

## 2.2. PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y DEL PATRIMONIO.

### 2.2.1. PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO. INTRODUCCIÓN

Como ya se ha indicado en el capítulo precedente, el modelo territorial propuesto se basa fundamentalmente en un modelo urbanístico sostenible medioambientalmente, que determina una utilización sostenible del suelo, en tanto que el territorio de la isla es limitado y, por tanto, tiene unas peculiaridades que lo hacen más "frágil" desde la óptica de su capacidad de desarrollo territorial y de la preservación de sus valores. Por ello las DOT inciden en el momento de configurar el sistema básico de ordenación del territorio sobre los factores cuantitativos y cualitativos que lo condicionan. En referencia al criterio cuantitativo, su presencia se detecta en su Exposición de Motivos y tiene como consecuencia la introducción de previsiones de limitación del crecimiento para las que se denominan "áreas de desarrollo urbano", estableciendo un porcentaje máximo para cada isla, dejando que sea el Plan Territorial, como instrumento de desarrollo de las Directrices, el que la asigne a cada municipio de acuerdo con el modelo territorial establecido por el Parlament.

Estos límites al crecimiento se toman con relación a un horizonte temporal de diez años, expresándose en porcentajes de superficie de suelo destinado a uso residencial, turístico o mixto, y suponen, de forma directa, la aparición de nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización excedente, por lo que se introduce todo un proceso de reclasificación, ya sea de forma directa con la entrada en vigor de la Ley de Directrices, en los casos de oposición clara al modelo que ésta configura (Disposición adicional décimo segunda), ya sea dejando en manos de las administraciones locales para que, en el ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo, indiquen los suelos para el futuro desarrollo urbano, de acuerdo con el que determine el Plan Territorial de cada isla (artículos 35 y 36).

En relación con el criterio cualitativo, el legislador ha previsto igualmente lo que se denominan "áreas sustraídas al desarrollo urbano", para las que se hace un especial énfasis en cuanto a los aspectos proteccionistas y de desarrollo de actividades del sector primario. Como señala también la *Ley 6/1997 del suelo rústico*, los terrenos agrupados bajo la denominación genérica de suelo rústico son gran parte del territorio de las Balears y, como consecuencia de las tensiones que el modelo económico actual —gran consumidor de recursos naturales y de territorio— produce sobre estos terrenos, son objeto de un proceso creciente de sustitución de las actividades tradicionales por otras que, basadas en los usos turísticos, residenciales y de servicios, inciden de manera importante sobre su naturaleza y características, desvirtúan los elementos esenciales y atentan contra uno de los principales activos de futuro de que dispone esta comunidad.

Por tanto, como ya se ha explicitado en el capítulo precedente en referencia al modelo territorial propuesto, las áreas sustraídas al desarrollo urbano no son definidas conceptualmente aisladas sino que estos suelos se asimilan al ámbito no incluido dentro de las áreas de desarrollo urbano, la función de las cuales es la de la protección de los elementos de identidad que los caracterizan y que, por ello, se han de preservar de los procesos de desarrollo urbanístico, estableciéndose su distinción entre suelo

rústico protegido y suelo rústico común. Es decir, una vez definidas las áreas de desarrollo urbano de acuerdo con los estrictos y restrictivos criterios cuantitativos y cualitativos que emanan de las DOT y delimitadas las categorías de suelo rústico en razón de los criterios de protección de sus valores específicos, se produce en consecuencia la admisión de un suelo rústico sin una especial protección en sí mismo, pero que sin embargo contribuye de forma esencial a la función de preservación de uno de los elementos que conforma el modelo territorial: las áreas sustraídas al desarrollo urbano, ya que dentro de estas áreas se incluyen tanto el suelo rústico protegido por reunir una serie de requisitos (Art.9 DOT) como el suelo rústico común (Art. 10).

En referencia a este suelo rústico común que, en principio no tiene especiales valores a proteger, se ha de señalar que la *Ley 6/1997 del Suelo Rústico* incluyó en esta clase, entre otros, a los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, se hayan de excluir del proceso de desarrollo urbanístico o preservar de este proceso (Art. 4.f). En aquel momento, esta inclusión no suscitaba ningún reparo y, después de la promulgación de la *Ley 6/1998, de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones*, también resultaba, sin duda, conforme al criterio “de inadecuación para el desarrollo urbano” establecido en su artículo 9.2. Las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas por la Ley 6/1999 apoyándose en el mismo criterio, distinguieron entre el “suelo rústico protegido” y el “común”, incluyendo en este último tres categorías: áreas de interés agrario, áreas de transición y áreas de suelo rústico de régimen general (Art.10). En otras palabras, se mantienen expresamente las dos categorías tradicionales del suelo no urbanizable (común y protegido), con la particularidad que el suelo no urbanizable común sigue siendo la categoría residual. Obviamente, después de la modificación de la Ley 6/1998 por el Real Decreto-Ley 4/2000, se planteó el problema de la compatibilidad de la regulación autonómica con la estatal, si bien en este caso el problema parecía fácilmente resoluble (a favor de la vigencia de la legislación autonómica) en virtud de las “especialidades” de los territorios insulares previstos en la Disposición Adicional Cuarta de la propia Ley estatal. Recientemente, sin embargo, la *Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes*, supone una vuelta a criterios racionales, y no puramente físicos o de protección especial, a la hora de determinar el suelo no urbanizable.

En conclusión, tal como ya se ha señalado, los objetivos de un desarrollo urbanístico sostenible pueden imponer la adopción de medidas de reclasificación o desclasificación de suelos, pero también pueden afectar a los propios criterios de clasificación del suelo, en concreto, como no urbanizable o rústico. En los territorios insulares el problema suscitado por la aplicación de la Ley 6/1998, como ya se ha comentado, parece fácilmente resoluble a la vista de la Disposición Adicional Cuarta de la propia ley, que ha previsto expresamente la posibilidad de que en los archipiélagos balear y canario se introduzcan peculiaridades relativas a la clasificación del suelo no urbanizable y urbanizable. Entre los “otros” criterios del SNU o rústico que puede introducir el legislador autonómico estarían comprendidos los vinculados al desarrollo sostenible, tal como se formulan en la normativa vigente en la comunidad balear.

En las áreas sustraídas al desarrollo urbano, las DOT diferenciaban entre el suelo rústico protegido y el suelo rústico común. El primero se componía de diversas categorías de ordenación: Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP), Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Áreas de Protección Territorial (APT). En el Suelo Rústico Común, las categorías de ordenación que se establecían eran: Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Áreas de Suelo Rústico de Régimen General (SRG). Todas estas categorías, como es natural, se han utilizado para la ordenación del suelo rústico que propone el PTM, introduciendo su división en subcategorías, atendiendo a algunas matizaciones y peculiaridades que se examinarán en el epígrafe correspondiente.

## 2.2.2. LOS EJES DE ACCIÓN

Los ejes de acción para ordenar las áreas sustraídas del desarrollo urbano son tres. Todos ellos surgen de desarrollar líneas que la Ley de las DOT dejaron abiertas para la posterior regulación por planes territoriales como el presente.

