



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

4961*Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre el Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca (41e/17)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 11 de abril de 2019,

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

MOTIVO DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN

De acuerdo con el artículo 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, desde la Dirección Insular de Territorio y Paisaje del Consell de Mallorca, se nos ha remitido el expediente de evaluación ambiental estratégica (AEA) para que se realice por parte de la CMAIB la Declaración ambiental estratégica (DAE) del PIAT de la isla de Mallorca.

De acuerdo con el art. 18 de la Ley 21/2013, el procedimiento de EAE ordinaria del PIAT de Mallorca se inició mediante oficio de remisión de la Dirección Insular de Territorio y Paisaje en la CMAIB (entrada 31 de marzo de 2017) para que este organismo realizara el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) en la fase previa del procedimiento. Con este oficio se adjuntaba una síntesis del avance de la memoria y un documento inicial estratégico (ambos elaborados por UTE CCRS-GAAT de diciembre de 2016).

Desde el Servicio de Asesoramiento Ambiental una vez realizado el trámite de consulta a las administraciones afectadas y teniendo en cuenta los informes recibidos, se realiza el informe de documento de alcance de la EAE el 18 de julio de 2017. Este documento de alcance junto con los informes recibidos en fase previa de consultas, son remitidos a la Dirección Insular de Territorio y Paisaje (salida 21 de julio de 2017). Posteriormente también son enviados al órgano promotor otros informes de fase previa.

Por acuerdo del Pleno del Consell de Mallorca de 27 de julio de 2018, se aprueba inicialmente el PIAT (BOIB núm. 93- 28/07/2018) y se expone al público del 30/07/2018 hasta el 2/10 / 2018 (45 días). Además, se envió a las administraciones afectadas la documentación correspondiente a la redacción del Plan, incluyendo el documento ambiental estratégico para que se emitiese el informe correspondiente.

Finalmente una vez terminada la fase de información pública y de consulta a las administraciones afectadas y personas interesadas, la Dirección Insular de Territorio y Paisaje nos remite el expediente de AAE completo (entrada 27/02/2019) para que la CMAIB realice el análisis técnico y la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica (DAE) sobre el PIAT.

FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y DE CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

Información pública

El Pleno del Consell de Mallorca de 27 de julio de 2018, acuerda aprobar inicialmente el PIAT (BOIB núm. 93- 28/07/2018) y se expone al público por un periodo de 45 días de 30 de julio de 2018 a 2 de octubre de 2018.

Tal y como recoge el documento "Tratamiento individualizado de las alegaciones recibidas durante la exposición pública de la aprobación inicial" de febrero de 2019 y la certificación del jefe de los Servicios Jurídicos de Ordenación de Territorio (22/02/2019) durante este periodo se han recibido 26 alegaciones.

En este documento, para cada alegación presentada, se expone un breve resumen de la misma, la fecha en la que fue formulada y el ámbito territorial que abarca. Además, cada alegación es contestada y se hace una propuesta de si se ha de estimar (total o parcialmente) o se debe desestimar.

Las alegaciones son de diversa índole:

- Imposibilidad de transferir plazas de una bolsa a la otra.
- A quien competirá el seguimiento y vigilancia ambiental del cumplimiento de las medidas.
- Se tiene que modificar el término «movilidad turística» por «movilidad insular».

- Que el PIAT no puede incluir disposiciones sobre el régimen excepcional y transitorio de autorización de actividades de almacenamiento de embarcaciones en marinas secas en suelo rústico.
 - Se oponen que en las zonas turísticas maduras se permitan únicamente ETV60 y no los ETV365.
 - Que el PIAT no recoge que hay una notable dificultad para encontrar viviendas a precios asequibles para trabajadores.
 - Que el PIAT al no permitir la implantación de nuevos hoteles rurales, impide el desarrollo y sostenibilidad de las fincas en SR.
 - Que se establezca una antigüedad de 60 años para la habilitación de los agroturismos, y que se creen establecimientos tipo refugios o albergues en explotaciones agrarias destinados específicamente a senderistas, excursionistas o cicloturistas.
 - La autorización de nuevos establecimientos de agroturismo y la ampliación, la reforma o rehabilitación de los existentes sin superar las 24 plazas y 12 unidades de alojamiento, no resulta suficiente.
 - Considera que el hecho de que toda la zona costera de Andratx esté considerada ZR2 y no pueda acoger nuevo suelo urbano o urbanizable de uso residencial, turístico o mixto fuera de los ámbitos delimitados en los anexos I y II del PIAT, limita las competencias locales en urbanismo.
 - Que el PIAT debe aplicar toda una serie de medidas y ha de realizar actuaciones en las ZTMs, PRTI y los PE de acuerdo con la LUIB.
 - Considera que el PIAT trata el alquiler turístico como un uso residencial, cuando se trata de un uso terciario.
 - Que sólo se dedique el PIAT a la red de rutas ciclo-turísticas y no a otros.
 - Traspasar a la normativa del PIAT diferentes artículos de la Ley de Turismo de las Islas Baleares.
 - Cuestionan el establecimiento de densidades turísticas en la normativa del PIAT y el establecimiento de una ratio turística
 - Critican que la DT 3 no contemple el suelo urbanizable.
 - Que el PIAT va más allá de sus competencias (al negar todo tipo de desarrollo urbanístico en el municipio de Campos, en particular en la zona turística 35 del POOT y los THM-V Sa Ràpita)
 - Consideran que existe un prejuicio contra el alquiler turístico y que la limitación de plazas turísticas obligará a los municipios a un difícil control.
 - Considera que no tiene ningún sentido definir 10 sistemas territoriales si después el resto de la normativa no los tiene en cuenta para nada a la hora de definir zonas, tipologías del suelo, densidades máximas y ratios de intensidad o ratios turísticas.
 - Se ha de distinguir entre suelo rústico común y protegido, a los efectos de admitir en este último la posibilidad de comercialización de estancias turísticas en viviendas
 - Cuestiona la metodología utilizada en los cálculos de la oferta comercializada.
 - Propone cambiar las densidades máximas de población turística.
 - Abrir camino a elementos innovadores de cara al futuro, como podría ser la selección de una zona de Mallorca como laboratorio turístico.
 - Que el PIAT crea inseguridad jurídica y que es erróneo que los ETV consuman más agua, electricidad, gas que los residentes. Que el PIAT atribuye los problemas de las depuradoras a la actividad turística y los Rent a Car la saturación de las carreteras. Además que el PIAT considera que las ETV en SR generan sobreexplotación de recursos y que este Plan critica erróneamente la existencia de piscinas en el medio rural, además, que atribuye al alquiler de vacaciones en SR la desaparición del mundo rural entre otras cuestiones.
 - Que el PIAT considere la admisión de nuevas actividades de comercialización turística en viviendas residenciales situadas en las APR-Inundación.
 - Se considera que los 9 indicadores utilizados para el seguimiento del PIAT no son suficientes, generan confusión y que están ideados para justificar las medidas propuestas.
 - Que el PIAT permita el uso turístico en SR en edificios catalogados.
 - La exigencia de calificación energética mínima para acoger ETV resulta excesiva.
 - Considera que el PIAT entra a regular varios aspectos propios de la normativa municipal, con un notable grado de detalle.
 - Hay que eliminar el sector 6, polígono 1 Can Picafort de Santa Margalida, dado que este sector está actualmente desclasificado.
 - Que el PIAT no prevé ninguna intervención para potenciar los equipamientos culturales de Montuïri, en concreto los yacimientos de Son Fornés y los molinos de viento.
 - Pide suprimir la exigencia de aparcamiento en establecimientos turísticos.
- Simultáneamente al trámite de información pública se solicitaron los informes a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas siguientes:
- Los 53 ayuntamientos de Mallorca fueron consultados (13/08/2018) de acuerdo con lo previsto en el artículo 13.1.c en concordancia con el artículo 10.1.d de la LOT, en relación al ámbito de las sus competencias respectivas.
 - GOIB- Presidencia (13/08/2018).
 - Servicio desde Gestión Forestal y Protección del Suelo (DG de Espacios Naturales y Biodiversidad) (13/08/2018)
 - Servicio de Planificación (XN 2000) (DG de Espacios Naturales y Biodiversidad) (13/08/2018)
 - Servicio de Espacios Naturales (DG de Espacios Naturales y Biodiversidad) (13/08/2018)
 - Servicio de Aguas Superficiales (DG de Recursos Hídricos) - (13/08/2018).
 - Servicio de Estudios y Planificación (DG de Recursos Hídricos) - (13/08/2018).
 - ABAQUA (13/08/2018).
 - Calvià 2000 (13/08/2018)





- Aqualia (Sóller, Lluçmajor) (28/08/2018).
- Gesba (Andratx) (13/08/2018)
- GOB (14/08/2018)
- Terraferida (28/08/2018)
- Amics de la Terra (23/08/2018)
- Servicio de Residuos (DG de Educación Ambiental, Calidad Ambiental y Residuos) (13/08/2018).
- Servicio de Calidad Ambiental (DG de Educación Ambiental, Calidad Ambiental y Residuos) (13/08/2018).
- Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (DG de Agricultura y Ganadería) (13/08/2018).
- Servicio de Transportes y Distribución y de Energía y Generación Térmica (DG de Energía y cambio Climático) (13/08/2018)
- Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático) (13/08/2018).
- DG de Movilidad y Transportes (10/08/2018).
- DG de Ordenación del Territorio (13/08/2018)
- Departamento de Ordenación y Planificación Turística (DG de Turismo) (13/08/2018).
- FELIB (09/08/2018).
- Administración General del Estado: Delegación de Gobierno (13/08/2018).
- Administración General del Estado: DG de Costas-Demarcación de Costas (10/08/2018).
- Administración General del Estado: DG de Aviación Civil (AENA). (14/08/2018).
- Administración General del Estado: Ministerio de Medio Ambiente (14/08/2018)
- Administración General del Estado: Ministerio de Defensa (14/08/2018).
- Administración General del Estado: Dirección General de Telecomunicaciones (13/08/2018).
- Administración General del Estado: Puertos del Estado (13/08/2018).
- Autoridad Portuaria de Baleares (13/08/2018)
- GOIB: Instituto Balear de la Mujer (10/08/2018)
- GOIB: Comisión Interinsular Asesora de Comercio (13/08/2018)
- GOIB: Servicios Ferroviarios de Mallorca (14/08/2018)
- Consell de Mallorca: Dirección Insular de Patrimonio (13/08/2018)
- Consell de Mallorca: Dirección Insular de Infraestructuras (9/08/2018).
- Agencia de Estrategia Turística de las Islas Baleares (13/08/2018).

A fecha de hoy y tal como recoge el documento «Tratamiento individualizado de los informes recibidos durante la exposición pública de la aprobación inicial» de febrero de 2009, los informes recibidos por el órgano sustantivo, de todos los solicitados, han sido los siguientes:

Autoridad Portuaria de Baleares (entrada 5/09/2018). Se informa favorablemente, si bien se pide que se corrijan y / o actualicen los datos de número de cruceros, número de pasajeros e instalaciones náutico-deportivas a partir de la información disponible en la web de Puertos de Baleares.

Puertos del Estado (entrada 09/10/2018). Informa desfavorablemente el PIAT por considerar que invade sus competencias.

Ministerio de Defensa (entrada 13/11/2018). El Ministerio de Defensa emite informe favorable condicionado a que en el documento definitivo se excluyan los terrenos e instalaciones que forman parte de la propiedad militar denominada Instalación de Acción Social de la Armada de Sóller.

