què estigui en vigor l'esmentada declaració.

3. **Condicions de qualitat paisatgística i ambiental en les ETH.** A partir de l'entrada en vigor del PIAT, els habitatges que es donin d'alta per a la comercialització d'estades turístiques hauran de complir una sèrie de condicions addicionals de qualitat paisatgística i ambiental.

Pel que fa a la sostenibilitat territorial i qualitat ambiental:

A més de les mesures ambientals i paisatgístiques específiques per a les ETH i les paisatgístiques per als establiments turístics que s'han exposat en els apartats respectius.

1. **S'inclouen mesures ambientals en els allotjaments turístics** relacionades amb consum d'aigua i gestió d'aigua i en l'eficiència energètica dels edificis, per a noves edificacions i renovacions.
2. **S'incorporen mesures d'harmonització de la mobilitat turística.** Amb la finalitat de garantir una mobilitat turística sostenible, evitar la saturació de les infraestructures viàries i de les dotacions d'aparcament existents, s'haurà de

redactar un Pla de mobilitat turística insular que desplegui per a l'illa de Mallorca les previsions que formuli al respecte el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears.

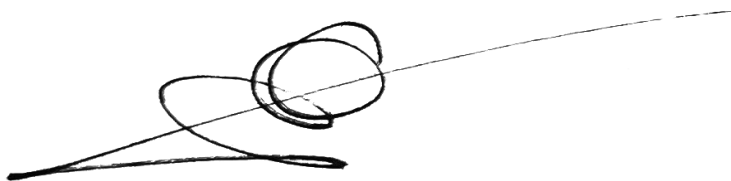
Les empreses de lloguer d'automòbils hauran d'acreditar que disposen de sòls d'emmagatzemament suficients per a la seva flota, en sòls compatibles amb aquest ús i en instal·lacions legalment implantades.

Els establiments d'allotjament turístic de nova implantació i aquells que s'ampliïn, hauran de disposar en parcel·les d'ús turístic o compatible, d'una reserva de places d'aparcament en la proporció establerta.

Signat en representació de CCRS-GAAT,

Sandra Nuñez Malavé

Arquitecta, postgrau en projectació urbanística
i en sistemes d'informació geogràfica

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Palma, 9 de juny de 2020