- 1- La matriz de usos (Art. 21, y Anexo 1)
- 2- La integración en el paisaje (Art. 21)
- 3- La coherencia entre planeamientos municipales. (Art. 13 y 18)

### 2.2.2.1. Eje de acción 1: MATRIZ DE USOS

Para la regulación de la implantación de los usos, nos serviremos del desarrollo de la Matriz de Usos de las Directrices de Ordenación del Territorio de las Illes Balears, estableciendo los usos prohibidos, condicionados o admitidos en las distintas Categorías de Suelo Rústico. Recordemos que no es total la autonomía de la isla, pues las DOT dejan ya fijada en parte dicha Matriz. Especial relevancia tiene la regulación de lo que en las DOT se denomina *Resto de equipamientos*: de ocio, recreativos, científicos, culturales, comerciales, almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales, turismo de cierta dimensión, campos de golf y su oferta complementaria, camping, parques zoológicos, circuitos deportivos..., que se regulan de un modo pormenorizado dada su indudable incidencia en el Suelo Rústico. Igualmente resulta importante la regulación de los usos denominados *Infraestructuras*.

Los criterios mas importantes para la ordenación de los usos han sido:

- Reciclaje y reutilización prioritaria del patrimonio edilicio, antes que nueva construcción.
- En lo posible no crear nuevos lugares para la implantación de usos, utilizar los ya existentes que poseen tradición y sabiduría de ubicación

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

Otros criterios han sido:

- Respeto a la tierra, agrediéndola lo menos posible con excavaciones o desmontes.
- Disponer los usos que van asociados a gran afluencia pública en los entornos urbanos.
- No aumentar la accesibilidad al territorio, respetando su antigua trama.
- Respetar las zonas boscosas.
- Defensa de las áreas agrícolas de mayor productividad que no estaban protegidas: regadíos, olivares y viñedos

	Sector primario			Sector secundario		Equipamientos		Otros			
	Actividades extensivas	Actividades intensivas	Actividades Complementarias	Industria Transform. Agraria	Industria General	Sin construcción	Resto Equipamiento	Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y Educación Ambiental
AANP	1	2	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	2-3	1
ARIP	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	2	1
APR	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	2	2
APT	1	2	2	2	3	2	3	2-3	2	3	1
AIA	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

*MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE LAS DOT (de conformidad a la DA 15ª de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre de medidas tributarias y administrativas, y modificaciones anteriores de la misma)*

## **2.2.2.2. Eje de acción 2: LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE**

El segundo eje de acción consiste en la integración en el paisaje

Consta de una regulación del aspecto paisajístico que los usos deben guardar, y de una propuesta de acciones de mejora del paisaje presente.

La regulación se realiza al amparo del artículo 21 de las DOT, donde se recoge la necesidad de establecer normas de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal. Para ello se ha instrumentado una división del territorio en dos regímenes de integración en el paisaje, uno más estricto que el otro. Ello se ha hecho a partir del plano de *Unidades de Paisaje*.

1. **Unidades de paisaje con régimen menor protección:** *Badies del Nord, Badia de Palma, Pla, Raiguer, Llevant, Migjorn y Pla de Sant Jordi.*
2. **Unidades de paisaje con régimen mayor protección:** *Serra Nord y La Victoria, Xorrigo, Massís de Randa, parte sur de las Serres de Llevant, Puig de Bonany y Península de Artá.*

También se han incluido varias categorías de suelo rústico que, aunque no esten dentro del ámbito de las unidades paisajísticas objeto de regulación, se ha considerado que por su valor natural, agrícola, paisajístico, grado de vulnerabilidad o por ser más sensibles a la actuación humana merecen un tratamiento diferenciado (ANEI, ARIP, SRG-F, AIA, APT, APR)

La regulación es, según el esquema anterior, gradual y acumulativa, de menos a más. Se han regulado diversos aspectos para garantizar la integración paisajística: la edificación propiamente dicha, su posición dentro de la parcela, y su implantación en el terreno. Para ello se ha inspirado en parte en lo recogido en los artículos 27, 28 y 29 de la *Ley 6/1997 del Suelo Rústico de las Illes Balears* y en la Disposición Transitoria 16ª de las DOT.

Paralelamente a la regulación por unidades paisajísticas, se proponen unas Áreas de Reconversión Territorial (ART) de conformidad al capítulo VII de las DOT. Son propuestas de mejora paisajística y se han definido como Proyectos de Mejora Territorial para su desarrollo. Se justifican detalladamente en el anexo 1 de esta memoria.

### **2.2.2.3. Eje de acción 3: LA COHERENCIA ENTRE PLANEAMIENTOS MUNICIPALES**

Para su despliegue se desarrolla lo indicado en el artículo 18 de las DOT. "Los planes territoriales parciales establecerán criterios supramunicipales para que los instrumentos de planeamiento general realicen una ordenación coherente de los terrenos colindantes". A este respecto, la mayor discordancia radica en la regulación de la parcela mínima para vivienda unifamiliar. Por ello se ha incidido en ese aspecto.

El mecanismo de coherencia propuesto pasa por el establecimiento de unos *Ámbitos de Coherencia*, basados en el plano elaborado durante la fase de Diagnóstico del Plan: Unidades de Paisaje. Estas, por ser unidades de territorio con características homogéneas, deben en toda lógica, gozar de una protección lo más homogénea posible. Se trataría de evitar que el hecho administrativo de diferencia de término municipal suponga un radical cambio en los criterios de protección dentro de territorios paisajísticamente pertenecientes a una misma unidad.

Cada municipio deberá, a partir de ahora, realizar un planeamiento general coherente con el del resto de los municipios de su ámbito de coherencia (APCS), en lo referente a la parcela mínima para la implantación del uso de vivienda en suelo rústico. El grado

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

de coherencia se regula exigiendo a los municipios de un mismo ámbito un mínimo de convergencia en los porcentajes de suelo con parcela mínima para uso de vivienda superior a 28.000 m<sup>2</sup>.

Para hallar el porcentaje actual “% actual” de la parte de un término municipal incluida en un APCS, se debe calcular el área que tenga una protección de parcela mínima para uso de vivienda superior a 28.000 m<sup>2</sup>.

Para conseguir la coherencia entre los planeamientos generales, se establece un “% mínimo” para cada APCS, que todo municipio deberá cumplir cuando revise su planeamiento.

Para calcular estos mínimos, se ha procedido a medir todos los porcentajes de los municipios que se incluyen en cada APCS, y se ha establecido como “% mínimo” el valor intermedio entre estos tres:

- 1) El % promedio del APCS
- 2) El “% actual” máximo al cual se aplica un porcentaje de reducción de 2/3
- 3) El segundo máximo del “% actual”

No se han considerado representativas, para establecer los máximos, las áreas menores de 10 Km<sup>2</sup>, para evitar que áreas de reducidas dimensiones con situaciones singulares de gran protección creen porcentajes distorsionantes.

Se han planteado dos medidas para simplificar la aplicación de los APCS. La primera es que en el caso de que un municipio esté afectado por dos o más APCS y la superficie de uno de ellos sea superior al 80% del territorio del término municipal, el porcentaje aplicable a éste será el único de aplicación a la totalidad del término. En segundo lugar, cuando exista una afección de un APCS inferior al 10 % del término municipal, no será de aplicación el índice correspondiente, y en este caso se aplicará el índice del APCS mayoritario.

Por último se establecen dos medidas para que los municipios no sólo converjan en cuanto a cantidad de suelo con protección de parcela mínima, sino para que lo hagan también en la ubicación del nuevo suelo que resulte protegido en aplicación de estas normas. En primer lugar, cuando sea posible, la aplicación de las protecciones a los territorios contiguos o más cercanos a AANP, ANEI o ARIP. Y en segundo lugar que en las zonas limítrofes entre municipios cada uno atienda a la situación de las zonas con mayor protección de los otros municipios para conseguir regulaciones no dispares entre ellos.

