

INSTRUCCIÓN TÉCNICA IT-PTIM-05/2026

DELIMITACIÓN DEL AANP DE SA COMUNA DE LLORET DE VISTALEGRE

Documento I: MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El marco general de la ordenación territorial en las Illes Balears viene determinado por la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial (LOT). Más concretamente, el régimen de los planes territoriales insulares se regula en los artículos 8 a 10 de la LOT.

El artículo 8 de la LOT establece que:

«1. Los planes territoriales insulares, en desarrollo de las directrices de ordenación territorial, son los instrumentos generales de ordenación del territorio de las islas de Mallorca, Menorca e Ibiza y Formentera.

2. Corresponde al consejo insular respectivo la elaboración, aprobación, revisión y modificación de estos instrumentos».

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio, es competencia propia, de acuerdo con el artículo 1.1:

«Las relativas a la elaboración y aprobación de los planes territoriales insulares».

Es decir, el Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM) se encuentra expresamente adscrito al ámbito competencial del Consejo de Mallorca.

La disposición adicional undécima del PTIM regula las instrucciones técnicas en los siguientes términos:

«Disposición adicional undécima. Instrucciones técnicas del PTIM (AP)

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

2. Las instrucciones técnicas deben ser elaboradas y tramitadas por el departamento competente en materia de ordenación del territorio. La competencia para la aprobación inicial y definitiva de las instrucciones técnicas corresponde al Pleno del Consell de Mallorca, y deberán someterse al trámite previsto para las ordenanzas en la legislación del procedimiento administrativo.

3. El Consell de Mallorca puede elaborar, con la participación de los agentes sectoriales implicados, guías de buenas prácticas para una mejor implantación y desarrollo de los objetivos y determinaciones contenidos en este Plan, cuyo carácter será meramente divulgativo e indicativo».

De acuerdo con el Decreto de la Presidencia del Consell Insular de Mallorca, de 28 de julio de 2023, por el que se establecen las competencias de los departamentos del Consell Insular de Mallorca (BOIB núm. 106, de 29 de julio de 2023), y sus modificaciones posteriores, las competencias en materia de ordenación del territorio corresponden al Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras.

En particular, entre las funciones atribuidas a este Departamento se incluye la elaboración, impulso y tramitación de las instrucciones técnicas (IT) relativas a la ejecución, gestión y desarrollo de aspectos concretos de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial previstos en la legislación vigente.

Por tanto, la competencia para elaborar y tramitar las instrucciones técnicas previstas en la disposición adicional undécima del PTIM se encuentra expresamente incluida entre las funciones atribuidas al Departamento de Territorio, Movilidad e Infraestructuras.

En relación con esta cuestión, el 22 de junio de 2026 tuvo entrada en el Consell de Mallorca, con número de registro de entrada 68318/2026, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Lloret de Vistalegre mediante la cual se solicita la corrección de la delimitación del Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP) de sa Comuna de Lloret de Vistalegre.

En la solicitud, el Ayuntamiento expone que, en el marco de los trabajos de elaboración del nuevo planeamiento general municipal, se ha detectado una discrepancia en la representación gráfica de la delimitación del AANP establecida por el PTIM en el ámbito de sa Comuna, dado que dicha delimitación incluye parcialmente terrenos ocupados por las instalaciones deportivas municipales.

En concreto, el Ayuntamiento solicita la revisión de la cartografía del PTIM con el fin de mantener la delimitación del AANP en los terrenos a los que corresponde esta categoría, de acuerdo con su naturaleza y destino, y excluir de ella la superficie ocupada por las instalaciones deportivas preexistentes y los terrenos directamente vinculados a estas, que en ningún caso constituyen una zona natural y, por tanto, difícilmente pueden encajar en una categoría de AANP.

A la vista de la solicitud y de la documentación aportada, mediante Resolución del consejero ejecutivo de Territorio, Movilidad e Infraestructuras de 30 de septiembre de 2026, se dispuso el inicio del procedimiento de elaboración de la Instrucción Técnica IT-PTIM-05/2026, relativa a la delimitación del AANP de sa Comuna de Lloret de Vistalegre, y se ordenó al Servicio de Ordenación del Territorio la elaboración de la documentación técnica y jurídica necesaria para su tramitación.