Dirección General de Aviación Civil (entrada 07/12/2018). Se informa en sentido favorable a condición que hay que incorporar las disposiciones y planes en materia de Sistema General Aeroportuario (se recomienda la inclusión del área de cautela), las disposiciones y planes en materia de afecciones acústicas y en materia de servidumbres aeronáuticas. Se recuerda el régimen de autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas.

Servicio de aguas superficiales de la DG de Recursos Hídricos (entrada 05/10/2018). Informa favorablemente, a efectos medioambientales, en cuanto a afecciones al dominio público hidráulico de las aguas superficiales, en sus zonas de protección (servidumbre, policía) y en zonas inundables o potencialmente inundables.

Servicio de Estudios y Planificación de la DG de Recursos Hídricos (entrada 24/09/2018). Informa favorablemente sugiriendo una serie de cambios en la normativa del Plan en cuanto a aguas interiores, ajardinamiento con vegetación autóctona de baja necesidad hídrica, riegos con aguas pluviales o regeneradas, recogidas de aguas pluviales, campos de golf, aparcamiento para vehículos eléctricos y bicicletas y otras cuestiones de la Ley de Cambio Climático.

Con entrada de 26/10/2018. Se emite un nuevo informe de este Servicio donde se indica que se deberían incluir medidas para evitar malas prácticas en el medio rural e incluir las agroestancias dentro del PIAT.



El 20 de diciembre de 2018 se emitió otro informe favorable con condiciones desde el Servicio de Estudios y Planificación sobre la suficiencia hídrica, la protección del dominio público hidráulico subterráneo y zonas húmedas, en relación al PIAT de Mallorca. Desde el ente promotor, el Consell de Mallorca, se solicitaron una serie de aclaraciones sobre el contenido de este informe. El 18 de febrero de 2019, se emitió un nuevo informe incorporando las aclaraciones solicitadas, las conclusiones son:

-En los núcleos de población que se abastezcan de masas de agua subterráneas en mal estado cuantitativo según los datos del Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente, no se debería incrementar la demanda de agua de las plazas de alojamiento turístico a no ser que el abastecimiento de estas plazas se provea de otras fuentes de suministro - como la red en alta del Gobierno de las Islas Baleares o de otras masas de agua subterráneas que se encuentren en buen estado cuantitativo - o que el municipio al que pertenece el núcleo tenga aprobado definitivamente un Plan de Gestión Sostenible del Agua antes del 20 de diciembre de 2021, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 54/2017, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Especial de Actuación en Situaciones de Alerta y Eventual Sequía (PESIB). Por lo tanto, para no agravar el mal estado cuantitativo, el PIAT establecerá medidas adicionales a las previstas en el articulado en relación al control del consumo y gestión de la demanda de agua para las plazas turísticas que se quieran implementar.

- Las ETV60 no deberían coincidir totalmente con los meses de julio y agosto que son los meses de más escasez hídrica. Por ello, se propone que al menos la mitad del tiempo (30 días) sea fuera de este periodo, tal como se incluye en el artículo 39 de la Aprobación Inicial de las Normas del PIAT para las zonas maduras y saturadas (ZTM1).

-En el momento de la tramitación de la modificación del planeamiento para adaptarse al PIAT, la Dirección General de Recursos Hídricos comprobará que las zonas delimitadas como aptas para desarrollar el uso turístico cumplan con el porcentaje máximo de pérdidas permitido a la red de abastecimiento establecido en el plan hidrológico correspondiente. Mientras, se debería llevar a cabo la medida prevista en el apartado 9 del estudio ambiental estratégico sometido a exposición pública: "Planes de mejora de las redes de suministro de agua en las zonas turísticas que presenten problemas de degradación o saturación. Esta es una medida que deberían asumir los ayuntamientos, especialmente en aquellos casos afectados por zonas turísticas maduras. "

-En el artículo 41.a "Medidas de calidad ambiental en las ETV" "Consumo y gestión del ciclo del agua" y en el artículo 42.3 "medidas ambientales en alojamientos turísticos" "Consumo y gestión del agua" de la Aprobación inicial de las normas, o en otro apartado de las normas del PIAT de contenido similar, habría que añadir:

- Medidas para el aprovechamiento de las aguas pluviales como la establecida en el artículo 60.3 de la Revisión anticipada del PHIB.

- Medidas para el ahorro de agua en las piscinas, como por ejemplo la prohibición del vaciado total.

- Medidas para que la población turística ahorre agua, como por ejemplo la instalación de carteles perfectamente visibles, que adviertan de la escasez de agua y de la necesidad de un uso responsable de la misma.

-En el artículo 25.2 de la Aprobación inicial de las Normas o en un artículo similar se propone añadir que "el riego de estas zonas se llevará a cabo, preferentemente, mediante la utilización de aguas pluviales y aguas regeneradas, excepto para razones de salud pública debidamente acreditadas. "

-Se propone sustituir la redacción de este apartado del artículo 41.a) de la Aprobación inicial de las Normas "Deberán estar conectados a la red de alcantarillado de su núcleo o zona y, si no existe, dispone de fosas sépticas estancas y homologadas según la normativa vigente "por la siguiente" Deberán estar conectados a la red de alcantarillado de su núcleo o zona, y si no existe, disponer del sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento que garantice la protección del dominio público hidráulico y que cumpla con las características técnicas y los rendimientos exigidos en el Plan hidrológico vigente ". La totalidad de esta medida se deberá incluir en el artículo 42.3 de las Normas o en un artículo del PIAT de contenido similar.

-Se propone que los posibles planes especiales de integración ambiental y paisajística que deben impulsar las administraciones municipales y que tienen en el entorno del núcleo turístico zonas húmedas degradadas que no estén declaradas como espacios naturales protegidos o Red Natura 2000, incluyan estas zonas dentro de su ámbito.

En la página 111 de la Memoria del PIAT aprobada inicialmente, dónde se establece que elementos como arroyos, bosques, colinas y otros, constituyen hitos de identidad del paisaje de los ámbitos turísticos y urbanos, se propone que también se citen las zonas húmedas.

-Para evitar la contaminación de los acuíferos, las marinas secas deben ubicarse en polígonos industriales o de servicios. Si no se acepta esta opción ambientalmente más correcta, se deberá añadir a la disposición adicional séptima que si se ubican en suelo rústico y su superficie no se pavimenta, no se pueden incluir dentro de un perímetro de protección de captación de abastecimiento de población o en una zona con vulnerabilidad de acuíferos alta. En el resto de casos, dentro del trámite ambiental y antes de la declaración de interés general, y como medida de protección del dominio público hidráulico, se deberá solicitar informe a la Dirección General de Recursos Hídricos.

ABAQUA (entrada 30/10/2018). Emite informe favorable en el que se concluye que los sistemas generales de saneamiento y depuración, gestionados por ABAQUA, no se verán afectados por las determinaciones del PIAT. Sin embargo, hace una serie de observaciones en la EAE. Estas van encaminadas en cuanto a los factores ambientales, y que la zonificación del PIAT hace que algunos sistemas generales de saneamiento y depuración gestionados por ABAQUA, den servicio, al mismo tiempo, a zonas turísticas saturadas y zonas turísticas no saturadas. Además, las medidas propuestas por el PIAT, relativas a las aguas residuales, no se entiende que efecto tienen sobre la diagnosis que realiza la EAE sobre el saneamiento y la depuración de aguas residuales.



Servicio de Cambio Climático y Atmósfera (DG de Energía y Cambio Climático - entrada 02/11/2018). Informa favorablemente y pone de manifiesto la existencia del proyecto de Ley de Cambio Climático y Transición Energética (aprobada por el Parlamento el 12 de febrero de 2019). Esta Ley establece para el sector del turismo que se debe avanzar hacia un modelo más sostenible, menos consumidor de recursos y más respetuoso con el territorio, que sea menos vulnerable a los efectos del cambio climático. Propone una serie de actuaciones en cuanto a huella de carbono de las instalaciones hoteleras, cumplir las medidas de ahorro y eficiencia energética, planes de gestión energética, generación solar fotovoltaica para autoconsumo, limitación de combustibles fósiles, alquiler de vehículos libres de emisiones y plazas para estos vehículos a aparcamiento privados y públicos.

Dirección General de Ordenación del Territorio (entrada 23/10/2018). Emite informe favorable diciendo que sería apropiado hacer referencia al desarrollo reglamentario por parte del Gobierno de las Islas Baleares en la regulación relativa a la estandarización y normalización de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística, de acuerdo con la LUIB.

Dirección General de Emergencias e Interior (entrada 29/01/2019). Informa favorablemente haciendo referencia a la normativa SEVESO y en materia de emergencias.

Departamento de Ordenación y Planificación Turística de la DG de Turismo (entrada 11/10/2018). Incluye dentro de su alegación 23 puntos y realiza las siguientes consideraciones respecto a: las calificaciones energéticas referente a la ley turística, ampliaciones de los establecimientos de alojamiento, el PRI de la playa de Palma y otras consideraciones sobre los DRIAT y otros aspectos de la leyes vigentes en materia de turismo.

Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la información (entrada 26/09/2018). Se informa favorablemente condicionado a la corrección de la legislación en la memoria justificativa en cuanto a normativa actualizada de esta materia.

Servicios Ferroviarios de Mallorca (entrada 29/11/2018). Expone diferentes consideraciones en relación a la red de ferrocarril y la sostenibilidad de la movilidad turística, como la conexión de determinadas zonas turísticas y las comarcas de poniente y sur o el aeropuerto con la ciudad de Palma. Solicita que el uso turístico de las vías verdes que se mencionan quede supeditado al uso ferroviario de estas para su eventual recuperación. Recuerda la regulación en materia de transportes terrestres de las Islas Baleares y la regulación de las zonas de protección de la infraestructura ferroviaria.

Instituto Balear de la Mujer (entrada 11/09/2018). Emite informe favorable, haciendo una serie de consideraciones sobre temática de género e igualdad entre hombres y mujeres que hay que corregir en los documentos redactados.

Departamento de Medio Ambiente - Consell Insular de Mallorca (entrada 01/10/2018). Hace las siguientes peticiones: Añadir las rutas de los faros y de los santuarios y medidas referentes a los residuos y su gestión más ambientalmente correcta.

Ayuntamiento de Son Servera (entrada 26/09/2018). Este informe pone de manifiesto la necesidad de que Cala Millor no sea delimitada como zona turística madura o saturada, por no estar en absoluto justificado y por ir en contra de los intereses y necesidades del municipio y por tanto, de sus habitantes.

Ayuntamiento de Bunyola (entrada 28/09/2018). El informe solicita modificar la Disposición Adicional Primera, de adaptación de planeamiento urbanístico, en el sentido de eximir a los planeamientos de adaptarse al PIAT hasta que este instrumento no se encuentre aprobado definitivamente. Subsidiariamente, que se modifique la disposición para que aquellos expedientes de planes generales en tramitación que ya hayan superado la fase de aprobación inicial puedan proceder la tramitación sin adaptarse al PIAT, aunque se hagan nuevas aprobaciones con exposición pública.