## 2.2.3. LOS EFECTOS DE LA NORMATIVA

Resultado de las anteriores acciones normativas, recogidas en el Título II de la Ley 6/1997 del Suelo Rústico, han resultado protegidos distintos aspectos del territorio de Mallorca. Queremos incidir en algunos en particular por su mayor importancia: la regulación de la construcción de vivienda en suelo rústico, la regulación de la oferta

turística, la regulación específica de la Serra de Tramuntana, de los Núcleos Rurales y de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI) en suelo rústico.

### **2.2.3.1 LA LIMITACIÓN DE LA VIVIENDA EN RÚSTICO**

Se propone una protección del suelo rústico respecto de la edificación de viviendas unifamiliares mediante dos vías. Una de medidas de choque de resultados inmediatos, y otra a medio plazo. De modo inmediato va a resultar:

- A) Un incremento de las áreas no edificables: con la delimitación de las AANP, las ARIP-B, las APT y las AT-C
- B) Un incremento de la parcela mínima en ARIP a 50.000 m<sup>2</sup>
- C) Un incremento del territorio de suelo rústico común con parcela mínima edificable superior a la actual de 14.000 m<sup>2</sup>, gracias a la detección y delineado de todas las áreas con cubierta boscosa de más de 20 hectáreas (SRG-F) que no tenían protección específica (50.000 m<sup>2</sup> de parcela mínima).

Y de resultados a medio plazo se han establecido:

- D) La paulatina limitación a la sucesiva segregación de las parcelas en suelo rústico con el objeto de edificar viviendas, de modo que se vaya extinguiendo la actual fase histórica de sucesiva segregación de parcelas.
- E) La convergencia, por elevación, de la protección de parcela mínima de los municipios hasta el grado medio establecido para el correspondiente APCS.

### **2.2.3.2 REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LA SERRA DE TRAMUNTANA.**

El área de la Serra de Tramuntana más la península de Formentor abarca cerca de 92.000 ha. (una cuarta parte del área de Mallorca) y posee una serie de características esenciales que hacen de ella un área con vocación particularizada. A los efectos de la aplicación de este Plan, para la Serra de Tramuntana se ha utilizado la delimitación definida por la línea grafiada en el anexo I de la *Ley 1/1991, de 30 de Enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares*.

Este Plan Territorial propone la catalogación de los elementos más significativos de la Serra, que son:

- De conformidad a lo regulado en la *Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de les Illes Balears*, forman parte de los elementos catalogados dentro de la delimitación de la Serra de Tramuntana los que estén integrados en el *Registro Insular de Bienes de Interés Cultural* y en el *Catálogo Insular del Patrimonio Histórico*.
- Así mismo, se consideran elementos catalogados en la delimitación de la Serra de Tramuntana todos los que estén incluidos en los catálogos municipales existentes

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

- En los municipios donde no exista catálogo municipal aprobado definitivamente, en las edificaciones de valor arquitectónico como *cases de possessió*, *cases de pagès* construidas con técnicas tradicionales, molinos, puentes, *cases de neu* y demás elementos definitorios de las técnicas tradicionales, sólo se permiten obras de estricta conservación, mientras no se apruebe el correspondiente catálogo.

La Serra de Tramuntana ha sido un espacio que desde este Plan se ha estudiado detalladamente. Se realizó un estudio particularizado sobre ella (Análisis y Diagnóstico de la Serra de Tramuntana) a partir del cual se ha hecho una regulación diferencial de la Serra del siguiente modo:

- Disponiendo en la Matriz de Usos de normas específicas para los suelos de la Serra de Tramuntana
- Aplicando a toda la Serra de Tramuntana las condiciones más estrictas de integración con el paisaje.

Esto se traduce en que en toda la Serra de Tramuntana quedan controlados los siguientes aspectos de usos y de características de las construcciones:

## 1. La Matriz de Usos en la Serra de Tramuntana

Además de las restricciones generales que se establecen en el desarrollo de la Matriz de Usos para ANEI y ARIP, y que afectan en su totalidad a la Serra de Tramuntana, se han incluido las siguientes restricciones específicas sobre:

- La no-instalación de cultivos con invernaderos
- Las infraestructuras, en especial respecto de las conducciones y tendidos eléctricos
- Las construcciones unifamiliares en ARIP con cubierta boscosa. A tal fin se utilizó el mapa realizado a partir del “Análisis y Diagnóstico de la Serra de La Tramuntana”, en donde se definían las zonas de ARIP de carácter preferentemente natural con un alto valor paisajístico, y los espacios agrícolas con bancales, como por ejemplo los ocupados por olivos.

## 2. Inclusión de la Serra de Tramuntana en las condiciones más estrictas de integración con el paisaje.

Las construcciones o infraestructuras que se permitan edificar en la Serra de Tramuntana tendrán que cumplir las siguientes características:

- En ningún caso se podrá edificar en pendientes mayores del 20%.
- Ninguna construcción o instalación podrá eliminar o reducir elementos edilicios de valor cultural como barracas *de roter*, hornos de cal, *cases de neu*, *marjades* o muros de “pedra en sec”.
- La superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela; y el porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupado por la edificación y el resto de elementos constructivos será inferior al tres por ciento (3%)



## PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

- Las construcciones se realizarán con acabados exteriores tradicionales, cubierta inclinada de teja árabe y carpintería exterior de madera. Los porches no podrán superar el veinte por ciento (20%) de superficie ocupada por la edificación.
- Los cercados de propiedades serán de pared de piedra en seco
- No se podrán realizar, fuera del área ocupada por la edificación y el resto de elementos constructivos, ningún movimiento de tierras ni ninguna actuación que transforme el perfil natural del terreno o que altere la naturaleza rústica del mismo. Y los bancales que se realicen en el área ocupada por la edificación serán en piedra
- Las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes negras.
- Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de la misma, o transcurran íntegramente por dentro de varias fincas a título de servidumbre para uno o varios predios dominantes.

### **2.2.3.3 LA REGULACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES.**

En cumplimiento del mandato establecido en el artículo 21 de la Ley 6/1999 y en uso de la facultad otorgada en el artículo 9.4 de la Ley 6/1997, el Plan acomete la regulación de los Núcleos Rurales en un capítulo del Título destinado a las Áreas Sustraídas del Desarrollo Urbano. Con voluntad de coordinación de las posteriores regulaciones a establecer por los planeamientos municipales y tomando necesariamente en consideración que, según el Art. 8.1 de la Ley 6/1997, se trata de asentamientos en suelo rústico cuyas características desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico; de ahí que la regulación del Plan tienda a impedir que, al abrigo de la calificación de Núcleo Rural, puedan encubrirse verdaderas urbanizaciones propias de las áreas de desarrollo urbano.

Para ello se establece en la normativa unas condiciones para la calificación, por parte de los ayuntamientos, de un asentamiento como núcleo rural. Tales requisitos se basan en el número de viviendas que contiene, en la consolidación del asentamiento, y en los criterios para el establecimiento del perímetro. Coherentemente con todo ello, se limita la posibilidad de aumentar posteriormente este ámbito. Estos requisitos establecidos para la delimitación de los núcleos rurales son tales –la previa existencia de más de seis viviendas, que al menos el 80% esté consolidado por la edificación– que están únicamente posibilitando que se califique como núcleo rural lo que, de hecho, ya lo es, e impiden que, al amparo de tal calificación, se posibilite el nacimiento de un nuevo núcleo de población en un terreno rústico carente hasta entonces de tal calificación.