2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA PROPUESTA DE IT-PTIM-05/2026

La Instrucción Técnica IT-PTIM-05/2026, relativa a la corrección de la delimitación del Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP) de sa Comuna de Lloret de Vistalegre, está integrada por los siguientes documentos:

DOCUMENTO I. Memoria

DOCUMENTO II. Cartografía

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. Objeto de la instrucción técnica

Esta instrucción técnica tiene por objeto la corrección de la delimitación cartográfica del Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP) de sa Comuna de Lloret de Vistalegre representada en la cartografía del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM), en el ámbito correspondiente a las instalaciones deportivas municipales de sa Comuna.

La necesidad de esta corrección deriva de la discrepancia puesta de manifiesto en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Lloret de Vistalegre entre la delimitación gráfica del AANP contenida en el PTIM y los antecedentes territoriales, urbanísticos y cartográficos del ámbito, en particular en lo que respecta a los terrenos ocupados por las instalaciones deportivas municipales preexistentes.

En consecuencia, la instrucción técnica tiene por finalidad concretar la delimitación del AANP en el ámbito de las instalaciones deportivas, a partir del análisis de los antecedentes y de la documentación cartográfica disponible, y trasladar la corrección resultante a la cartografía del PTIM.

La corrección se circunscribe estrictamente al ámbito objeto de esta instrucción técnica y no comporta una nueva delimitación general del AANP de sa Comuna ni una reconsideración de los criterios de ordenación territorial que determinan esta categoría de suelo rústico protegido. Asimismo, no tiene por objeto modificar otras determinaciones gráficas o escritas del PTIM que no resulten directamente afectadas por la corrección.

La delimitación concreta resultante, así como la identificación de los planos del PTIM que deban ser objeto de sustitución, se definen en los apartados posteriores de esta Memoria y en la documentación cartográfica que integra la instrucción técnica.

3.2. Definición del AANP y criterios generales de delimitación

Las Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP) constituyen una de las categorías de suelo rústico protegido representadas en la cartografía del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM).

La delimitación gráfica de estas áreas forma parte de las determinaciones del PTIM y se representa en su documentación cartográfica, particularmente en el Plano 1 «Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico», a escala 1:25.000.

En el caso de sa Comuna de Lloret de Vistalegre, la cartografía del PTIM delimita como AANP una parte de los terrenos de sa Comuna e incluye dentro de esta delimitación una parte del ámbito correspondiente a las instalaciones deportivas municipales.

La delimitación actual es el resultado de la evolución de los diferentes instrumentos territoriales y urbanísticos que han incidido sobre este ámbito. En particular, la documentación aportada por el Ayuntamiento relaciona la delimitación del PTIM con los antecedentes derivados del Plan Provincial de 1973, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1981, de la legislación sobre espacios naturales de 1989 y 1991, de las Directrices de Ordenación Territorial de 1999 y de la aprobación del PTIM en el año 2004, así como con la evolución física de las instalaciones deportivas municipales.

Asimismo, esta delimitación fue objeto de una actuación posterior mediante la Modificación núm. 3 del PTIM, aprobada definitivamente en el año 2023, que modificó parcialmente la representación del AANP en este sector y excluyó de ella el campo de fútbol, mientras que otros

terrenos ocupados por instalaciones deportivas permanecieron incluidos dentro de esta categoría.

En consecuencia, a los efectos de esta instrucción técnica, la determinación de la delimitación que corresponde al AANP en el ámbito objeto de análisis requiere examinar conjuntamente la cartografía vigente del PTIM, los antecedentes territoriales y urbanísticos que incidieron en su delimitación y la realidad física del ámbito existente en el momento de la aprobación del Plan, así como las modificaciones introducidas posteriormente.

Este análisis tiene por finalidad identificar y concretar la discrepancia cartográfica objeto de corrección, sin efectuar una nueva valoración territorial de los terrenos ni alterar los criterios generales de delimitación de las AANP establecidos por el PTIM.

