

MODEL TERRITORIAL TURÍSTIC

Model de contenció. S'estableixen diversos nivells i àmbits territorials per a l'ordenació (articles 8, 9, 10, 11, 12 i 13):

Insular. Ordenació que afecta el conjunt de l'illa de Mallorca.

Sistemes territorials turístics (STT). Unitats funcionals coherents d'abast supramunicipal, s'han definit 10 STT: 1) Litoral de Ponent, 2) Serra de Tramuntana, 3) Badies del Nord, 4) Península de Llevant, 5) Litoral de Llevant, 6) Migjorn, 7) Platja de Palma, 8) Àrea Metropolitana de Palma, 9) Raiguer i 10) Pla de Mallorca.

Zones turístiques (ZT). Àrees de desenvolupament urbà i el seu entorn, que compten amb ús turístic predominant però compatible amb l'ús residencial. Es preveuen mesures de millora de la qualitat urbana i del paisatge, especialment de la part posterior, així com paràmetres d'ordenació de l'ús turístic i residencial. A l'efecte d'aquest Pla s'estableixen un total de 27 zones turístiques ubicades en el litoral insular.

Palma capital. Comprèn les àrees de desenvolupament urbà, fora de zona turística (ZT) i de zona residencial turística (ZR2), on l'ús residencial és prioritari i està generalitzat, sense perjudici de la compatibilitat amb l'ús turístic.

Zones residencials (ZR). Àrees urbanes on l'ús residencial és predominant.

Tipus 1 (ZR1): àrees destinades principalment a habitatge de primera residència.

Tipus 2 Zona Residencial Turística (ZR2): 14 àrees costaneres (antigues zones turístiques POOT) destinades principalment a habitatge de segona residència, amb presència eventual d'usos turístics. S'hi estableixen paràmetres d'ordenació.

Sòl rústic. Està constituït pels àmbits de sòl sostret al desenvolupament urbà pels instruments d'ordenació territorial i urbanística.

CAPACITAT D'ALLOTJAMENT

L'article 15 estableix el límit total de places per a l'illa de Mallorca: 430.000 places, sense perjudici dels mecanismes de decreixement legalment establerts.

Distribució de places per tipologies. El sostre total màxim de places turístiques es distribueix de la següent manera: 315.000 places (inclou borsa de 15.000 places) en establiments d'allotjament turístic (EAT) i 115.000 places (inclou borsa de 28.000 places) d'estades turístiques en habitatges residencials (ETH).

Ara bé, durant els primers quatre anys des de l'entrada en vigor del PIAT els límits esmentats seran de 10.000 places per a EAT i 22.000 per a les ETH (DT9ª)

La densitat màxima de població turística (article 16) l'haurà d'ajustar el planejament urbanístic en funció dels àmbits territorials i dels estàndards fixats al PIAT (6, 8, 12 places hectàrea). Fins que els instruments de planejament urbanístic municipal s'adaptin al PIAT, a les zones aptes per a aquesta activitat, s'estableix (article 16.4) un índex d'intensitat d'allotjament turístic que regula el nombre màxim de places turístiques que es poden donar d'alta a tot tipus d'establiments d'allotjament turístic.

Ordenació de l'ús turístic: Només es pot incrementar el sòl qualificat d'ús detallat d'allotjament turístic a:

- Les ZT, excepte per implantar hotels de ciutat.
- Les ZR1 o Palma capital per implantar hotels de ciutat, hostatgeries, albergs o refugis.
- Les ZR1, ZR2 i Palma capital per establiments de turisme d'interior, hostatgeries, albergs o refugis.

- En sòl rústic quan es tracti d'activitats complementàries vinculades a una explotació agrària, d'hostatgeries, albergs o refugis públics en edificis existents.