Ayuntamiento de Campos (entrada 01/10/2018). Hace toda una serie de consideraciones en cuanto a prohibición de los hoteles rurales, a las condiciones recogidas para los agroturismos, a la superficie máxima de dependencias vinculadas a la actividad turística que no se destinen a unidades de alojamiento, medidas de calidad paisajística en edificios turísticos en suelo rústico, condiciones paisajísticas en piscinas, sobre la prohibición de nuevos campos de golf, ETV SRP (sobre todo en APR de inundación) y sobre las plazas turísticas que puede soportar el núcleo de Sa Ràpita, teniendo en cuenta el escaso número de plazas de tipo hotelero.

Ayuntamiento de Sa Pobla (entrada 1/10/2018). Hace toda una serie de peticiones en cuanto a: inclusión del municipio de Sa Pobla en el Sistema Territorial del Raiguer (junto con Búger y Campanet), volver a estudiar ETV SRP (APRS).

Ayuntamiento de Capdepera (entrada 02/10/2018). El informe solicita que se aclare si la casuística en que se admiten nuevos equipamientos turísticos en suelo rústico, ya que no se entiende si se trata de requisitos acumulativos o alternativos.

Ayuntamiento de Calvià (entrada 02/10/2018). Entre otras cuestiones de carácter más específico, hace las siguientes consideraciones en cuanto a: varios conceptos y revisiones del art. 4 del PIAT (densidad de población turística, índice de intensidad turística, cierres ...), no se define el Índice de Presión Humana (IPH), umbrales admisibles de alojamiento turístico, límite de plazas para Mallorca, medidas paisajísticas en los espacios públicos de las zonas turísticas y otras cuestiones para las zonas maduras y saturadas de su municipio.



Ayuntamiento de Escorca (entrada 02/10/2018). Hace las siguientes peticiones: en cuanto a permitir actividad turística SRP, condicionada a una actividad agraria o ganadera y / o forestal de la propia finca, que la zona del puerto de Sa Calobra quede incluida como zona turística, que la zona de Cala Tuent quede incluida dentro de las zonas previstas con aparcamiento para acceso a las playas.

Ayuntamiento de Muro (entrada 03/10/2018). Entre otras cuestiones de carácter más específico, hace las siguientes peticiones en cuanto a: tipo de obras que se pueden considerar reforma integral, aclaración en cuanto a uso turístico a SR, el PIAT debería establecer el número máximo de plazas en cada zona y debería disponer qué órgano o departamento de la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo controlará que no se sobrepase, falta regular la densidad de población turística máxima en suelo rústico, plazas de aparcamiento y otras consideraciones en cuanto a ETV o EAT en la playa de Muro, nuevos aparcamientos (dentro del PN de s'Albufera) en la playa de Muro y sobre la aplicación de la Ley 8/2012, de 19 de julio de turismo de las Islas Baleares.

Ayuntamiento de Palma (entrada 05/10/2018). Argumenta su alegación con 33 cuestiones o puntos entre otras cuestiones de carácter más específico. Estos puntos versan sobre la vivienda unifamiliar, densidad máxima de población turística, falta especificar el índice de intensidad para Estancias turísticas en vivienda (ETV), intervenciones en zonas turísticas, aclarar cuál será el régimen transitorio que regirá en el ámbito del Plan de Reconversión integral (PRI de la Playa de Palma) mientras no se redacte por parte del Consell de Mallorca el Plan de Rehabilitación turística integral (PRTI) que ordenará las zonas turísticas maduras o saturadas, condiciones de edificación en las zonas turísticas y zonas residenciales ZR2, añadir, dentro de los supuestos de suelo rústico, la posibilidad de aprobar un equipamiento turístico complementario si corresponde a una antigua cantera, medidas de calidad ambiental en las ETV, etc.

Ayuntamiento de Santanyí (entrada 15/10/2018). Hace las observaciones siguientes:

- No se definen en el PIAT los criterios por los que se distinguen los tipos de zonas previstas. Tampoco se observa en su redacción remisión a normativa anterior a su aprobación inicial, ni a posterior desarrollo normativo. La clasificación como zona residencial vulnerable es discriminatorio respecto a las otras clasificaciones propuestas, toda vez que no se establece ningún criterio para realizar esta distinción.
- No quedan claro las ETV en SRP cuanto a APRS y también a las APTs.

Ayuntamiento de Fornalutx (entrada 17/10/2018). Solicita que no se considere Fornalutx como zona saturada, que no se aplique la restricción de comercialización ETV-60 en viviendas principales unifamiliares y plurifamiliares, ya que se considera un agravio comparativo respecto a otros municipios, que se permita la comercialización ETV-365 en suelo rústico protegido, para todas las viviendas legales según la normativa urbanística y la eliminación y / o modificación de los parámetros excesivos e intervencionistas que desplazan la autonomía local.

Ayuntamiento de Manacor (entrada 17/10/2018). La alegación incluye 22 puntos, los cuales recogen lo siguiente con respecto a: correcciones y aclaraciones de detalles técnicos en el articulado, en la planimetría, que Es Domingos se eliminen como ZT ya que están clasificados como SR, Cala Millor-Cala Bona-Son Moro-s'Illot, se trata de una única zona que comprende dos municipios, clarificar cómo se puede regular, prohibición de hoteles rurales en SR, excluir el color blanco en las piscinas, revisar las medidas ambientales los alojamientos turísticos y otras cuestiones sobre las ZT saturadas (en cuanto a delimitación) y aparcamientos para acceso a las playas.

Ayuntamiento de Alcudia (entrada 18/10/2018). Realiza una alegación de 18 puntos que recogen los aspectos: la ZTM2 del Puerto de Alcudia, y cuestiones urbanísticas en cuanto al articulado (ratio global máxima, ratio de plazas para los aparcamientos), personas con movilidad reducida, prohibición de hoteles rurales en suelo rústico, cierres, concepto de reforma integral), entre otras cuestiones.

Ayuntamiento de Pollença (entrada 18/10/2018). Realiza las siguientes consideraciones: mantienen los datos aportados en el informe de zonificación, otras cuestiones de carácter urbanístico (ampliaciones, reformas ...) y también sobre las medidas de calidad paisajística y que se incluya como centros de interpretación el Centro de Turismo Ornitológico de Sa Gola y el Museo de Pollença.

Ayuntamiento de Andratx (entrada 18/10/2018). Realiza las siguientes consideraciones en cuanto a: el PIAT es nulo de pleno derecho ya que falta un estudio económico financiero que garantice la viabilidad del mismo, regulación a las ZR2, parámetros edificativos, prohibición de nuevos hoteles rurales en SR, medidas paisajísticas en edificios turísticos y sobre almacenamiento de embarcaciones dice que es una medida demasiado restrictiva situar la actividad a una distancia máxima de 3 Km de un puerto, y solicita permitir el almacenamiento de embarcaciones de más de 8 m de eslora.

Ayuntamiento de Algaida (entrada 23/10/2018). Informan de la conformidad con la aprobación del Plan de intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT).

GOB (entrada 15/10/2018). Esta alegación incide en: plantea toda una serie de consideraciones en cuanto a saturación de la isla y consumo de recursos, también que los aparcamientos se dimensionen según la capacidad de carga de las playas, que se elimine los equipamientos turísticos complementarios, las dotaciones al servicio del turismo náutico y que los indicadores deberían aplicarse globalmente en toda la isla.



También en este documento se establecen una serie de criterios estimatorios y desestimatorios para estimar (total o parcialmente) o para desestimar las alegaciones a los informes que se han presentado.

MARCO NORMATIVO y ANTECEDENTES

La legislación sectorial turística de aplicación al ámbito de las Islas Baleares es la Ley 8/2012, de 12 de julio, del turismo en las Islas Baleares, modificada en relación al asunto, por la Ley 6/2017, de 31 de julio, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) y por el Decreto ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación con medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Islas Baleares.

El artículo 5 de la Ley 8/2012, establece el plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) como los instrumentos de ordenación territorial de la oferta turística de cada isla con naturaleza de plan sectorial (PDS). Sin embargo, los planes territoriales insulares (PTIs) también pueden asumir ese rol.

También expone que corresponderá a los Consejos Insulares respectivos, de acuerdo con el artículo 11.2 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial la elaboración y la aprobación de los PIAT.

El apartado 3 de este artículo recoge que los PIAT, o si procede los PTIs, pueden establecer la densidad global máxima de población, delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, y fijar el tamaño y las características, así como establecer parámetros mínimos y máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. También pueden delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras, de acuerdo con los criterios establecidos en esta Ley. Y también pueden señalar las excepciones para la ubicación o las características especiales si así lo aconsejan.

También deben analizar con respecto a cada una de las zonas, la incidencia de las estancias turísticas en viviendas. Estos instrumentos deben establecer los criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Sobre la base de estos criterios los ayuntamientos deben implantar las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales incorporando la delimitación al planeamiento urbanístico respectivo mediante la correspondiente documentación cartográfica. Además, los PIATs o los PTIs, pueden determinar también el límite máximo para isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito. En este supuesto, las bolsas de plazas deberán adaptarse a esta cifra. Además los PIATs o los PTIs pueden determinar la existencia de dos bolsas de plazas: una relativa a alojamientos turístico y la otra relativa a ETV.

El punto 3 del artículo 75 de la Ley 8/2012, expone que mientras los consejos insulares no desarrollen mediante el PIAT o, si procede, los PTIs la previsión del artículo 5.3, en relación a la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, los entes insulares podrán declarar y delimitar provisionalmente mediante acuerdo del pleno, las zonas aptas para la comercialización de ETV que pueden diferenciar por tipologías edificatorias.

En referencia a todo esto hay que mencionar que:

El Pleno del Consell de Mallorca en sesión de 27 de julio de 2018 (BOIB núm. 93, 28 de julio de 2018) adoptó los Acuerdos siguientes:

- Aprobación definitiva de la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de ETV en Mallorca (excluida Palma)
- Aprobación de régimen de suspensión de licencias y autorizaciones asociado a la aprobación inicial del PIAT de Mallorca.

Dentro del trámite ambiental con respecto a la zonificación provisional de ETV en Mallorca (excluida Palma) el Pleno de la CMAIB de 28 de junio de 2018, acuerda como conclusiones de la Declaración Ambiental Estratégica lo siguiente:

“Una vez vista y evaluada la documentación presentada, y según lo expuesto en el apartado de consideraciones técnicas y evaluada esta zonificación con criterios ambientales, poblacionales y de ordenación del territorio, tal como estipula la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, se propone formular declaración ambiental estratégica favorable para la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la isla de Mallorca (excluida Palma) Sin embargo, condicionada a los puntos siguientes:

1. Prohibir todos los tipos de comercialización de ETV en las Z1 (Z1.1 -núcleos litorales turísticos maduros / saturados y Z1.2 -S'Arenal de Llucmajor), ya que permitir una mayor afluencia de turistas con las ETV60 UNI y pluri en estas zonas, mientras el PIAT o el régimen de suspensión correspondiente a la aprobación inicial introduzca medidas de temporalización que eviten que esta actividad se dé mayoritariamente en época estival, ya que contrariamente implicaría aún una mayor saturación y por tanto más consumo de agua, más volumen de aguas residuales, más generación de residuos, más gasto energético y mayor volumen de tráfico y problemas con la movilidad.

Debido a la incertidumbre y visto que la Ley 8/2012, no establece ningún plazo de vigencia para esta zonificación provisional una vez aprobada, es necesario establecer que:

Si no se aprueba el PIAT de Mallorca, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de la delimitación provisional, dicha prohibición será de plena aplicación hasta que se apruebe definitivamente el PIAT.