En la misma línea se sitúa el requisito de que las infraestructuras y los equipamientos al servicio del núcleo rural deban tener la consideración de elementos comunes del mismo, los cuales se deben construir, instalar y conservar por los propietarios de las parcelas incluidas dentro de su delimitación, como obligación inherente a su derecho de propiedad. De esta manera, se alejan así los núcleos rurales del proceso urbanizador propio de los suelos urbanizables o aptos para la urbanización y, con ello, la posibilidad de que tales núcleos deban luego ser necesariamente clasificados como suelo urbano, sin que la Administración haya participado en las plusvalías generadas en el proceso de transformación del suelo. Por otra parte, esto permite garantizar el preceptivo nivel de infraestructuras y equipamientos del que deben gozar estos núcleos.

Igualmente se establecen regulaciones para que los usos autorizables sean los propios o compatibles con un núcleo rural. En esa misma línea, se condiciona el tamaño y densidad de la vivienda para no desfigurar el carácter de núcleo rural.

#### **2.2.3.4. REGULACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA.**

La regulación de la oferta turística queda desarrollada en la normativa de la Matriz de Usos. Dicha normativa colabora en la consecución de los objetivos generales. Repasamos a continuación la orientación hacia estos objetivos de las medidas de regulación de la oferta turística que se han adoptado.

- Prohibirla en AANP, en ANEI y en APT
- Evitar una carga excesiva del territorio rústico; por ello se requerirá un mínimo de superficie de parcela para asegurarse que sea asumible por el territorio la huella ecológica del uso turístico
- El volumen edificado de la oferta turística y de la construcción de instalaciones anejas debe quedar integrado en el interior de una construcción existente con anterioridad a la expansión turística. Con ello se asegura que los nuevos usos no se establecen en nuevas ubicaciones en el territorio, sino que se sitúan en lugares con una sopesada sabiduría de ubicación, subrayando la identidad histórica del territorio. Consideramos que además, dadas las dimensiones de en torno a 1.000 m<sup>2</sup> de muchas *possessions* y alquerías, estas serán las destinatarias preferentes de tales reutilizaciones
- En caso de que, en aras de una oferta de calidad, sea necesaria una mayor superficie que la proporcionada por la construcción existente, estas ampliaciones deberán integrarse con la edificación existente y siempre estarán subordinadas a esta, la cual, como raíz de la identidad del lugar, debe permanecer en posición preeminente y no ser dañada en sus valores arquitectónicos
- Se incentiva la conservación o recuperación de las dimensiones de las antiguas grandes parcelas, exigiendo que la superficie construida total sea un 1 % de la de la parcela

## PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

- Como antes se ha indicado, se obliga a utilizar construcciones de carácter tradicional, para asegurar la imagen adecuada
- No se permiten establecimientos de más de 120 plazas de alojamiento o de 60 habitaciones, de lo contrario empezarían a tener un carácter más masivo que exclusivo.

Por último, debemos aclarar que a efectos normativos, la oferta turística en suelo rústico se ha regulado en tres apartados excluyentes:

- 1) la oferta turística de los tipos recogidos en el Decreto 62/95
- 2) la oferta hotelera complementaria a campos de golf, en la que ya vienen fijadas con superior rango, por la Ley 12/1988, de 17 de noviembre de Campos de Golf, tanto la parcela mínima como el número máximo de plazas
- 3) el resto de tipos de oferta turística en rústico

Dentro de la Matriz del Suelo Rústico, el primer apartado se contiene en el epígrafe *Actividades Complementarias del Sector Primario*, el segundo y el tercero en la regulación del *Resto de Equipamientos*.

### **2.2.3.5. LA REGULACIÓN DE LAS AAPI**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 31 de la *Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación Territorial (DOT)*, el Plan delimita las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI) existentes según el Art. 5 de la *Ley 1/1991 de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears*. Así mismo, establece las condiciones para su crecimiento para usos residencial, turístico, industrial y de servicios. Pero el Plan no agota aquí su regulación de las AAPI y establece su régimen de usos, especialmente conveniente para aquellas que todavía no tienen la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, porque con ello se viene a cubrir un vacío originado con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1991, en su redacción dada por la Ley 7/1992, que otorgó la consideración de AAPI a suelos rústicos, lo que sin duda supuso una novedad no contemplada en la redacción originaria de los artículos 2.4 y 5 de dicha Ley 1/1991 que, a pesar de dicha novedad, no fueron adaptados a la misma. Por ello, y porque las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés participan tanto de la naturaleza de área de desarrollo urbano como de área sustraída del desarrollo urbano, se agrupa toda su regulación en un Título específico para ellas.

En la regulación de las AAPI que todavía no tienen la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, las especiales características de estas áreas requieren excepciones en los usos autorizables respecto al régimen del suelo rústico de otras áreas, en concreto en lo referente a los usos industriales y de equipamientos.

Y en lo referente a las condiciones para el crecimiento de las AAPI, se ha recurrido a criterios paisajísticos (impacto visual mínimo y no perturbación de perspectivas),

físicos (pendiente máxima de los terrenos a ocupar) y naturales (conservación de la masa boscosa).

## 2.2.4. DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LA NORMATIVA DEL SUELO RÚSTICO

Como ya se indicó anteriormente, han sido dos los planos básicos que han instrumentado, solos o combinados, la regulación del suelo rústico: el plano de Categorías del Suelo Rústico y el de Unidades de Paisaje. Las delimitaciones gráficas que en ellos se establecen, dados sus efectos normativos, han sido realizadas con criterios y métodos objetivos, de manera que queden suficientemente sustentadas y justificadas. A continuación se refieren dichos criterios de delimitación gráfica.

### 2.2.4.1 Delimitación gráfica de las categorías del suelo rústico.

Las distintas categorías del Suelo Rústico, que para la aplicación de la Matriz es necesario delimitar con precisión, se han delineado según se indica a continuación.

#### **AANP. Areas Naturales de especial interés de Alto Nivel de Protección.**

Tal como se determina en el Art.19.a, de las DOT, son las definidas en la *Ley 1/1991, de 30 de Enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de les Illes Balears*, así como los espacios naturales protegidos, declarados según la *Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres*.

Para su realización se ha utilizado la cartografía de encinares, zonas húmedas, altitudes superiores a 700 metros, pendientes mayores de 40 grados, la franja de 100 metros a partir de la orilla de mar del Mapa Topográfico Balear del Govern; y acebuches, bosques de ribera, sabinars y vegetación de los sistemas dunares del mapa de Hábitats. Además de los calificados como "elemento paisajístico singular" en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973, siguiendo la cartografía del plano "Estructura Urbanística. Ordenación Básica. 2.2"

#### **ANEI. Areas Naturales de Especial Interés.**

Son las definidas y grafiadas por la *Ley 1/1991, de 30 de Enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de les Illes Balears*, no incluidas en la categoría anterior. En este caso no se ha realizado delimitación alguna distinta de la recogida en la citada LEN.

## **ARIP. Areas Rurales de Interés Paisajístico**

Son las también definidas y grafiadas por la Ley 1/1991.

Como ya se ha indicado a efectos de la regulación normativa se ha visto necesario distinguir dentro de la Serra de Tramuntana las zonas con cubierta boscosa (ARIP-Boscosas). La definición de estas viene recogida en el “Análisis y Diagnóstico de la Serra de Tramuntana” llevado a cabo durante el proceso de elaboración del Plan. El método para su delimitación ha sido a través del plano de Uso del Suelo elaborado en los trabajos del Plan. Se han escogido las zonas de ARIP de la Serra de Tramuntana de pinares, acebuches, garrigas, *carritxeres*, vegetación de torrentes, espacios con bancales como son los olivares.