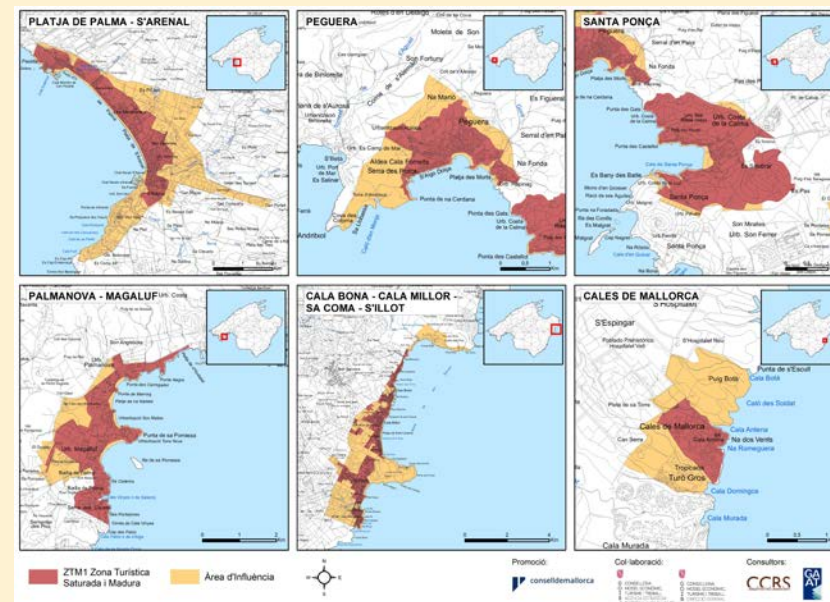
Els agroturismes i hotels rurals tendran una capacitat màxima de 24 places ampliable 2 places cada 7.000 m² addicionals d'explotació agrària fins a un màxim de 50 places (Article 27.3.c).

QUALITAT DE L'ESPAI TURÍSTIC: RENOVACIÓ I REHABILITACIÓ

S'estableixen els objectius i els criteris dels instruments d'ordenació urbanística general i/o detallada necessaris per a l'adequació ambiental i paisatgística dels diferents àmbits territorials.

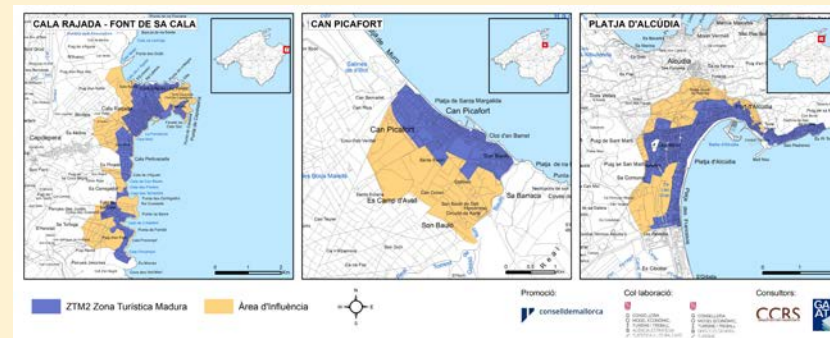
Ordenació específica per a zones turístiques saturades o madures (article 21):

Zones turístiques saturades i madures (ZTM1). Formen part d'aquesta tipologia les següents zones: Platja de Palma - s'Arenal, Peguera, Santa Ponça, Palmanova - Magaluf, Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - s'Illot i Cales de Mallorca.



Fins que no s'aprovi definitivament el corresponent Pla de rehabilitació turística integral no s'hi poden planificar noves places turístiques ni delimitar-les com a zones aptes per a ETH (DT4ª).

Zones turístiques madures (ZTM2). Formen part d'aquesta tipologia les següents zones: Cala Rajada - Font de sa Cala, Can Picafort i Port d'Alcúdia.



L'article 27 estableix paràmetres generals per a EAT on, en sòl urbà, urbanitzable o apte per urbanitzar, els nous establiments i ampliacions dels existents han de respectar la ràtio turística fixada pel planejament urbanístic o respectar una ràtio mínima de 60 m² de superfície de parcel·la per plaça. Així mateix, els EAT que suposen un increment de la capacitat d'allotjament amb una capacitat superior a 20 places, han de preveure com a mínim 1 plaça d'aparcament per cada 5 places turístiques noves. Pel que fa a EAT en sòl rústic, es prohibeix implantar-ne de nous o ampliar la capacitat dels existents. L'autorització de nous establiments d'allotjament de turisme rural, o l'ampliació de capacitat dels existents, està subjecta al compliment d'un seguit de condicions com l'antiguitat de l'edificació principal o la parcel·la mínima, entre d'altres.