2.En cuanto al resto de núcleos litorales turísticos Z2 (Z2.1, Z2.2, Z2.3), estableció que debe ser el PIAT, o cualquier instrumento que finalmente las incluirá en las zonas (Z1) o (Z2) .

En consecuencia, se deberá calcular, de acuerdo con los criterios del documento de alcance sobre el estudio ambiental estratégico (expt. CMAIB 41/2017) del PIAT, qué núcleos litorales incluidos como Z2 no tienen recursos ni equipamientos dimensionados para acoger más plazas turísticas y por tanto se encuentran en una situación insostenible desde el punto de vista ambiental, y los clasificará como Z1, con las consecuentes prohibiciones de comercialización de ETV.

Debido a la incertidumbre y visto que la Ley 8/2012, no establece ningún plazo de vigencia para esta zonificación provisional una vez aprobada, es necesario establecer que:

Si no se aprueba el PIAT de Mallorca o cualquiera de los instrumentos legalmente previstos para la delimitación de ZTM, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva, se deberá hacer una revisión de esta zonificación aplicando los criterios antes mencionados para determinar de las Z2 cuáles son los núcleos litorales turísticos maduros / saturados y los que no, con las consecuentes prohibiciones de ETV.

3.Considerando la diagnosis de la revisión del PTI de Mallorca, en la que se apunta la problemática de los procesos de rururbanización y terciarización del suelo rústico, que suponen una urbanización difusa del territorio, un notable consumo de recursos y un desplazamiento de las actividades del sector primario con la consiguiente disminución de la calidad ambiental y paisajística del entorno, y dado que el alquiler turístico contribuye sustancialmente, prohibir cualquier modalidad de comercialización de ETV SRC, hasta que, mediante el acuerdo que proceda, se establezcan criterios y medidas ambientales de sostenibilidad, paisajísticas, de protección del patrimonio y de apoyo de la actividad agraria y su reconocimiento a la contribución ambiental y de preservación del paisaje, las cuales deberán ser evaluadas por la CMAIB en la tramitación del PIAT.

Será necesario adaptar el régimen regulador asociado y la tabla resumen de la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial del Consell de Mallorca de acuerdo con las condiciones establecidas en puntos anteriores. "

También cabe comentar, que el artículo 75.3 de la Ley 8/2012 establece que para Palma la zonificación para ETV deberá llevarse a cabo por el Pleno del Ayuntamiento.

Dentro del trámite ambiental con respecto a la zonificación provisional de ETV en Palma el Pleno de la CMAIB de 23 de julio de 2018, acuerda como conclusiones de la Declaración Ambiental Estratégica:

"Una vez vista y evaluada la documentación presentada, y según lo expuesto en el apartado de consideraciones técnicas y evaluada esta zonificación con criterios ambientales, poblacionales y de ordenación del territorio, tal como estipula la Ley 6/2017, de 31 de julio , de modificación de la Ley 8/2012, se formula declaración ambiental estratégica favorable para la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) en el municipio de Palma, pero, condicionada a los puntos siguientes:

1.En virtud de lo expuesto en el art. 75 "la propuesta de declaración y los informes mencionados (se entiende la Declaración Ambiental estratégica- DAE) podrán pronunciarse también sobre la admisión o no de la modalidad de alquiler de la vivienda principal en las zonas delimitadas", prohibir la comercialización de ETV60 UNI en el ámbito delimitado como PRI de playa de Palma declarado como zona turística madura y saturada hasta que el PIAT o el régimen de suspensión correspondiente a la aprobación inicial del PIAT introduzca medidas de temporalización que eviten que esta actividad se realice mayoritariamente en época estival.

Permitir una mayor afluencia de turistas con las ETV60 UNI en esta zona, y sobre todo, como se presupone, en época estival, implicaría aún una mayor saturación y por tanto más consumo de agua, más volumen de aguas residuales, más generación de residuos, más gasto energético y mayor volumen de tráfico y problemas con la movilidad.

2.En coherencia con el Acuerdo adoptado por el Pleno de la CMAIB de 28 de junio de 2018 en cuanto a la DAE de la zonificación de comercialización de ETV en la Isla de Mallorca promovida por el Consell de Mallorca (lo que apunta la problemática de los procesos de rururbanización y terciarización del suelo rústico, que suponen una urbanización difusa del territorio, un notable consumo de recursos y un desplazamiento de las actividades del sector primario con la consiguiente disminución de la calidad ambiental y paisajística del entorno, y que el alquiler turístico contribuye sustancialmente), prohibir cualquier comercialización de ETV UNI en suelo rústico no protegida en el municipio de Palma, excepto que previamente se establezcan criterios y medidas ambientales en favor de la sostenibilidad, paisajísticas, de



protección del patrimonio y / o de apoyo de la actividad agraria y el reconocimiento a su contribución ambiental y de preservación del paisaje, las cuales deberán ser evaluadas por la CMAIB en la tramitación del PIAT.

Finalmente, en cuanto a los ámbitos que se delimitan para las curvas isófonas que configuran las huellas acústicas del aeropuerto de Palma, se considera que se debe advertir al Consell de Mallorca que en la redacción del PIAT se indiquen las condiciones para la comercialización de ETV dentro de estos ámbitos.”

DESCRIPCIÓN DEL PIAT

El Plan de intervención en ámbitos turísticos de la isla de Mallorca (en adelante PIAT) es el Plan director sectorial que regula el planeamiento, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de las infraestructuras, los equipamientos, los servicios y las actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística de la isla.

El PIAT tiene como objetivo fundamental contribuir a la transición hacia un modelo turístico más equilibrado en el conjunto de la isla; que no supere las plazas turísticas aprobadas o, incluso, disminuya en los ámbitos saturados, las distribuya por categorías y en función de la densidad de población turística y aborde la amortización de las que desaparecen; que ayude a reducir la estacionalidad, planteando nuevas dotaciones y productos turísticos; que garantice un uso más sostenible de los recursos y un modelo que sea más diverso, segmentado, responsable y competitivo, que cubra las necesidades tanto de los visitantes, como de los propios residentes de la isla.

El PIAT se estructura en los siguientes documentos:

- a) Memoria
- b) Normativa y sus Anexos
- c) Programación
- d) Estudio económico-financiero (EFF)
- e) Estudio ambiental estratégico
- f) Planos de información y de ordenación
- g) Anexo de afecciones aeronáuticas

1.EL MODELO TERRITORIAL TURÍSTICO

Para la ordenación del PIAT se proponen los ámbitos territoriales:

-Insular, el conjunto de la isla de Mallorca. Se incluirá regulación en diferentes temas que afectará a toda la isla de Mallorca. El objetivo es el de establecer medidas que afecten al conjunto de la isla con el fin de adaptarse a la nueva realidad y para fomentar un reparto equilibrado en el territorio de la actividad turística.

-Los Sistemas Territoriales Turísticos (STT) son unidades funcionales que se abarcan en el conjunto de la isla y que atienden a relaciones entre núcleos y su entorno con dinámicas socioeconómicas, rasgos de identidad y elementos territoriales propios que hacen que tenga un comportamiento diferenciado respecto de los otros.

Principalmente definen los equipamientos o dotaciones de ámbito supramunicipales adecuados a las especificidades de los distintos sectores de la isla. Esta son:

1. Bahía de Pollença - Bahía de Alcudia - corresponde a STT1- Bahías del Norte.
2. Cala Ratjada - Cala Millor- corresponde a STT2 Península de Levante.
3. Calas de Levante Sur-corresponde a STT3 Litoral de Levante.
4. Playa de Es Trenc y Sa Ràpita corresponde a STT4 Migjorn.
5. Bahía de Palma Levante-Playa de Palma-corresponde a STT5 Playa de Palma.
6. Bahía de Palma-Ponent - Calas de Ponent- corresponde a STT6 Litoral de Poniente.
7. Ciudad de Palma- corresponde a STT7 Área Metropolitana de Palma.
8. Serra de Tramuntana corresponde a STT8 Serra de Tramuntana
9. Zona Es Raiguer- corresponde a STT9 Raiguer.
10. Zona Es Pla- corresponde a STT10 Pla de Mallorca.

-Zonas turísticas (ZT). Las zonas turísticas son áreas urbanas producidas o regeneradas por el propósito casi exclusivo del ocio, por lo que se encuentran estrechamente ligadas a la actividad turística. Su finalidad es la de producir, vender y consumir servicios y bienes para residentes temporales. En consecuencia se han incluido aquellos espacios urbanos o urbanizables en los que hay presencia importante de alojamientos turísticos y / o segundas residencias, además de infraestructuras y servicios vinculados a la actividad turística. Este Plan considera las ZT siguientes:



**1. Litoral de Ponent**

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

2. Serra de Tramuntana

- 2.1. Sóller: Puerto de Sóller

3. Bahías del Norte

- 3.1. Pollença: Cala Sant Vicenç
- 3.2. Pollença: Port de Pollença
- 3.3. Alcúdia: Bahía de Pollença (excluyendo Es Barcarès, Es Mal Pas y Bonaire ZR2)
- 3.4. Alcudia / Muro: Bahía de Alcúdia y Playa de Muro
- 3.4.1 Subzona Bahía de Alcudia
- 3.4.2 Subzona Playa de Muro
- 3.5. Santa Margalida: Can Picafort

4. Península de Levante

- 4.1. Capdepera: Cala Mesquida
- 4.2. Capdepera: Font de sa Cala, Es Carregador, sa Pedruscada, Playa de Son Moll, Cala Rajada y Cala Agulla
- 4.2.1 Subzona Cala Rajada-Cala Agulla
- 4.2.2 Subzona Font de sa Cala, Es Carregador, sa Pedruscada y Son Moll
- 4.3. Capdepera: Playa de Canyamel (excluyendo urb. Costa de Canyamel ZR2)
- 4.4. Son Servera / Sant Llorenç: Cala Bona y Cala Millor
- 4.4.1 Subzona Son Servera (excluyendo urb. Costa de los Pinos)
- 4.4.2 Subzona Sant Llorenç
- 4.5. Sant Llorenç / Manacor: sa Coma, S'Illot y Cala Moreia
- 4.5.1 Subzona Sant Llorenç
- 4.5.2 Subzona Manacor

5. Litoral de Levante

- 5.1. Manacor: Cala Estany, Portocristo Novo, Playa Romántica, Cala Anguila, Cala Mendia y Cala Magrana
- 5.2. Manacor: Calas de Mallorca (excluyendo Cala Murada ZR2)
- 5.3. Felanitx: Portocolom y Cala Marçal (excluyendo área tradicional Portocolom ZR1)
- 5.4. Felanitx / Santanyi: Cala Ferrera, Cala Serena, Cala Esmeralda, Cala d'Or, Cala Llonga y Cala Gran
- 5.4.1 Subzona Felanitx
- 5.4.2 Subzona Santanyi
- 5.5. Santanyi: Portopetro
- 5.6. Santanyi: Cala Santanyi, Cala Figuera y Cala Mondragó (excluyendo urb. Cala Llombards, urb. Son Mòger ZR2)

6. Migjorn

- 6.1. Ses Salines: Colonia de Sant Jordi

7. Platja de Palma

- 7.1. Llucmajor: s'Arenal (excluyendo Bellavista, Cala Azul, Son Verí, Son Verí Nou ZR1)
- 7.2. Palma: Playa de Palma y Can Pastilla

-Palma capital. El ámbito de Palma capital comprende las áreas de desarrollo urbano fuera de zona turística sometidas al régimen singular de capitalidad, donde el uso residencial es prioritario y está generalizado, sin perjuicio de su compatibilidad con el uso turístico. Este ámbito requiere de un tratamiento diferenciado atendiendo a la especialidad de la actividad turística que acoge.