## **APR Areas de Prevención de Riesgos**

La delimitación que ofrece el Plan de las Áreas de Prevención de Riesgos es resultado de los sistemas de información geográfica utilizados en las fases anteriores.

La delimitación de las APR, como el resto de delimitaciones de las categorías de suelo rústico, producirá efecto vinculante directo sobre el planeamiento. Ahora bien, teniendo en cuenta que la delimitación se ha realizado a partir de una cartografía a 1/25.000, en el futuro dicha delimitación podrá ajustarse mucho más como consecuencia de un amplísimo trabajo geomorfológico, hidrológico e hidráulico-trabajo que a todas luces excede a un Plan Territorial- y que puede ser realizado por la administración competente en cada materia y que oportunamente recogerá el Plan Territorial, todo ello aparte de la delimitación más precisa de dichas categorías que corresponde al planeamiento municipal, de conformidad con el artículo 25 de las DOT.

- **APR de inundaciones.**

Para la delimitación definitiva del APR de Inundación se está trabajado en coordinación con la Dirección General de Recursos Hídricos. La delimitación aquí presentada, facilitada por la Conselleria de Medi Ambient del Govern de las Illes Balears, será válida desde la aprobación del Plan Territorial, pero no se puede dar por definitiva.

- **APRs de erosión, incendio, deslizamiento.**

Las Áreas de Prevención de Riesgos de Deslizamientos, de Erosión y de Incendios se ha realizado a partir de los Planos de Grados de Riesgos de Desprendimiento, Grados de Riesgo de Erosión y Grados de Riesgo de Incendios, planos realizados a partir de análisis multicriterio de todas las variables con incidencia, creando los respectivos mapas temáticos. La metodología para su elaboración ha sido la siguiente:

Para analizar el riesgo de deslizamiento y erosión se han tenido en cuenta diversas variables.

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

Cada variable tiene categorías que se valoran de 1 a  $n$  como máximo, según supongan menor o mayor riesgo.

Cada variable se pondera según sea su influencia en el comportamiento del terreno frente al deslizamiento. Entonces el valor final de cada categoría resulta de multiplicar su valor (entre 1 y  $n$ ) por el factor de ponderación de la variable a la que pertenece.

Las variables consideradas se comentan a continuación, indicando factor de ponderación, categorías, valoraciones y valoraciones ponderadas.

## A) Pendiente.

Se le asigna un factor de ponderación de 6.

Se consideran cinco categorías con las siguientes valoraciones y valoraciones ponderadas:

Pendiente	Valor	Valor ponderado
0 - 5 %	1	6
5 - 10 %	2	12
10 - 20 %	3	18
20 - 35 %	4	24
> 35 %	5	30

## B) Litología.

Se le asigna un factor de ponderación de 8.

Se consideran las categorías del mapa litológico, con las siguientes valoraciones (que indican vulnerabilidad) y valoraciones ponderadas:

Litología	Valor	Valor ponderado
Embalses y otros	0	0
Margas y rocas volcánicas	8	64
Margas y margocalizas	8	64
Margas con calcarenitas intercaladas	6	48
Cuarzoarenitas y lutitas rojas	3	24
Margas y calizas con lignitos puntuales	4	32
Margas, conglomerados y yesos	6	48
Limonitas y calcarenitas	1	8
Conglomerados y margas	3	24
Calcarenitas con conglomerados y yesos	1	8
Calizas dolomías y brechas carbonatadas	1	8
Calizas arrecifales	1	8
Calcarenitas bioclásticas	1	8

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

Depósitos de carácter aluvial	6	48
Formaciones superficiales y coluviales calizas	4	32
Arenas eólicas y de playa	4	32
Arcillas rojas en suelos desarrollados	8	64
Limos arcillosos ricos en materia orgánica	8	64
Dolomías y margas	3	24

## C) Intensidad de precipitación.

Se le asigna un factor de ponderación de 3.

Se consideran las siguientes categorías, con su valoración y valoración ponderada.

Precipitación	Valor	Valor ponderado
Mm 300 a 600	1	3
Mm 601 a 900	2	6
Mm > 900	3	9

## D) Usos del suelo.

Se le asigna un factor de ponderación de 3.

Se consideran las siguientes categorías, con su valoración y valoración ponderada.

Uso del suelo	Valor	Valor ponderado
Urbano	1	3
Urbanizable	2	6
Secano con árboles	3	9
Secano sin árboles	2	6
Olivos	2	6
Regadío con árboles	3	9
Regadío sin árboles	2	6
Masa boscosa	3	9
Garriga	2	6
Maquia	3	9
Agua	1	3

El mapa final de riesgo de deslizamiento se obtiene de combinar los mapas de las variables A, B, y D, que se obtienen con las variables arriba comentadas. Se considera que las pendientes influyen el doble que las demás variables en la potencialidad de deslizamiento y entonces la combinación de mapas es como sigue:

## **2 [Pendientes] + [Litología] + [Precipitación]**

Para cada punto del territorio se obtiene un valor resultado de esta operación con los valores ponderados de las categorías, y se ha equidistribuido en los 5 tramos.

**Muy bajo**  
**Bajo**  
**Moderado**  
**Alto**  
**Muy Alto**

El mapa final de riesgo de erosión se obtiene de combinar los cuatro mapas que se obtienen con las variables arriba comentadas. Se considera que las pendientes influyen el doble que las demás variables en la potencialidad de erosión y entonces la combinación de mapas es como sigue:

## **2[Pendientes]+[Litología]+[Precipitación]+[Uso Suelo]**

Para cada punto del territorio se obtiene un valor resultado de esta operación con los valores ponderados de las categorías, y se ha equidistribuido en los 5 tramos.

**Muy bajo**  
**Bajo**  
**Moderado**  
**Alto**  
**Muy Alto**

En el caso de las APR de deslizamiento, de las cinco áreas de riesgos en las que se dividió toda la isla (riesgos muy altos, altos, medios, bajos, y muy bajos), se ha considerado incluir en el APR los tres primeros riesgos: muy altos, altos, y medios.

Y en el APR de erosión, de las cinco áreas de riesgos en las que se dividió toda la isla (riesgos muy altos, altos, medios, y bajos, muy bajos), se ha considerado incluir en el APR los cuatro primeros riesgos: muy altos, altos, medios, y bajos.

En el caso de las APR de incendios se utilizó la cartografía del Plan de Prevención de riesgos de las Islas Baleares suministrada por la Conselleria de Biodiversidad del Govern que dividía toda la isla en cuatro áreas de riesgos (riesgos muy altos, altos, medios, y bajos). Se ha considerado incluir en el APR de incendios los riesgos: muy altos y altos.

Tal como se indica en la norma específica del Anexo I de las DOT, modificado a partir de la *Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas*, en las APR es necesario conocer la calificación del suelo rústico subyacente que les correspondería a falta de riesgo, al efecto de poder



autorizar nuevas viviendas. Por este motivo, se han grafiado las APR de manera que, superpuestas a las restantes categorías del suelo rústico, se pueda apreciar cual es la categoría que le correspondería en el caso de no existir el riesgo mencionado, todo ello a efectos de conocer la superficie de parcela mínima necesaria para el uso de vivienda unifamiliar.

## **APT Areas de Protección Territorial**

- **APT de carreteras.**

La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de estas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, excepto cuando se trate de travesías.

- **APT de costa**

La franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar. Pasamos a describir los criterios para la definición gráfica de la APT de costa.