La delimitación resultante debe trasladarse a la cartografía del PTIM manteniendo, fuera del ámbito estrictamente afectado por la corrección, las categorías y determinaciones vigentes, sin introducir otras alteraciones que no sean necesarias para materializar la corrección objeto de esta instrucción técnica.

3.3. Petición motivada del Ayuntamiento

A la solicitud se adjunta un informe justificativo, en el que se analizan los antecedentes urbanísticos, territoriales y cartográficos del ámbito, así como un plano de propuesta de delimitación del AANP, elaborado sobre la ortofotografía de las Illes Balears PNOA 2024 de la IDEIB, en el que se representa gráficamente el ámbito objeto de la corrección propuesta. Esta justificación, para una mejor fundamentación de la solicitud formulada y de esta memoria como fundamento de la IT, se incorpora como anexo a esta memoria.

De manera sintética, el informe municipal sitúa el origen de la delimitación objeto de la solicitud en los diferentes instrumentos de ordenación territorial y urbanística que han incidido sobre el ámbito de sa Comuna. En este sentido, hace referencia al Plan Provincial de 1973, al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1981 y a la implantación progresiva de las instalaciones deportivas municipales; asimismo, analiza la incidencia de la legislación de espacios naturales de 1989 y 1991, de las Directrices de Ordenación Territorial de 1999 y, finalmente, de la aprobación del PTIM en el año 2004, momento en el que una parte de sa Comuna, incluidos terrenos ocupados por instalaciones deportivas ya existentes, quedó representada gráficamente como AANP.

Posteriormente, en el marco de la Modificación núm. 3 del PTIM, aprobada definitivamente en el año 2023, se modificó parcialmente esta delimitación, con la exclusión del campo de fútbol del AANP, mientras que otros terrenos correspondientes a las instalaciones deportivas permanecieron incluidos dentro de esta categoría, lo que se interpreta como una transcripción incompleta o errónea, dadas las circunstancias del caso.

Estos antecedentes serán objeto de un análisis más detallado en los apartados correspondientes de esta Memoria, con el fin de examinar la evolución de la delimitación cartográfica del ámbito y los criterios que fundamentan su corrección.

Asunto: Solicitud de rectificación de los límites de la zona AANP del PTIM en el municipio de Lloret de Vistalegre

Antecedentes:

1. 1973 Plan Provincial

El Plan Provincial de 1973 señala que son elementos paisajísticos singulares los parajes con valores simbólicos, constantes e inmutables cuya defensa, como bienes nacionales y regionales, debe manifestarse (...). Comprende, entre otros, los montes de utilidad pública correspondientes a los comunes municipales y montes del Estado.



Plano Plan Provincial

En el plano del Plan Provincial se delimita un elemento paisajístico singular sobre la zona boscosa de Lloret. Si se observa el detalle a mayor escala, permite determinar los límites de este elemento.



Ortofoto de 1973

Ahora bien, en la ortofoto de 1973 ya se observa cómo se inician las obras de construcción del campo de fútbol.

2. 1981 PDSU

En la memoria del PDSU (página 6) se señala que el campo de fútbol necesita obras de mejora y ampliación (pavimento, cerramiento, vestuarios...) y en los planos de ordenación se recoge como suelo urbano, con la calificación de zona de servicios.

Ahora bien, el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 5 de noviembre de 1981, al aprobar el PDSU de Lloret de Vistalegre, establece que «debe recalificarse la zona deportiva como suelo no urbanizable».



Ortofoto de 1984

En la ortofoto de 1984, anterior a 1991, ya aparecen el campo de fútbol, la pista de tenis y la pista de fútbol.

3. 1989 y 1991 LECO y LEN

La Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, no delimita ninguna protección sobre el área de sa Comuna de Lloret.

La Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales, no delimita ninguna protección sobre el área de sa Comuna de Lloret.



Ortofoto de 1989

En la ortofoto de 1989, anterior a 1991, ya aparecen el campo de fútbol, la pista de tenis, la pista de fútbol, la piscina y la edificación destinada a bar.