-Zonas residenciales. Son aquellas áreas de desarrollo urbano, fuera de una zona turística, donde el uso residencial es predominante, ya sea de primera como de segunda residencia. Se han diferenciado:

Zona residencial tipo 1 (ZR1): área destinada principalmente a vivienda de primera residencia de la población. Están formadas por todas las zonas residenciales que no se encuentren en la subcategoría ZR2.

Zona residencial turística tipo 2 (ZR2): área costera destinada principalmente a vivienda de segunda residencia con eventual presencia de usos turísticos. Estas zonas se corresponden con las antiguas zonas turísticas POOT y son las siguientes:

- ZR2.1 Calvià: Urbanización Sol de Mallorca
- ZR2.2 Calvià: Urbanización Nova Santa Ponça

ZR2.3 Andratx: Puerto de Andratx y urbanizaciones adyacentes
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, Colonia de Sant Pere, Betlem
ZR2.8 Capdepera: urbanización Costa de Canyamel
ZR2.9 Son Servera: Costa de los Pinos
ZR2.10 Manacor: Cala Murada
ZR2.11 Santanyí: Cala Llombards, Son Mòger
ZR2.12 Campos: ses Covetes, Sa Ràpita
ZR2.13 Lluçmajor: S'Estanyol, Son Bieló
ZR2.14 Lluçmajor: Cala Pi, Es Pas, Vallgornera.

-Suelo rústico. El suelo rústico está constituido por los ámbitos de suelo sustraído el desarrollo urbano por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Disfruta de la naturaleza y destino propio que establece la normativa y cohesiona el conjunto del territorio insular a apoyar su recurso paisajístico principal.

2. ORDENACIÓN DEL USO TURÍSTICO Y CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO

Ordenación del uso turístico

Con el PIAT se limita la implantación de nuevos usos turísticos. La ordenación del uso turístico se difiere en los planeamientos urbanísticos, si bien sólo se puede calificar suelo con uso turístico de alojamiento en las zonas o ámbitos siguientes:

- En las áreas de desarrollo urbano de las zonas turísticas, excepto para la implantación de hoteles de ciudad.
- En las áreas de desarrollo urbano de las zonas ZR1 o de Palma capital cuando se delimiten como zonas aptas para la implantación de hoteles de ciudad, hospederías, albergues o refugios.
- En los cascos antiguos de las poblaciones cuando se delimiten como zonas aptas para la implantación de establecimientos de turismo de interior. En estas zonas o ámbitos, sin perjuicio de su carácter alternativo, el uso turístico debe ser predominante y ha de ocupar un mínimo del 70% de la edificabilidad de la parcela.
- En suelo rústico, no se permitirá el uso turístico salvo aquellas actividades que sean complementarias del sector primario. Se prohíben la implantación de nuevos hoteles rurales o la ampliación de capacidad de los alojamientos de los existentes, a menos que vaya vinculada a una explotación agropecuaria en parcelas de más de 10 has y siempre que el uso sea compatible con la preservación del patrimonio cultural y etnológico.
La capacidad máxima de alojamiento de los nuevos establecimientos o ampliación de los existentes será igual o inferior a 24 plazas turísticas o 12 unidades de alojamiento para explotaciones agrarias, de 21.000 m² en el caso de agroturismos y de 49.000 m² en el caso de hoteles rurales, con la posibilidad de incrementar 2 plazas turísticas en 1 unidad de alojamiento por cada 7.000 m² adicionales de explotación agraria vinculada. En ningún caso se podrán superar las 50 plazas turísticas o las 25 unidades de alojamiento.
- En los ámbitos específicos derivados de la aplicación de un mandato legal.

Capacidad de alojamiento

El PIAT establece que el límite total de plazas para la isla de Mallorca es de 430.000. Este techo, se distribuye de la siguiente manera: 315.000 plazas para establecimientos de alojamiento turístico (incluye bolsa de 15.000 plazas) y 115.000 plazas de estancias turísticas en viviendas residenciales y agroestancias (incluye bolsa de 28.000 plazas). No se podrán transferir plazas de una a la otra. A los efectos de la bolsa de ETV, todas las plazas computarán igual: ya sean las de 365 días como las de 60 días en vivienda habitual.

También el PIAT establece la densidad global máxima de población turística en 25 plazas turísticas / ha de suelo urbano y suelo urbanizable o apto para urbanizar de uso residencial, turístico o mixto de toda la isla.

La densidad turística máxima para ZT es específica de cada zona.

La densidad máxima para las zonas residenciales es la siguiente:

- En los ámbitos ZR1: 6 plazas / hectárea
- En los ámbitos ZR2: 12 plazas / hectárea

La densidad turística máxima para el ámbito de Palma Capital es de 8 plazas / hectárea, la cual se tendrá que equilibrar entre las diferentes subzonas específicas que se establezcan.

Límite de plazas en zonas residenciales. En las zonas residenciales ZR1, excepto la modalidad de hoteles de ciudad o alojamientos de turismo de interior no se permiten actuaciones urbanísticas que puedan suponer un incremento de plazas en establecimientos de alojamiento turístico respecto de las que contemple el planeamiento urbanístico a la fecha de publicación de la aprobación inicial del PIAT. En las ZR2 no se podrá incorporar nuevo suelo de uso turístico. Por lo tanto no se permitirán actuaciones urbanísticas en las 14 zonas residenciales costeras ZR2. Todos aquellos sectores urbanizables que se han desclasificado en virtud de la DA 16ª de la Ley de Urbanismo de la Islas Baleares no podrán reclasificarse para destinarse a uso turístico.

Transitoriamente, para procurar un equilibrio adecuado entre los recursos territoriales y la actividad turística, hasta que los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal se adapten al PIAT, en las zonas aptas para esta actividad el número máximo de plazas turísticas que se podrán dar de alta en establecimientos de alojamiento turístico en una parcela, sin perjuicio de otras regulaciones más restrictivas, será el resultado predeterminado de aplicar el índice de intensidad de alojamiento turístico que corresponda a la zona donde se ubique.

3. CALIDAD DEL ESPACIO TURÍSTICO. RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

Zonas turísticas maduras y saturadas (ZTM1). Se trata de zonas que tienen a la vez problemas de madurez y problemas derivados de una elevada presión como consecuencia de una elevada densidad de plazas. Es decir, se trata de zonas que presentan las dos casuísticas que contempla la Ley 8/2012. Son zonas que su ordenación requiere de unos ámbitos de alcance territorial, es decir, no sólo el tejido urbano más envejecido y que aloja los establecimientos más viejos, sino todo el núcleo en el que se encuentran e incluso ámbitos posteriores de suelo rústico para poder llevar a cabo operaciones de reconversión y facilitar su integración. Las ZTM1 pueden contener tejidos más degradados que necesitan de un tratamiento de reurbanización.

En las ZTM1 se diferencian dos ámbitos: la zona turística madura, definida por los tejidos urbanos centrales, y el área de influencia que incorpora espacios contiguos que se creen convenientes para llevar a cabo las tareas de ordenación y para alcanzar los objetivos y criterios que se plantean.

A efectos del PIAT son ZTM1:

- Playa de Palma-S'Arenal.
- Palmanova- Magaluf
- Peguera- Santa Ponça
- Calas de Mallorca
- Cala Millor

En las Zonas Turísticas Maduras (ZTM1) se prevé que la ordenación se haga a través de un Plan de Rehabilitación Turística Integral (PRTI). Corresponderá al Consell Insular de Mallorca redactar, aprobar e impulsar su ejecución. No obstante lo anterior, y salvo aquellos de carácter supramunicipal, si los instrumentos de planeamiento municipal incluyen la ordenación de estos ámbitos y con esta ordenación se alcanzan los objetivos y se cumplen los principios definidos en este PIAT para las ZTM1, estos instrumentos urbanísticos podrán hacer las funciones del PRTI.

Zonas turísticas maduras (ZTM2). Se trata de ámbitos concretos, de tejidos urbanos obsoletos o degradados que requieren de una mejora de la urbanización.

Los instrumentos más adecuados para la realización de operaciones de mejora de la urbanización, son instrumentos ya previstos en la legislación del suelo como planes especiales y desde el PIAT aportarán objetivos y criterios generales para su ordenación.

Formarán parte de esta tipología (ZTM2) las siguientes zonas:

- Cala Rajada-Font de sa Cala.
- Can Picafort
- Puerto de Alcúdia.

Zonas turísticas saturadas (ZTM3) Asimismo, se prevé la posibilidad de que se definan las zonas turísticas saturadas, pero no maduras, que serán delimitadas atendiendo al grado de saturación detectado sobre los indicadores que hacen referencia al grado de saturación (no de madurez) de las ZTM1. La revisión de los indicadores para determinar el grado de saturación de un ámbito turístico tendrá carácter bienal.

4. DOTACIONES TURÍSTICAS

Se regulan y ordenan aparcamientos y accesos a las playas aisladas. Como medida para controlar el grado de ocupación, se incluye un valor de capacidad máxima. Se podrán regular y ordenar aparcamientos y accesos a playas mediante planes especiales, declaraciones de interés general, modificaciones puntuales o revisiones de planeamiento.

Se incluyen directrices generales para un plan de vías ciclistas, PDS de Caminos y planes especiales de rutas senderistas. El objetivo de estas directrices es poner en contacto las zonas turísticas y recursos turísticos con estas rutas y así favorecer diversificar la oferta y reducir la presión sobre aquellos espacios más frecuentados como la Serra de Tramuntana.

El Consell de Mallorca podrá crear, en el marco de la legislación vigente, nuevas rutas senderistas que articulen los diferentes sistemas territoriales y que complementen las grandes rutas de carácter insular ya establecidas como son la Ruta de Pedra en Sec y la Ruta de Artà - Lluç. Así como dos rutas de carácter insular de nueva creación: Ruta de los Faros y Ruta de los Santuarios.

Se prohíben los campos de golf o la ampliación de los existentes en cualquier situación y se limitan los equipamientos complementarios en suelo rústico. Sólo se permitirán equipamientos complementarios cuando estén previstos en la planificación, no superen las dos hectáreas de superficie, con una superficie edificada máxima del 3% de la superficie de la parcela y se sitúen en la categoría de suelo rústico de área de transición.

Se hace una propuesta de una red de itinerarios y centros de interpretación. Con el fin de redistribuir territorialmente y temporalmente la presión del turismo se propone una red de itinerarios y centros de interpretación y se prevén directrices para su ubicación y disposición, principalmente en las puertas de entrada de los espacios naturales protegidos de la isla. Los centros de interpretación son dotaciones culturales, generalmente de pequeña dimensión, que tienen como función fundamental promover un aprendizaje creativo, transmitiendo el significado del legado cultural, natural o histórico de los bienes materiales o inmateriales de un determinado territorio. Su distribución puede servir para orientar el reconocimiento y disfrute de estos valores y los mismos recorridos y distribución de los visitantes que se interesan por ellos.