### **A) Criterios principales:**

La *Ley 6/1999, de 3 de Abril, de las Directrices de Ordenación Territorial* (DOT) crea, en el artículo 19, el Área de Protección Territorial (APT) como zona de suelo rústico protegido y la define como una franja de 500 m. hacia el interior contando desde la Ribera del Mar (RM), línea poligonal definida por la Ley de Costas que normalmente coincide con el límite del dominio público marítimo terrestre.

También se definen las excepciones a esta zona que en primer lugar son los suelos urbanos o urbanizables con plan parcial y proyecto de urbanización aprobados definitivamente, o los puertos y su zona de servicios (núcleos excluidos).

Pero además se establece otra excepción para aquellas zonas que, situadas en la franja de los 500 m mencionada anteriormente, se hallan situadas en las áreas posteriores a los núcleos excluidos. Esta zona excluida se crea a partir de las proyecciones ortogonales a la línea de RM del núcleo excluido, tal como se representa, de manera general y esquemática, en el Anexo II de las DOT.

Hasta este momento todas las excepciones son sectores urbanos o urbanizables que se mantienen según las DOT, o los puertos y sus zonas de servicio, y unas áreas para el crecimiento de todos ellos que claramente se sitúan hacia el interior y no plantean problemas para su exclusión de la zona APT.

Finalmente quedan los casos en que se plantea un problema por cambio de alineación de la RM y un conflicto entre la zona posterior a un núcleo urbano y la zona de APT contigua, es decir, que en relación al núcleo excluido queda en segunda línea de mar, pero por la forma de la costa que gira un ángulo importante hacia el interior queda en primera línea en relación al otro lado de la costa.

Este caso está regulado por el artículo 19.3 de las DOT que establece que en caso de conflicto entre la zona de APT y la excluida para destinarla al crecimiento de núcleo urbano prevalece este concepto sobre el primero, es decir, que se tiene que hacer trazando las líneas ortogonales a la RM que sean tangentes al núcleo excluido y dirigidas hacia el interior y cuando se produzca una superposición de esta zona destinada al crecimiento del núcleo con una zona de APT que se crea por cambio de alineación de la RM se ha de entender que prevalece el derecho de posible crecimiento sobre el de protección, es decir, que en esta zona superpuesta no se crea una zona de APT sino una excepción a esta.

## **B) Criterios complementarios:**

En primer lugar se tiene que establecer que únicamente se admitirá que predomina la excepción sobre el APT cuando la línea ortogonal de proyección se dirige hacia el interior de la isla y no si va hacia el mar o es casi paralela a él. Este criterio es coherente con el artículo 10 del POOT que no permite el crecimiento en la primera línea de mar.

Las proyecciones se hacen desde el núcleo excluido ortogonalmente a la línea media que representa la RM, ya que por su carácter poligonal si no se hace así puede haber variaciones importantes.

Estos criterios se entienden aplicables para zonas contiguas pero no por los dos lados de una península como la de Formentor.

Tampoco se puede aplicar cuando las zonas están separadas por un agua de mar o interior como en el caso de la Albufera, es decir, no se acepta que el núcleo excluido pueda crecer al otro lado de la RM.

La extensión de la zona que se tiene que excluir de la APT llega hasta el límite que establecen las DOT para el crecimiento de un núcleo, es decir, los 500 metros máximos que puede tener la zona de transición.

## **C) Criterios simplificadores:**

Cuando la línea que representa el límite de la zona de APT esté próxima a elementos físicos fácilmente identificables se utilizarán estos en lugar del teórico obtenido. Por ejemplo un camino, un canal, un límite de suelo urbano.

Cuando la zona de APT afecte a un sector urbanizable que se mantiene según las DOT, se propone que quede todo el sector según sea la

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

afección de las dos terceras partes del mismo, es decir, si son APT dos terceras partes del sector queda como tal, y si son excepción del APT se excluye todo el sector de esa zona, excepto en el primer caso si la superficie del resto del sector es superior a 20 Ha, ya que se considera que tiene una magnitud suficiente para poder desarrollarse como suelo urbanizable en razón de las cargas mínimas de cesiones, equipamientos locales y sistemas generales que son preceptivos para los nuevos crecimientos. Este último caso supondrá, en todos los casos, la tramitación de un nuevo planeamiento parcial adaptado a las nuevas superficies y a los requerimientos de este Plan Territorial. Cuando las entradas hacia el interior de la RM producen una zona de la APT con forma regular, se suprimirán las pequeñas áreas en relación al resto de la zona.

Por último indicamos que los planos utilizados para definir la Ribera de Mar han sido:

- a) en los municipios en los que Demarcación de Costas tiene disponible la Ribera de Mar en archivo de CAD se ha empleado ésta,
- b) en el resto se ha empleado la línea de costa del Mapa Topográfico Balear del Govern de les Illes Balears.

## **AIA Areas de interés agrario**

Se han delimitado dos tipos de Áreas de Interés Agrario, las intensivas (AIA-I) y las extensivas (AIA-E).

Las Áreas de Interés Agrario se han obtenido, debido a que la Conselleria de Agricultura del Govern de les Illes Balears no dispone de momento de mejores base de datos, a partir de los mapas digitales de cultivos y aprovechamientos de Mallorca, a escala 1:50.000 del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPYA) de los años 1985 (base original utilizada para comprobar la extensión máxima del olivar), 1996 y 1999 (actualización y corrección de superficies y entidades de cultivos intensivos y fruteros).

A partir de estos planos, se ha llevado a cabo una metodología específica para conocer las áreas de máximo potencial para diferentes tipos de cultivos y aprovechamientos en la isla de Mallorca. Para las AIA-E, se han utilizado los cultivos y zonas potenciales de crecimiento de viña y olivar; para la determinación de las AIA-I, se han escogido las zonas de regadío y cultivos intensivos. Tiene que indicarse que estas delimitaciones son de zonas donde hay un porcentaje relevante por ser mayoritario, de parcelas dedicadas a este uso, por lo que no necesariamente a una parcela concreta, aunque este incluida en este ámbito, se le esta declarando la dedicación al cultivo en cuestión. La metodología para la unión de polígonos o entidades de cultivos fue la siguiente:

Los códigos de los mapas de cultivos y aprovechamientos fueron extraídos en formato tabla y ordenados por atributos de tipo de especie y cabida cubierta. Al tratarse de una

## PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

clasificación múltiple se obtenía una lista ordenada donde las entidades más semejantes, estaban más cercanas.

La referida lista se utilizó para la fusión semiautomática de entidades, sobre todo de cultivo: viñas, olivares, fruteros de secano, regadío y otros cultivos intensivos. La fusión de entidades de vegetación natural se realizó teniendo en cuenta tanto la clasificación que presentaba la superficie en el año considerado con la que presentaría en un horizonte de 10 años (para evitar y enmendar incorrecciones de asignación anteriores en las superficies y polígonos). Para asignar la clase vegetal a una entidad en un futuro próximo (10 años) se formó inicialmente una matriz de transición (matriz de Markov) de clases vegetales secuenciales y se utilizó el concepto de sucesión ecológica (proceso ordenado de sustitución / adición de especies a lo largo del proceso de recuperación de un ecosistema, desde sus estadios más simples a los más complejos). A partir de esta obteníamos una probabilidad de hacia donde se dirigía una parcela en un futuro.

Para las AIA-E este proceso fue utilizado en algunas parcelas correspondientes a olivares y viñas, o mixto de olivares y viñas, incluso con cultivo de secano, ya que en los trabajos de campo se constató que un elevado porcentaje de olivares de media montaña ya abandonados podrían recuperarse con ligeros trabajos y utilizarse como zonas de transición ecológicas entre cultivos y áreas más naturales.