4. 1999 DOT

La Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), que derogó el Plan Provincial y definió las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP), recoge estas áreas en la Ley 1/1991, de 30 de enero (LEN), y en la Ley 4/1989, de 27 de marzo (LECO).

Por tanto, sa Comuna de Lloret quedó fuera de cualquier protección al derogarse la delimitación de elemento paisajístico singular del Plan Provincial.

5. 2004 PTIM

No obstante lo anterior, en el año 2004, el Plan Territorial Insular de Mallorca delimitó como AANP los elementos paisajísticos singulares del Plan Provincial, sin tener en cuenta la realidad ni la delimitación exacta de los terrenos comunales.

En la delimitación de sa Comuna como AANP no se tuvieron en cuenta dos aspectos importantes:

- Solo se delimita como AANP una parte de sa Comuna. Los terrenos comunales al otro lado de la carretera de Pina no se incluyeron.
- Se delimita como AANP el equipamiento deportivo que se inició en 1973 y que el PDSU ya recoge como zona de servicios.



Ortofoto de 2002

Con anterioridad al PTIM de 2004, tal como se aprecia en la fotografía aérea de 2002, ya existían las instalaciones deportivas tal como están actualmente.

La Disposición Transitoria Tercera, Delimitación de suelo urbano y urbanizable del PTIM, señala:

«La delimitación del suelo urbano y urbanizable, consecuencia de la aprobación definitiva de la elaboración, modificación o revisión de los instrumentos de planeamiento general producida después de la entrada en vigor de este Plan Territorial, prevalecerá sobre las delimitaciones grafiadas en los planos de este, excepto en los casos de cambio de clasificación a suelo rústico operados expresamente por este Plan Territorial.

En aquellos municipios que no dispongan de planeamiento general o que este no esté adaptado a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, por lo que respecta a la delimitación de áreas de desarrollo urbano, prevalecerán sobre este Plan Territorial las delimitaciones que resulten de la Ley 1/1991, la clasificación definitiva será la que fijen estos instrumentos de planeamiento general como consecuencia de la aprobación definitiva de su elaboración, modificación o revisión, la cual deberá adaptarse al contenido y a la referida ley».

En este caso se trata de la delimitación de un equipamiento deportivo existente dentro del suelo rústico, calificado en el PDSU como zona de servicios, al que el PTIM califica como AANP sin tener en cuenta las instalaciones preexistentes, lo que impide su compatibilidad y la continuidad de las actividades deportivas.

6. 2020 Ordenanza municipal de sa Comuna

La Ordenanza municipal reguladora de la protección de sa Comuna de Lloret de Vistalegre, aprobada definitivamente y publicada en el BOIB número 93, de 26 de mayo de 2020, establece que la referencia a sa Comuna se hace a todo el terreno comunal excepto el polideportivo, que se considera como un equipamiento municipal fuera de sa Comuna.

7. 2022 Plan de usos de sa Comuna

El Plan de usos de sa Comuna, al igual que la Ordenanza municipal reguladora de la protección de sa Comuna, identifica claramente el polideportivo como un espacio totalmente diferenciado del resto de los terrenos comunales.



Plano de usos de sa Comuna

8. 2023 Modificación número 3 del PTIM

Dado que la delimitación del AANP impedía al Ayuntamiento ejecutar obras de reforma en el equipamiento deportivo, se solicitó la corrección de la delimitación del AANP de sa Comuna y la recalificación de esta área como suelo rústico común.

A petición del Ayuntamiento, en la Modificación número 3 del PTIM de 2023, se corrigió únicamente parte de la delimitación del AANP y se excluyó exclusivamente el campo de fútbol (full 699-2), pero todavía quedaban dentro del AANP parte de las instalaciones deportivas.



Recorte del plano 699-2 del PTIM – Modificación núm. 3

Conclusión

Es evidente que este equipamiento deportivo ya existía antes del PDSU de 1981.

El acuerdo de aprobación del PDSU de 1981 señala que debe recalificarse como suelo rústico, pero no anula la calificación de zona de servicios y, por tanto, se mantiene el carácter de equipamiento deportivo en suelo rústico.