Marinas secas. Los instrumentos de planeamiento general de los municipios que dispongan de puertos deportivos, calificarán el suelo necesario para dotar de servicios náuticos de almacenamiento y mantenimiento de embarcaciones recreativas en áreas de desarrollo urbano, de uso industrial o de servicios. Mientras tanto el planeamiento no delimite las zonas aptas para desarrollar la actividad de almacenamiento o de internada de embarcaciones, estas actividades sólo serán excepcionalmente autorizables en SR.

5. ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS (ETV)

De la interpretación de la Ley 8/2012 se pueden derivar los siguientes tipos de ETV que deben ser objeto de zonificación:

1. Estancias turísticas en viviendas unifamiliares, de las que la inscripción en el Registro oficial de establecimientos turísticos no caduca y la comercialización de las cuales puede ejercerse durante todo el año (ETV-365 UNI).
2. Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares, de las que la inscripción oficial caduca en 5 años y la comercialización de las cuales puede ejercerse durante todo el año (ETV-365PLURI).
3. Estancias turísticas en viviendas unifamiliares principales a cargo del propietario, de las que la inscripción oficial caduca en 5 años y la comercialización de las cuales puede desempeñarse como máximo durante 60 días al año (ETV-60UNI).
4. Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares principales a cargo del propietario, de las que la inscripción oficial caduca en 5 años y la comercialización de las cuales puede desempeñarse como máximo durante 60 días al año (ETV-60PLURI).

En el PIAT establece qué modalidades de ETV serán admitidas a las distintas zonas según el grado de presión turística:

- a) Suelo Rústico Común: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliares y ETV60 unifamiliares en viviendas existentes en la fecha de aprobación inicial de este PIAT. De este modo se evita que se puedan hacer nuevas construcciones en suelo rústico con el objetivo de destinarlas a su comercialización turística.
- b) Suelo Rústico Protegido: Se prohíben las ETV en suelo rústico protegido, manteniendo las restricciones de la ley 6/2017 en estas categorías de suelo.
- c) Zonas turísticas: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar y ETV60 unifamiliar y plurifamiliar.
- d) Zonas turísticas saturadas: Se pueden permitir los ETV60 unifamiliar y plurifamiliar.
- e) Zonas residenciales: Se pueden permitir los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar y ETV60 unifamiliar y plurifamiliar.
- f) Zonas residenciales vulnerables: Se pueden permitir los ETV60 unifamiliar y plurifamiliar, así como los ETV365 unifamiliar y plurifamiliar en edificios que figuren incorporados en un catálogo de patrimonio histórico vigente.

Como medida de racionalización de la estacionalidad de la actividad turística, en las zonas maduras y saturadas (ZTM1) establece una limitación temporal de comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales que se den de alta a partir del entrada en vigor del PIAT de tal manera que sólo se pueda ejercer la actividad durante uno de los dos meses de temporada alta: Julio o Agosto. Esta condición deberá indicarse al presentarse el DRIAT correspondiente.

Los planeamientos deberán definir zonas de exclusión por falta de aptitud, entre otras: las servidumbres aeronáuticas acústicas y polígonos industriales

Condiciones de calidad paisajística y ambiental en las ETV



A partir de la entrada en vigor del PIAT, las viviendas que se den de alta para la comercialización de estancias turísticas deberán cumplir una serie de condiciones de calidad paisajística y ambiental.

Calidad paisajística

- a) Procurar la utilización de plantas autóctonas de bajo requerimiento hídrico.
- b) Disponer de un espacio para tender ropa oculto a las visuales desde el espacio público o en su defecto disponer de secadora de ropa.
- c) Disponer de un espacio de almacenamiento de residuos oculto a las visuales desde el espacio público.
- d) Evitar la disposición de elementos en fachada que sean disonantes con el resto del inmueble en el que se ubique la vivienda, tales como: acabados, carpinterías, toldos, marquesinas, carteles publicitarios, etc.
- e) En suelo rústico los cierres de parcela deberán cumplir con las condiciones de integración paisajístico determinadas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Calidad ambiental

Las viviendas que se den de alta para la comercialización de estancias turísticas deberán cumplir las siguientes medidas:

Alumbrado interior y exterior:

- Deberá contar con mecanismos de eficiencia energética.
- Se ha de evitar la contaminación lumínica en la visión del cielo.
- Se utilizarán preferentemente fuentes de energía renovable.
- No se permitirá el alumbramiento hacia el espacio público.
- No se permitirán fuentes de luz que emitan sobre un plano horizontal, salvo y en su caso cuando se trate de iluminación monumental de elementos que disfruten de protección patrimonial.
- No se permitirán nuevos artefactos ni dispositivos electrónicos de publicidad nocturna.

Consumo y gestión del ciclo del agua:

- Deberán estar conectados a la red de alcantarillado de su núcleo o zona, y si no existe, disponer de fosas sépticas estancas y homologadas según normativa vigente.
- Deberán de incorporar sistemas de ahorro de consumo de agua en baños, duchas, inodoros y grifos en general (limitadores de caudal, aireadores, temporizadores, mecanismos de doble descarga, etc.).
- En caso de disponer de piscina, deberán incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciado.
- En viviendas unifamiliares aisladas deberán disponer de sistemas de recogida y almacenamiento de las aguas pluviales que se utilizará para proveer la red de riego, limpieza de espacios exteriores, así como otros usos que no requieran de agua potable, y si existen zonas ajardinadas se procurará la utilización de especies autóctonas de bajo consumo.
- Disponer la colocación de carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de hacer un uso responsable de este recurso.

Medidas de eficiencia energética:

- Contar con un sistema de calefacción y / o refrigeración de eficiencia energética mínima A o equivalente.
- En viviendas unifamiliares, tener una calificación energética mínima de clase B en edificaciones posteriores a 2006 o de clase C en edificaciones anteriores a 2006
- En caso de viviendas unifamiliares aisladas, deberán alcanzar un mínimo de un 70% de generación de agua caliente sanitaria (ACS) mediante placas solares, siempre que sea posible, o por otras instalaciones alternativas de energías renovables en edificaciones posteriores a 2006 o de un 50% en edificaciones anteriores a 2006.
- Disponer de una toma de corriente para recarga de vehículos libres de emisiones o bien justificar la existencia de un punto de recarga de acceso público en un radio de 500 metros.

Tratamiento de residuos:

- Disponer de espacio para contenedores para la recogida selectiva de residuos de las 5 fracciones.
- Disponer de un programa de recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados e implantación de medidas mínimas de minimización de residuos.

Otras medidas:



En las viviendas situadas en el suelo rústico, la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos que están asociados debe mantenerse en estado natural o, en su caso, en cuidado de la explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

6. SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL

En caso de nueva construcción de establecimientos turísticos, nueva implantación de uso, ampliación, reforma o rehabilitación de los establecimientos existentes, se deberán establecer medidas que aumenten la eficiencia energética y del alumbrado de los edificios y sus instalaciones potenciando los mecanismos naturales para la regulación de la iluminación y de la temperatura interior de los edificios. Asimismo se deberán adoptar medidas de control y gestión del ciclo del agua y los residuos. Muchas de estas medidas son las mismas que las establecidas para las ETV, pero cabe destacar:

Alumbrado interior y exterior:

- Se utilizarán preferentemente fuentes de energía renovable.
- No se permitirá que las luminarias provoquen deslumbramiento hacia el espacio público.
- No se permitirán fuentes de luz que mediante proyectores convencionales o láser emitan por encima del plano horizontal, excepto cuando se trata de elementos que disfruten de protección patrimonial.
- No se permitirán nuevos artefactos ni dispositivos electrónicos de publicidad nocturna.

Consumo y gestión del ciclo del agua:

- Deberán estar conectados a la red de alcantarillado de su núcleo o zona o, si ésta no existe, dispondrán del sistema de recogida, tratamiento y evacuación o almacenamiento de aguas residuales.
- Instalación de un circuito separado para la futura reutilización de aguas grises acondicionadas y tratadas por los inodoros y para las instalaciones de riego.
- Instalación de sistemas de almacenamiento de las aguas pluviales en un depósito de un volumen mínimo de 40m³ que se utilizará para proveer la red de riego, limpieza de espacios exteriores, así como otros usos que no requieran de agua potable.
- Incorporación de sistemas de reducción del caudal de duchas, grifos e inodoros.
- Introducir mecanismos de sectorización para mejorar el control y minimizar las fugas de agua, diferenciando al menos los sistemas sanitarios, los de baño, los de riego y los de prevención de incendios.
- En caso de disponer de piscina, deberán incorporar mecanismos de tratamiento del agua que minimicen la necesidad de vaciado y en su caso el aprovechamiento para riego de zonas ajardinadas o limpieza de espacios exteriores.
- Disponer la colocación de carteles perfectamente visibles que adviertan de la escasez del agua y de la necesidad de hacer un uso responsable de este recurso.

En núcleos de población que se abastecen de masas de agua subterráneas en mal estado cuantitativo según los datos del Plan hidrológico de las Islas Baleares, y siempre que el abastecimiento no provenga de otras fuentes de suministro o que el municipio al que pertenece el núcleo no cuente con un Plan de Gestión Sostenible del Agua aprobado, se deberá atender a las medidas adicionales siguientes:

- Incorporar un mecanismo de limitación de caudal en la acometida general de la red de abastecimiento de tal forma que no se supere un máximo de 250 litros / plaza y día.
- Limitar el volumen de las nuevas piscinas o instalaciones de baño individuales a un máximo de 4 m³ por unidad de alojamiento. Se prohíbe su ubicación en el exterior a menos que dispongan de mecanismos que eviten la evaporación del agua.
- Condiciones de la autorización de nuevos equipamientos turísticos complementarios o la ampliación de los existentes a que dispongan de un mecanismo de limitación de caudal en la acometida general de la red de abastecimiento de tal forma que no se supere un máximo de 10 litros / m² de superficie construida y día.

Eficiencia energética:

En caso de edificaciones de nueva planta o cambios de uso de edificios existentes para destinarlos a alojamiento turístico:

- Tener una calificación energética mínima de clase B
- Deberán alcanzar un mínimo de un 50% de producción de energía para autoconsumo con energías renovables.
- Deberán alcanzar un mínimo de un 70% de generación de ACS mediante placas solares siempre que sea posible o por otras instalaciones alternativas de energías renovables.

En caso de ampliaciones superiores al 50% de superficie existente o reformas que afecten al menos al 25% de la envolvente térmica del edificio:



- Se deberá reducir la demanda energética conjunta del edificio reformado o ampliado por lo menos en un 30% respecto al edificio existente, adoptando medidas energéticas pasivas y activas.
- Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción, las ampliaciones y aquellos que se sometan a una rehabilitación integral, caso de que cuenten con aparcamiento deberán prever, como mínimo, un 5% del total de plazas de estacionamiento para vehículos eléctricos con punto de recarga operativo y la preinstalación de dotación hasta el 50%.

Tratamiento de residuos:

- Disponer de espacio para contenedores para la recogida selectiva de residuos en 5 fracciones.
- Disponer de un programa de recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados e implantación de medidas de minimización de residuos.

De forma alternativa a los requisitos establecidos en este artículo, se podrá justificar el cumplimiento de las medidas ambientales mediante la obtención de la etiqueta ecológica de la Unión Europea referente al Reglamento (CE) núm. 66/2010 del Parlamento Europeo y el Consejo, en la categoría de productos "alojamiento turístico".