Se han utilizado también como comprobación los datos sobre olivares y viñas de Mallorca y diferentes estudios sobre plantaciones fruteras. Para acabar, la comprobación de la geometría y de la existencia de la parcela fue realizada según los datos del SIG-Oleícola Español del MAPYA. Con la referida comprobación se obtuvo un porcentaje de parcelas abandonadas que no se encontraban computadas en la base del SIG. La delimitación del AIA-E así formada no contiene la información de viñas y olivares de nueva implantación a partir de marzo de 1999.

Para las AIA-I se ha utilizado el mismo procedimiento, en el que se ha realizado una depuración en función de la capacidad de las explotaciones para sostener una actividad económica competitiva. Por eso se han escogido aquellas áreas de regadíos con una mayor extensión y con una mayor capacidad de recarga de los acuíferos y fuentes de aportación hídrica. También se han utilizado las grandes áreas o concentraciones de suelos dedicados actualmente o en el pasado a cultivos de regadío.

Finalmente una vez obtenidas, después del proceso informático, las delimitaciones de estas zonas se ha procedido a referenciarlas a límites de parcela o del terreno, excluyendo de su ámbito áreas ocupadas por sistemas generales de infraestructura, que aunque ubicados en suelo rústico no son susceptibles de acoger cultivos como los antes mencionados.

De todos modos cuando estas Áreas se superponían con las AT se ha seguido el siguiente criterio:

- a) El AT-crecimiento prima sobre el AIA-extensiva y el AIA-intensiva.
- b) En cambio ambas AIA intensiva y extensiva, priman sobre el AT-harmonización.

## **AT Áreas de Transición**

Se han delimitado dos subcategorías, tal como se ha explicado en el capítulo anterior de esta memoria, dependiendo de que la finalidad del Área de Transición (AT) sea la reserva para el crecimiento urbano o la armonización con diferentes clases de suelo. Se han denominado respectivamente, Áreas de Transición de Crecimiento (AT-C) y Áreas de Transición de Armonización (AT-H).

Para la delimitación del AT (suma de AT-C y AT-H) se han aplicado dos tipos de criterios. Uno para las zonas POOT y otro para el resto.

En zonas POOT, el AT consiste en una corona de 500 metros de ancho, medidos a partir del límite del suelo urbano más el urbanizable. Tal criterio se ha tomado para su coincidencia con la "zona de protección posterior" definida por el POOT.

En el resto de la isla, el AT consiste en coronas entorno al suelo urbano y urbanizable cuyos anchos dependen en cada caso del papel funcional desempeñado dentro de la isla por el núcleo en cuestión. Así para el municipio de Palma se ha establecido en 500 metros en su núcleo principal y en 100 metros en el resto de sus núcleos; para los núcleos de un nivel intermedio, 350 metros; y para el resto de los núcleos 100 metros. Se han considerado como de nivel intermedio los núcleos de interior cuya población supera los 3.000 habitantes. Dado el carácter de suelo rústico no protegido que tienen las AT, estas coronas se han recortado con las cinco categorías de Suelo Rústico protegido: AANP, ANEI, ARIP, APR (éstas se han superpuesto con las AT-H) y APT. Igualmente también se ha recortado esta corona con las AIA y con los SRG-F. El resultado es el Área de Transición (AT).

Para distinguir dentro de las AT las zonas AT-C y las AT-H se ha seguido el siguiente criterio:

Atendiendo principalmente los criterios señalados en el capítulo de esta memoria para el crecimiento, debe señalarse que se ha incluido, entre otras, como AT-C las áreas que producen un recorte o quiebro en la compleción compacta y continua del límite urbano con el suelo rústico y las áreas comprendidas entre el núcleo y el trazado de variantes viarias externas a este. No se han incluido áreas de fuerte pendiente o de impacto paisajístico negativo o con una considerable masa boscosa por no considerarse adecuadas para el futuro crecimiento del núcleo. Por ello ha primado el SRG-Forestal sobre el AT-Crecimiento.

Se ha incluido como AT-H el resto, siempre que no se superpusieran a las AIA ni al SRG-Forestal.

En todos los casos se ha garantizado que, como mínimo, una franja de 100 metros, cuando discurra por Suelo Rústico no Protegido, queda clasificada como AT.

## **SRG-F Suelo Rústico de Régimen General Forestal**

Para cumplimentar lo regulado en el artículo 7 LSR, que señala que la ordenación diferenciará los mayoritariamente ocupados por masas forestales y de bosque bajo excluidos de la clasificación del suelo rústico protegido, a partir de las fotografías del

vuelo del 2001 del Govern de las Illes Balears, se han trasladado al MTB a escala 1:25.000, todas las masas boscosas que, una vez recortadas con el Suelo Rústico Protegido (AANP, ANEI, ARIP, APT, APR), su proyección en planta tuviera dimensiones superiores a 10 hectáreas. De todas ellas se han incluido como SRG-F las de más de 20 hectáreas.

Tras esta primera delimitación, al SRG-F se le ha recortado la franja mínima de 100 metros de AT indicada en el art.20.2 de la Ley de las DOT.

## **SRG Suelo Rústico de Régimen General**

Es el resto del suelo rústico común que no esté incluido en ninguna de las anteriores categorías. Tal como se ha explicado en la introducción de este capítulo de la memoria, estos suelos, aunque se trate de suelos rústicos sin una especial protección en si mismos, contribuyen de forma esencial a la función de preservación de uno de los elementos que conforman el modelo territorial: las áreas sustraídas al desarrollo urbano.

### **2.2.4.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL.**

Se ha dividido Mallorca en nueve unidades de integración paisajística y ambiental (grandes zonas de territorio con características homogéneas). Cada una de las unidades a su vez se ha formado por la unión de subunidades homogéneas que tienen un paisaje más definido y concreto, tal como se expondrá a continuación. Para cada subunidad se dan unos topónimos indicativos del área que incluye.

#### **A. Serra Nord y La Victòria.**

Se distinguen tres zonas según la altura sobre el nivel del mar (culminal, medio y litoral) y tres según la situación geográfica (norte, centro y sur). Se definen las nueve subunidades que resultan de combinar las zonas ( $3 \times 3 = 9$ ) entre si.

- **Litoral norte.** Formentor, Cala Sant Vicens, Cap Pinar (La Victòria).
- **Litoral centro.** Cala Tuent, Port de Sóller, Port de Valldemossa.
- **Litoral sur.** Banyalbufar, Port d'Andratx, Dragonera.
- **Medio norte.** Vall de'n March, Ternelles, Vall de l'Aixarell.
- **Medio centro.** Lluc, embalses, Valldemossa.
- **Medio sur.** Esporles, Puigpunyent, Galilea.
- **Culminal norte.** Tomir, Puig Roig, Puig Caragoler.
- **Culminal medio.** Puig Major, Massanella, l'Ofre.
- **Culminal sur.** Teix, Serra de Planissi, Galatzó.

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

Se ha incluido La Victòria en esta unidad ya que por sus similares características ambientales i paisajísticas con el resto de las zonas de la Serra Nord, se ha considerado que forma parte del mismo grupo.

## B. Serres centrals.

Esta unidad incluye las áreas montañosas que atraviesan la isla transversalmente por su zona central.

- **Ponent.** Xorrigo.
- **Pla.** Randa /Cura, Bonany.
- **Llevant.** Sant Salvador/Santueri.