En els articles següents, 28, 29 i 30, s'estableixen paràmetres de qualitat paisatgística en establiments turístics segons la seva ordenació (aïllada o d'alineació a vial o reculada) i en sòl rústic. Es tracten aspectes com la permeabilitat del sòl, els tancaments de parcel·les, l'enjardinament, les piscines exteriors, aparcaments i camins, entre altres.

DOTACIONS TURÍSTIQUES

Per a millorar l'oferta turística i racionalitzar la distribució estacional de l'activitat, es tracta de forma concreta (articles 32, 33, 34, 35, 36 i 37):

- Adequació de l'accés a les platges.
- Xarxa de rutes cicloturistes.
- Xarxa de rutes senderistes.
- Centres d'interpretació del patrimoni cultural.
- Dotacions al servei del turisme nàutic.
- Equipaments turístics complementaris. Es prohibeixen nous camps de golf i la seva ampliació. Excepte a les àrees de transició de les zones turístiques, en sòl rústic només es permeten petits equipaments esportius, culturals o de turisme actiu.

ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES

Criteris per a la delimitació definitiva de les zones aptes per a la comercialització de les modalitats d'ETH. S'estableixen en funció d'indicadors específics i de les densitats turístiques màximes. Van dirigits als planejaments urbanístics quan s'adaptin al PIAT (article 38). Entre tant, segueixen vigents les delimitacions provisionals de zones aptes aprovades pel CIM i per l'Ajuntament de Palma actualitzades amb les noves zones turístiques saturades o madures.

Condicions temporals de les ETH (article 39):

A les zones saturades i madures (ZTM1) s'estableix una limitació temporal de comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials que es donin d'alta a partir de l'entrada en vigor del PIAT. Només podran exercir l'activitat durant un dels dos mesos de temporada alta: juliol o agost.

Paràmetres ambientals de les ETH (article 41):

a) Mesures d'eficiència energètica en habitatges unifamiliars:

- ✓ Comptar amb aparells de calefacció i/o refrigeració d'eficiència energètica mínima A o equivalent.
- ✓ Tenir una qualificació energètica mínima de classe C en edificacions legalment existents a 31 de desembre de 2007 i de classe B en edificacions posteriors.
- ✓ Disposar d'un sistema de generació d'aigua calenta sanitària (ACS) mitjançant plaques solars, sempre que sigui possible.

- ✓ Disposar d'una presa de corrent homologada per vehicles lliures d'emissions.
- b) Enllumenat interior i exterior ha de disposar de mecanismes d'eficiència energètica per reduir o evitar la contaminació lumínica en la visió del cel.
- c) Consum i gestió del cicle de l'aigua:
- ✓ Estar connectats a xarxa de clavegueram o disposar d'un sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge d'aigües residuals que compleixi les característiques tècniques i rendiments exigits en el Pla hidrològic vigent.
 - ✓ Incorporar sistemes d'estalvi de consum d'aigua.
 - ✓ En cas d'haver-hi piscina, han d'incorporar mecanisme de tractament de l'aigua que minimitzin la necessitat de buidar-la.
 - ✓ En habitatges aïllats, han de disposar de sistemes de recollida i d'emmagatzematge de les aigües pluvials.
 - ✓ Col·locar cartells perfectament visibles que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i de la necessitat de fer-ne un ús responsable.
- b) Gestió de residus:
- ✓ L'habitatge ha de disposar d'espai per a contenidors per a la recollida selectiva de residus en cinc fraccions.
 - ✓ A cada habitatge comercialitzat, les persones comercialitzadores d'estades turístiques han de disposar d'un programa de recollida de residus perillosos per gestors autoritzats i d'implantació de mesures de minimització.
- c) Altres mesures:
- ✓ Els habitatges situats al sòl rústic, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir cuidada en estat natural, agrícola, ramadera o forestal.