Medidas de armonización de la movilidad turística:

Con el fin de garantizar una movilidad turística sostenible, evitar la saturación de las infraestructuras viarias y la ocupación de las dotaciones de aparcamiento existentes, se deberá redactar un Plan de movilidad turística insular que desarrolle para la isla de Mallorca las previsiones que formule al respecto el Plan Director Sectorial de Movilidad de las Islas Baleares, y que en cualquier caso contemple el fomento de la intermodalidad (pública / privada) así como la accesibilidad y eficiencia en los desplazamientos por la isla, en referencia a las principales infraestructuras de llegada / salida, destinos de alojamiento y atractivos turísticos.

Las empresas de alquiler de automóviles deberán acreditar que disponen de plazas de aparcamiento suficientes para su flota, en suelos compatibles con este uso y en instalaciones legalmente implantadas con las autorizaciones que correspondan en cada caso. Esta acreditación se realizará mediante declaración responsable anual dirigida a la administración competente en materia de registro de empresas de alquiler de automóviles (Rent a Car) en las Islas Baleares. La declaración responsable deberá presentar dentro del período comprendido entre los meses de marzo a mayo de cada año, ambos inclusive.

Los establecimientos de alojamiento turístico de nueva construcción y aquellos que se sometan a una reforma integral o ampliación, deberán disponer en parcelas de uso turístico o compatible, de una reserva de plazas de aparcamiento en la proporción establecida, salvo los ámbitos con regulación de movilidad reducida. Igualmente, estos establecimientos deberán prever siempre que sea posible, y preferentemente dentro del recinto del establecimiento de alojamiento, un espacio para la parada de autobuses suficiente para la carga y descarga segura de sus clientes.

7. NORMATIVA

De la normativa hay que destacar que las determinaciones de este PIAT se dividen en las siguientes categorías:

Normas de aplicación directa (AD): son las determinaciones gráficas y escritas de aplicación inmediata y que las administraciones públicas y los particulares deben cumplir obligatoriamente de manera general y directa sin necesidad de adaptación o desarrollo y, por tanto, con desplazamiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial que se opongan a estas.

Normas de eficacia directiva (ED): son aquellas determinaciones gráficas y escritas que las administraciones públicas y los particulares deben respetar mediante el desarrollo correspondiente a través de un instrumento de ordenación o, en su caso, a través de una disposición administrativa que las desarrolle. En tanto que no sean desarrolladas, estas normas de eficacia directiva tendrán carácter supletorio vinculante y serán de aplicación directa en los términos y con el alcance que se desprenda de su contenido.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

El art. 5 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, establece que corresponde a los consejos insulares, la elaboración y la aprobación de los PIATs.

En cuanto a Mallorca el Consell, antes de la aprobación definitiva, presenta a la CMAIB la documentación pertinente para que el órgano ambiental elabore la Declaración Ambiental Estratégica.

Una vez vista y evaluada la documentación presentada el análisis técnico de este Plan es el siguiente:

El PIAT (que actúa como PDS), quiere ser un instrumento de ordenación y planificación de la actividad turística de Mallorca que prevalece y vincula los instrumentos urbanísticos municipales (NNSS, PGOU) los cuales deberán adaptarse cuando se proceda a su formulación o revisión.



Por lo tanto hay que decir que ahora lo que se realiza es una evaluación ambiental de un Plan que establece una zonificación, un techo en plazas turísticas y unas directrices ambientales y paisajísticas tanto para establecimientos de alojamiento turísticos (EAT) como para Estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETV). Hay que tener en cuenta, que todas estas actuaciones dentro del marco general de este Plan, se deberán evaluar más cuidadosamente cada uno de los planeamientos municipales que se adapten al PIAT. Durante estos procedimientos es cuando se deberá evaluar más detalladamente la sostenibilidad del municipio y valorar los recursos, equipamientos e infraestructuras disponibles.

Sin embargo, este Plan incorpora medidas de ordenación y otros ambientales y de sostenibilidad, para minimizar la presión turística sobre la isla, como:

- Establecer un techo de plazas.
- Poner en funcionamiento dos bolsas una para establecimientos de alojamiento turístico (EAT) y la otra para estancias turísticas en viviendas residenciales (ETV).
- Establecer densidades máximas de población turística en suelos de desarrollo urbano.
- Delimitar las zonas turísticas maduras y / o saturadas y ordenarlas mediante Planes de rehabilitación integrales o Planes Especiales.
- Prohibir los campos de golf o la ampliación de los existentes.
- Regular las ETV para combatir la comercialización turística ilegal y prohibirlas en suelo rústico protegido (SRP).
- Proponer medidas de calidad ambiental y paisajísticas en cuanto a zonas turísticas, EAT y ETV.

Uno de los aspectos más relevantes a evaluar del PIAT es la sostenibilidad de Mallorca (equipamientos, infraestructuras, suficiencia de agua, gestión de residuos, depuración de aguas residuales, movilidad), frente a las 430.000 plazas turísticas que establece como techo.

En la documentación presentada se incluyen los datos oficiales del Registro de la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo de las Islas Baleares (septiembre de 2017). Según este registro el techo de plazas turísticas total para la isla de Mallorca era de 438.516 plazas.

Una vez aprobada definitivamente la zonificación de ETV y aprobado inicialmente el PIAT, el techo actual es una incertidumbre, ya que hay una bolsa de plazas común tanto para ETV como por EAT. Sin embargo, con esta aprobación inicial del PIAT se establece una bolsa provisional con un límite máximo 20.000 plazas para ETV y un límite máximo de 10.000 plazas para EAT y desde el 1 de agosto de estas bolsas se han ido dando plazas y otros han sido baja. Por lo tanto con la aprobación de este PIAT dentro de este techo máximo de 430.000 plazas hay dos bolsas; una por ETV de 28.000 plazas y otra de EAT de 15.000. La suma de estas dos bolsas son 43.000 plazas, es decir un 10% del techo que establece el PIAT (a las que se las ha de restar las plazas dadas de alta durante el periodo comprendido entre la aprobación inicial de PIAT y su aprobación definitiva y se les ha de sumar las que se han dado de baja de acuerdo con el artículo 91 de la Ley 8/2012, tanto para la bolsa de ETV como para la bolsa de EAT).

A efectos ambientales, de consumo de recursos y de capacidad con infraestructuras y equipamientos, no sólo hay que tener en cuenta este techo de 430.000 plazas turísticas que será la oferta reglada, no se puede obviar la oferta ilegal turística (sobre todo de ETV) la que también consume recursos y genera aguas residuales, residuos, alquiler coches, etc. En referencia a la oferta no reglada de ETV la documentación presentada nos expone que:

Según los últimos datos disponibles a la hora de redactar este documento (septiembre de 2017) en Mallorca habría 10.281 plazas en viviendas turísticas vacacionales y 85.941 plazas en viviendas comercializadas como estancias turísticas, lo que representaría un volumen de 96.222 plazas turísticas en viviendas. En consecuencia la oferta no reglada se podría cifrar al menos en unas 27.478 plazas si utilizamos las estimaciones realizadas en marzo de 2016, que seguro han quedado obsoletas. Según algunas estimaciones realizadas a partir de <http://insideairbnb.com/> la cifra total de viviendas turísticas podría ser entre un 20% y un 30% superior a la que había en 2016 cuando se hizo el estudio.

Además el estudio ambiental estratégico (EAA) presentado expone que el uso de la ETV frente los residenciales habituales es un factor a considerar. Y, por ello, se desprende que de la ratio de 2,5 plazas previstas en la Ley del Suelo o el 1,9 plazas según el Censo de 2011, en las ETV es de 6.1 plazas. Esto es importante ya que los planeamientos municipales dimensionan sus equipamientos e infraestructuras para 2,5 plazas y no para 6.1, lo que implica cargas de población con sus impactos ambientales asociados sobre los recursos y capacidad de los equipamientos e infraestructuras.

También la EAA expone los elevados consumos de agua y energía por parte de la actividad turística. Así recoge un estudio realizado en el marco de este PIAT el que hizo una estimación del consumo de agua y energía por parte de la actividad turística. Este estudio concluye que los consumos medios de los turistas son siempre muy superiores a los consumos medios de los residentes. El consumo de agua medio de un residente se situaría con estas estimaciones con 136,16 l / hab. / día y el de un turista entorno al 466 l / hab / día (475,34 l / hab / día a los hoteles y similares). El consumo de energía de un residente sería de 3,95 Kwh / hab. / día, frente a los 14,7 KWh / hab. / día de un turista (consumiendo menos energía los que se alojan en los hoteles). Por lo tanto un turista, según este estudio, consume casi 3,5 veces más agua que un residente y casi cuadruplica el gasto energético.



Otros datos recopilados indican que el 35,9% de las masas de agua están sobreexplotadas y el 37,5% salinizadas, que las infraestructuras en depuración de agua no pueden depurar todo el afluente que les llega de los núcleos turísticos litorales durante la temporada alta, lo que se traduce con aguas mal depuradas y efectos ambientales sobre el medio marino o terrestre donde se vierten estas aguas residuales mal depuradas. Algunas depuradoras de zonas turísticas como la de Alcúdia o la de Palma-Sant Jordi tienen capacidades de diseño por debajo de los caudales reales producidos.

También nos indica que los recursos y las infraestructuras están sobrecargados especialmente durante los meses de temporada alta, lo que hace más extremo el riesgo de congestión. También que las intensidades medias diarias de tráfico muestran un notable incremento en los últimos años y que se puede constatar que se ha alcanzado un incremento del 20,5% entre el 2004 hasta 2015. Estos ritmos de crecimiento acelerado lógicamente afectan a la capacidad de las infraestructuras existentes que tienen dificultades para asimilarlos. Hay que decir que estas cifras de incremento de las IMD contrastan con los datos de relativo estancamiento del parque automovilístico, lo que se puede explicar en parte por el incremento del uso de vehículos de alquiler (más de 100.000 en Baleares los últimos años durante la temporada estival).

En cuanto a los residuos se han dado incrementos importantes de producción. Según datos del Consell de Mallorca en el año 2016, en Mallorca se produjeron 605.889,87 toneladas de Residuos Sólidos Urbanos (RSU). Este dato equivale a 1,92 kg / hab / día. Entre los años 2014 y 2016 la producción de residuos de la isla de Mallorca se incrementó de manera significativa, un 10,76%. En cuanto a las infraestructuras de tratamiento, hay que decir que, aunque en general su diseño permite absorber la producción actual de residuos, incluso en algunos casos se encuentran sobredimensionadas como en la valorización por incineración, también es cierto que en otros casos las infraestructuras se encuentran infradimensionadas como es el caso de los depósitos de cenizas resultado de la incineración.

También se cree pertinente recoger un informe de EMAYA de 6 de febrero de 2018, en cuanto a residuos y zonificación turística para Palma (este estudio se puede extrapolar a todos los núcleos urbanos), el cual expone que:

... "Este incremento del alquiler vacacional, junto con la reactivación económica, ha hecho que las toneladas de residuos mezclados (que tienen como destino la planta de valorización energética de Son Reus y no las plantas de reciclaje) haya aumentado de manera significativa en el municipio de Palma. Este incremento absoluto de toneladas, que en dos años se ha incrementado en 17.403, ha venido favorecido por un alquiler vacacional que se extiende por toda la ciudad. Este tipo de alquiler hace su particular agosto en los meses de mayor presión turística (entre junio y septiembre) donde el volumen de residuos ha pasado, por ejemplo, de las 14.803,47 toneladas en junio de 2015 a las 16.706,44 el mismo mes del año 2017. Un incremento similar se registra en julio pasando de las 15.682,44 en 2015 a las 17.160,74 en 2017. Y es que este tipo de alquileres presentan una mayor actividad durante la temporada alta veraniega, bajando a niveles testimoniales el resto del año ".