## C. Badies del Nord.

- **Badia Pollença.** Port de Pollença, platja de Pollença, s'Albufereta.
- **Zona Cap Pinar.** Es Barcarès, Alcúdia, Port d'Alcúdia, Alcanada.
- **Badia d'Alcúdia oeste.** Can Picafort, platja de Can Picafort.
- **Zonas húmedas.** S'Albufera.
- **Badia d'Alcúdia este.** Son Bauló, platges de Muro, marines de Son Serra, torrent de Na Borges.

## D. Badia de Palma.

Esta unidad incluye, básicamente, áreas muy urbanizadas tanto del litoral como de la periferia de la capital.

- **Litoral turístico 1.** Costa de Calviá (oeste), Platja de Palma (este). Incluye los extremos de la bahía, más alejados de Palma, con una edificación densa y alta, de limitado valor arquitectónico, fruto del *boom* turístico a partir de los años 60.
- **Litoral turístico 2.** Passeig Marítim, Gomila/Bellver, es Molinar/Cala Gamba. Incluye la parte central de la bahía, excluyendo el casco antiguo de Palma; con edificación relativamente densa y bastante alta, con arquitectura de cierto valor, propia del turismo anterior a los años 60.
- **Casco antiguo.** Fachada marítima, núcleo urbano. Incluye la parte de Palma limitada por las antiguas murallas, es decir comprendida dentro de las Avenidas. En esta zona existe un patrimonio arquitectónico importante, tanto en cantidad como en calidad.
- **Primer anillo del eixample.** Sa Riera/Instituts, Blanquerna/Columnes, Santa Catalina. Incluye una primera franja semicircular alrededor de las Avenidas. Esta zona comprende tanto antiguas barriadas (Santa Catalina) como los primeros barrios del ensanche. Se trata de áreas con

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

calles arboladas y de sección proporcionada (relación alto-ancho). La arquitectura está hecha con un mínimo de criterio y existen una serie de edificios singulares (iglesias, escuelas...). Hay espacios públicos, servicios y equipamientos que funcionan correctamente y sirven para cohesionar y dar vida a los barrios.

- **Segundo anillo del eixample.** Corea/Son Oliva, Rafal/Hostalets, Son Gotleu. Incluye una franja semicircular contigua a la anterior que se extiende hasta el límite interior de la Vía de Cintura. Esta zona comprende barrios menos antiguos del ensanche, algunos con tipología de manzana cerrada y otros (posteriores) con bloques aislados. A menudo los edificios son muy altos y la construcción, en general, de poca calidad. La planificación urbanística ha sido deficiente o nula.
- **Anillo exterior.** Crecimiento suburbano, polígonos industriales, UIB/Parc BIT. Incluye una franja paralela a la Vía de Cintura por su parte exterior más unas prolongaciones a lo largo de las vías de circulación radiales más importantes que salen de Palma. En estas zonas se encuentran edificios de viviendas de dos tipologías básicas: bloques aislados de altura considerable (sobretudo cerca de la Vía de Cintura) y adosados con pretensiones (más propios de crecimientos lineales a lo largo de las salidas de la capital). Además aparecen grandes paquetes de infraestructuras (Son Castelló, Can Valero, Universidad, Parc BIT...); lo que genera un tejido sin trabar, totalmente heterogéneo, desmembrado y sin unidad.
- **Pueblos dormitorio.** Génova, Sa Vileta, Son Roca, Son Sardina, Son Espanyol, Son Ferriol... Esta subunidad recoge el resto de área de influencia de Palma. Comprende una serie de núcleos - algunos con más identidad que otros - que funcionan de manera dependiente de la capital.
- **Pla de Sant Jordi:** aún siendo una zona con características geológicas muy determinadas, con cultivos intensivos de huertas de regadío, forma parte del área de influencia de Palma.

## E. Península de Artà.

- **Montañas y calas.** Farrutx, S'Aduaia, Ermita de Betlem. Incluye las zonas montañosas cubiertas casi totalmente por *Ampelodesmos mauritanica* y prácticamente sin árboles; además de las calas que se forman cuando las montañas tocan el mar.
- **Pla.** Artà i voltants, Capdepera i voltants. La denominación de esta subunidad no se refiere al Pla de Mallorca sino a las zonas menos abruptas de la zona de Artà, donde se encuentran las poblaciones y la tierra cultivada



# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

- **Litoral turístico.** Colònia de Sant Pere, Cala Ratjada, Canyamel. Incluye el litoral urbanizado, básicamente en la costa este de la península.

## F. Llevant.

Esta unidad recoge toda la costa este y la parte de Serres de Llevant (con menos altura) no contemplada en otras unidades. También incluye una franja más interior de tierra con cultivos que limita con el Pla de Mallorca.

- **Litoral natural.** Zonas de marinas, Punta de n'Amer, Cales de Manacor. Incluye las zonas del litoral que se conservan vírgenes.
- **Litoral turístico.** Sa Coma/Cala Millor, Cales de Mallorca, Cala d'Or/Porto Petro. Incluye zonas densamente urbanizadas.
- **Zonas rurales.** Pueblos (Son Carrió, Sant Llorenç, Felanitx, Son Macià...) y entorno rural. Incluye la franja interior
- **Manacor.** Centro urbano, periferia, zonas industriales. Se trata del paisaje que genera una ciudad con envergadura considerable, como es Manacor.

## G. Migjorn.

- **Litoral natural.** Es Trenc, Cap Salines, Mondragó. Incluye zonas de costa vírgenes.
- **Litoral turístico.** S'Estanyol/Sa Rápita, Colònia Sant Jordi, Cala Santanyí. Incluye zonas de costa urbanizadas.
- **Marina Llucmajor.** Lagunas temporales, garriguas, maquias. Incluye un área bastante extensa con vegetación natural donde predomina el acebuche formando comunidades bien desarrolladas.
- **Zonas rurales.** Pueblos (Llucmajor, Campos, Santanyí, Ses Salines) y entorno rural.

## H. Raiguer.

- **Falda de la Serra.** Lloseta, Alaró, Selva, Campanet... Franja paralela a la Serra de Tramuntana, de quien recibe influencias. Comprende un paisaje bastante natural y pueblos pequeños entre colinas de cierta altura.
- **Pla.** Santa Maria, Consell, Binissalem, Búger... Franja paralela al eje Palma-Alcudia, por el cual se ve afectada. Incluye pueblos algo más grandes relacionados con actividades agrícolas o terciarias ligadas a la autopista.

# PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

- **Horta.** Sa Pobla y Muro. Como su nombre indica, esta subunidad incluye las zonas del nordeste de Mallorca con cultivos intensivos de huertas con regadío.
- **Inca.** Centro urbano, periferia, zonas industriales. Se trata del paisaje que genera una ciudad con envergadura considerable, como es Inca.

## I. Pla de Mallorca.

Esta es una unidad muy clara que se considera siempre al tratar la organización territorial de la isla. Constituye un paisaje rural ciertamente homogéneo en el interior de Mallorca. La división en subunidades, en este caso se hace atendiendo a criterios edafológicos y geomorfológicos, pues entendemos que son claves en la definición del paisaje.

- **Call vermell.** Pueblos (Santa Eugènia, Sencelles, Costix, Llubí...) y entorno rural. Son zonas de Terra Rossa, un tipo de suelo de color oscuro que permite un cultivo de árboles de secano.
- **Arcillas blancas.** Pueblos (Algaida, Porreres, Petra, Santa Margalida, Sineu...) y entorno rural. Son zonas con un suelo de color claro apropiado para el cultivo de cereales.