SOSTENIBILITAT TERRITORIAL

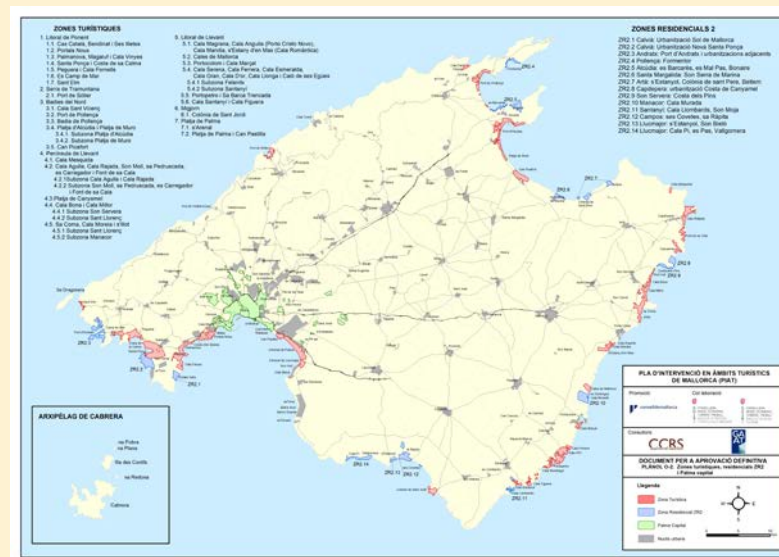
Paràmetres ambientals en establiments turístics (article 42):

- a) Eficiència energètica:
- ✓ En cas d'edificacions de nova planta: tenir una qualificació energètica mínima de classe A i assolir un mínim d'un 70% de producció d'energia per a autoconsum amb energies renovables i de generació d'ACS per mitjà de plaques solars.
 - ✓ En cas de canvi d'ús d'edificis existents per destinar-los a allotjament turístic: tenir una qualificació energètica mínima de classe B i assolir un mínim d'un 50% de producció d'energia per a autoconsum amb energies renovables i d'un 70% de generació d'ACS per mitjà de plaques solars.
- b) Enllumenat interior i exterior:
- ✓ Ha de disposar de mecanismes d'eficiència energètica per reduir o evitar la contaminació lumínica en la visió del cel.
- c) Consum i gestió eficient de l'aigua:
- ✓ Estar connectats a xarxa de clavegueram o disposar d'un sistema de recollida, tractament i evacuació o emmagatzematge d'aigües residuals que compleixi les característiques tècniques i rendiments exigits en el Pla hidrològic vigent.
 - ✓ Cal instal·lar un circuit separat de recollida per a la futura reutilització d'aigües grises condicionades i tractades per als inodors i instal·lacions de reg.
 - ✓ S'han d'instal·lar sistemes de recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials.

- ✓ Altes paràmetres que comportin l'estalvi del consum d'aigua i de la millora de control i de minimització de fuites.
- ✓ Complementàriament a lo anterior, els nuclis de població que s'abasteixen de masses d'aigua subterrànies en mal estat quantitatiu han d'incorporar mesures addicionals com, la incorporació d'un mecanisme de limitació de cabal, limitar el volum de noves piscines, condicionar l'autorització d'equipaments turístics complementaris nous o ampliació dels existents, entre d'altres.

Mesures d'harmonització de la mobilitat turística (article 43):

- ✓ Redactar un Pla de mobilitat turística Insular que desplegui les previsions que formulí el Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears.
- ✓ Les empreses de lloguer d'automòbils han de disposar d'espai suficient per dipositar la flota en sòls d'ús privat compatible amb aquests activitat.
- ✓ Els establiments d'allotjament turístic de nova implantació i els que s'ampliïn han de disposar d'una determinada reserva de places d'aparcament. També han de preveure un espai per a la parada de vehicles de transport col·lectiu suficient per a la càrrega i descàrrega segura dels clients.



Mapa general d'ordenació del PIAT

Per a més informació:

Oficina d'Informació Territorial

Adreça: General Riera, 113, 07010 Palma (Mallorca) Illes Balears. Espanya

Telèfon: (34) 971 21 99 21

Fax: (34) 971 17 39 47

Adreça electrònica: informacioterritorial@conselldemallorca.net

Horari d'atenció al públic: dimarts i dijous de 10 a 14 hores

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

Aprovació definitiva

Promoció:



Col·laboració:



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



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