Por los motivos que se relacionan a continuación (después de la experiencia en el centro de

Palma) se puede concluir que este tipo de turismo es:

- Un gran generador de residuos, principalmente por el tipo de consumo y de los huéspedes por vivienda, superior a si se dedicara al alquiler tradicional.
- No recicla, básicamente por desconocimiento y falta de información por parte del propietario de la vivienda
- Foco causante de incivismo desde el punto de vista de la ordenanza de limpieza de

el Ayuntamiento de Palma ".

En cuanto a los efectos socioeconómicos, los cuales también deben tenerse en cuenta en toda evaluación ambiental, hay que decir que las ETV suponen un beneficio tanto para los propietarios de los inmuebles como para los intermediarios que las alquilan. Pero también, que el incremento de viviendas turísticas está provocando efectos no deseados en el acceso a la vivienda así como problemas de convivencia ciudadana (ruidos, pérdida de identidades de los barrios, de los espacios públicos, etc.). Además el precio del alquiler de viviendas se ha disparado a causa de las ETV y, por ello, cada vez se hace más difícil poder alquilar una casa por un residente o por un trabajador temporal que tiene su domicilio habitual fuera isla. Todo esto provoca un desplazamiento de la población residente local por empeoramiento de las condiciones de calidad de vida y por el aumento del precio del alquiler de la vivienda residencial.

En cuanto al uso turístico en suelo rústico es necesario decir que salvo los agroturismos y hoteles rurales, actualmente este uso se desarrolla mayoritariamente en ETV (donde ahora también se incluirán las agroestancias). La documentación presentada expone que según fuentes consultadas el 37,7% de las ETV se encuentran en suelo rústico (y de éstas el 30,37% en Suelo Rústico Común.)

Se ha demostrado que este tipo de alquiler turístico genera nuevos impactos en este tipo de suelo provocando rururbanización y terciarización, lo que implica una urbanización difusa del territorio, un notable consumo de recursos y un desplazamiento de las actividades del sector primario con la consiguiente disminución de la calidad ambiental y paisajística del entorno. La documentación presentada nos dice que los datos generales apuntan a las ETV en SR consumos mucho más elevados de recursos por parte de turistas, frente a los residentes.



Hay que recordar que en Mallorca la parcela mínima para edificar SRC-RG es de 14.000 m², y que actualmente se van construyendo muchas viviendas unifamiliares en suelo rústico de Mallorca. Como dato, cabe mencionar, que en 2018 el Consell de Mallorca autorizó 613 nuevas viviendas en suelo rústico un 22% más que en 2017 (501 viviendas) frente a los 215 del año 2016 (datos del Departamento de Territorio del Consell). Muchas de estas viviendas que se han construido o se quieren construir, son para alquiler turístico. Esta presión turística sobre el suelo rústico, genera toda una serie de impactos sobre el consumo de agua (piscinas, riego de zonas ajardinadas, construcción de pozos), sobre la calidad de los acuíferos (fosas sépticas), generación de residuos cuya gestión es más complicada, sobre el territorio (camino de acceso, acequias para instalar servicios) y sobre el paisaje (cierres de las fincas, tendidos aéreos y fragmentaciones visuales del territorio con edificaciones y otros elementos antrópicos).

Por tanto según lo expuesto se puede afirmar que la situación de saturación que se vive en Mallorca (más perceptible en época estival) no es una sensación sino una realidad, si tenemos en cuenta los datos recogidos en los últimos años sobre el Índice de Presión Humana (IBESTAT). A modo de ejemplo, el día de mayor presión humana en el año 2017 en Baleares fue el 9 de agosto con 2.060.526 personas y el 7 de agosto de 2018, fuimos 2.012.757 personas (la población empadronada en la Baleares el 1/01/2018 se cifra con 1.128.908 - datos del IBESTAT).

Por todo lo anterior es necesario disminuir la presión turística sobre la isla ya que los últimos años ha habido un crecimiento exponencial de turistas sobre todo por el fenómeno de las ETV. Todo esto nos llevó a una insostenibilidad ambiental patente la que se agrava en épocas estivales. Durante los meses de verano, y con tendencia a aumentar durante el año, claramente se sobrepasa la capacidad de carga de una isla donde los recursos naturales son limitados y los equipamientos e infraestructuras no están dimensionados para asumir y gestionar las presiones antrópicas de las personas que convivimos.

Por lo tanto se proponen que se incluyan en este PIAT como medidas de contención a la presión turística las siguientes:

- En las zonas Maduras y Saturadas (ZTM1) delimitadas en este PIAT no permitir nuevas plazas turísticas tanto de ETV como de EAT, ya que permitir una mayor afluencia de turistas en estas zonas, y sobre todo en época estival, implicaría aún una mayor saturación y por tanto más consumo de agua, más volumen de aguas residuales, más generación de residuos, más gasto energético y mayor volumen de tráfico y problemas con la movilidad.
- En estas zonas (ZTM1) mediante el correspondiente Plan de Rehabilitación Turística Integral (PRTI) o por el propio planeamiento, en su caso, se deberá procurar condicionar la modernización de las EAT a la merma de su capacidad, así se reducirán plazas turísticas para adecuar la oferta real a la capacidad de carga del medio teniendo en cuenta las infraestructuras y los recursos naturales. Esta medida, en su caso, también se podrá aplicar a las Zonas Turísticas Maduras (ZTM2).
- EL PIAT es necesario que establezca que cuando los planeamiento se adapten a él, lo siguiente:

Aquellas zonas que se califiquen con la adaptación del planeamiento o con la revisión bienal de los indicadores como ZTM1 o ZTM3 (zonas saturadas), se deberá no permitir las nuevas plazas turísticas tanto de ETV como de EAT por la problemática ambiental antes mencionada.

- Tal como expone la documentación presentada para hacer los cálculos de la sostenibilidad del municipio el ratio que deberá aplicarse para aquellas zonas que el planeamiento las delimite como aptas para las ETV será de 6'1 plazas / vivienda (estableciendo para este ratio un porcentaje ponderado a aplicar para todas las zonas aptas para las ETV, ya que en una misma zona pueden coexistir las ETV con el uso residencial no turístico). Además se tendrá que hacer una distinción en los cálculos que se realicen para plazas residenciales y para plazas turísticas, teniendo en cuenta el mayor consumo de agua y gasto energético de las plazas turísticas.
- Con el mismo criterio que utiliza este PIAT en SR para evitar que se construyan nuevas viviendas para destinarlas a ETV, también no deben permitir las ETV en los siguientes ámbitos territoriales:
- Los clasificados actualmente como urbanizables (sin proyecto de urbanización aprobado) a fin de que no se tramiten nuevos proyectos de urbanización para crear nuevas urbanizaciones o zonas residenciales dedicadas a las ETV.
- A las Áreas de Asentamiento de Paisaje de Interés (AAPI) y los núcleos rurales dentro SR que no tienen redes de alcantarillado.

Para terminar vistos los efectos de la presión turística en los últimos años sobre las infraestructuras, equipamientos y recursos naturales de la isla de Mallorca, se recomienda que se distribuyan en las bolsas de ETV y EAT las 30.000 plazas turísticas que se establecieron con la aprobación inicial de este PIAT.

Conclusiones

Por todo lo anterior se formula declaración ambiental estratégica favorable del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de la Isla de Mallorca, siempre y cuando se incorporen a este PIAT como medidas de contención a la presión turística sobre la sostenibilidad ambiental y territorial en la isla de Mallorca, las siguientes:

- En las zonas Maduras y Saturadas (ZTM1) delimitadas en este PIAT, hasta que se apruebe definitivamente el PRTI o el instrumento de planeamiento que las ordene, no se deberán permitir nuevas plazas turísticas salvo las correspondientes a viviendas





habituales en régimen de ETV60, ya que una mayor afluencia de turistas en estas zonas, y sobre todo en época estival, implicaría aún una mayor saturación y por tanto más consumo de agua, más volumen de aguas residuales, más generación de residuos, más gasto energético y más volumen de tráfico y problemas con la movilidad.

- En estas zonas (ZTM1) mediante el correspondiente Plan de Rehabilitación Turística Integral (PRTI) o por el propio planeamiento, en su caso, se deberá procurar adoptar medidas de reducción de la capacidad de población turística para adecuar la oferta real a la capacidad de carga del medio teniendo en cuenta las infraestructuras y los recursos naturales. Esta medida, en su caso, también se podría aplicar a las Zonas Turísticas Maduras (ZTM2).

- Es necesario establecer que cuando los planeamientos se adapten al PIAT, se realice lo siguiente:

+ Aquellas zonas que se califiquen con la adaptación del planeamiento o con la revisión bienal de los indicadores como ZTM1 o ZTM3 (zonas saturadas), hasta que se apruebe definitivamente el PRTI o el instrumento de planeamiento que las ordene, no se deberán permitir nuevas plazas turísticas tanto de ETV como de EAT por la problemática ambiental antes mencionada.

* A partir de lo expuesto en la documentación presentada para hacer los cálculos de la sostenibilidad del municipio la ratio que se deberá aplicar, estrictamente a los efectos de la delimitación definitiva que hagan los planeamientos urbanísticos de las zonas aptas para la comercialización de las ETV, es la ratio media de plazas por ETV que corresponda a las tipologías residenciales del ámbito planificado según datos oficiales (estableciendo para este ratio un porcentaje ponderado de presencia ETV respecto al parque total de viviendas a aplicar para todas las zonas aptas para las ETV, ya que en una misma zona pueden coexistir las ETV con el uso residencial no turístico). Además se tendrá que hacer una distinción con los cálculos que se realicen para plazas residenciales y para plazas turísticas, teniendo en cuenta el mayor consumo de agua y gasto energético de las plazas turísticas.

- Para minimizar la posibilidad de que se construyan nuevas viviendas para destinarlas a ETV, es necesario que el PIAT establezca criterios adicionales de delimitación de zonas no aptas para las ETV en los siguientes ámbitos territoriales:

* Los suelos de uso global residencial clasificados como urbanizables (sin proyecto de urbanización aprobado) que puedan superar la densidad de población turística media fijada en el PIAT, a fin de que no se tramiten nuevos proyectos de urbanización para crear nuevas urbanizaciones o zonas residenciales dedicados principalmente a las ETV.

* En las Áreas de Asentamiento de Paisaje de Interés (AAPIs) y los núcleos rurales que no tengan sistemas de alcantarillado.

Además, hay que añadir que con el fin de proteger las rapaces nocturnas los cierres de las parcelas en SR no se podrán realizar con alambre espinoso.

También hay que añadir a la normativa del PIAT en la disposición D.A. 12, tal como prevé el artículo 50.18 de la Ley 8/2012, «a excepción de que estén ubicados en suelo rústico protegido»

Para terminar vistos los efectos de la presión turística en los últimos años sobre las infraestructuras, equipamientos y recursos naturales de la isla de Mallorca, se recomienda que se distribuyan en las bolsas de ETV y EAT, las 30.000 plazas turísticas que se establecieron con la suspensión de licencias asociada a la aprobación inicial de este PIAT.

Palma, 15 de abril de 2018

El presidente de la CMAIB

Antoni Alorda Vilarrubias