La delimitación de la zona AANP del PTIM de 2004 no tuvo en cuenta que ya existía el equipamiento deportivo, y todas las peticiones municipales, la Modificación número 3 del PTIM de 2023 tampoco tiene en cuenta todas las instalaciones deportivas existentes.

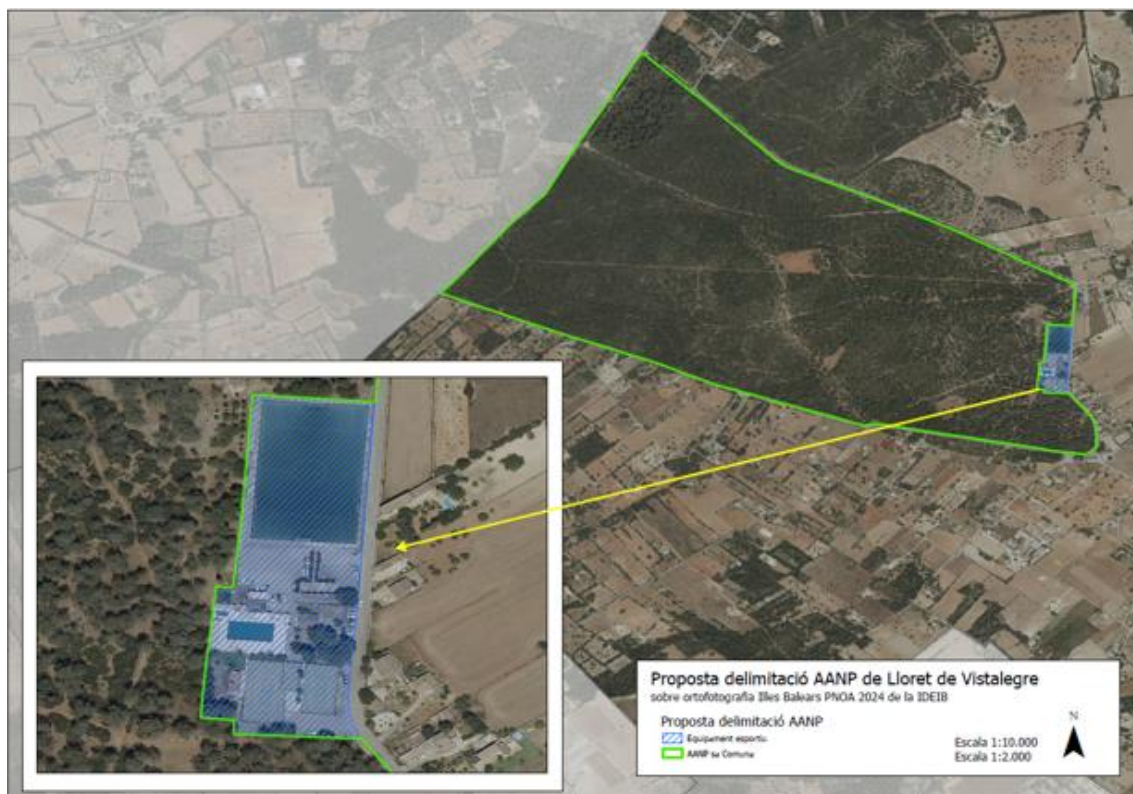
Solicitud

Vistos los antecedentes expuestos, y dado que se trata de un equipamiento municipal existente con anterioridad a la LEN y anterior al PTIM, se solicita que se excluya de la zona AANP toda la parcela destinada a usos deportivos.

Se aporta una propuesta de delimitación.

3.4. Propuesta de corrección

La propuesta de corrección formulada por el Ayuntamiento de Lloret de Vistalegre es la siguiente:



3.5. Planos que se modifican y sustituyen

Por tanto, el plano de la cartografía del Plan Territorial Insular de Mallorca que debe modificarse y sustituirse es el siguiente:

Plano 1: «Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico», hoja número 699-2.

El plano correspondiente se adjunta como Documento II: Cartografía. Plano 1. Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico.