



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

7759***Procedimiento de distribución de 50 plazas de alojamiento turístico al inicio de la actividad o ampliación de esta, así como sus anexos***

Se hace público que el Pleno del Consell Insular de Formentera, en sesión de carácter Ordinario de 26 de agosto de 2022, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“...

Sometido a votación de los 16 miembros asistentes de los 17 que forman Pleno de la Corporación, por unanimidad, más de la mayoría absoluta, con la siguiente composición y votación: el voto a favor de los 5 representantes presentes del grupo político Gent x Formentera, de los 5 representantes del grupo político PSIB-PSOE (que forman el equipo de Gobierno), y de los 6 representantes presentes del grupo político Sa Unió de Formentera PP- Compromís, adopta, en base a la propuesta transcrita, el siguiente

ACUERDO

APROBACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DISTRIBUCIÓN DE 50 PLAZAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO AL INICIO DE LA ACTIVIDAD O AMPLIACIÓN DE ESTA, ASÍ COMO SUS ANEXOS.

ANTECEDENTES

I.- DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ACUERDO.

El pasado día 18 de junio de 2022 fue objeto de publicación en el BOIB n 79 la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares.

En lo que aquí interesa, la Disposición adicional primera, bajo el título "Suspensión de la adquisición de plazas turísticas en las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera", ha venido a disponer que:

“1. Se suspende temporalmente, en las islas de Mallorca, Eivissa y Formentera, la posibilidad de adquirir plazas turísticas en el organismo gestor o en la administración turística, así como el intercambio de plazas entre particulares, para el inicio de actividad turística o para la ampliación de ésta, para los:

- a) Establecimientos de alojamiento turístico.
- b) Viviendas objeto de comercialización turística.

No obstante lo dispuesto anteriormente, el intercambio de plazas entre particulares se permite en los casos en que se lleve a cabo un cambio de uso de acuerdo con las condiciones que se establecen en el artículo 78 de la Ley 8 /2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares.

2. Los planes de intervención en ámbitos turísticos -PIAT- o, en su defecto, los planes territoriales insulares -PTI- deben evaluar o reevaluar, en caso de que ya se haya llevado a cabo, la capacidad de carga turística de la isla respectiva para determinar el número total de plazas turísticas que pueden comercializarse y las medidas específicas para implementar, que, en todo caso, debe suponer una reducción del número de plazas actualmente inscritas en los registros turísticos y las integradas en las bolsas de plazas a la entrada en vigor de la presente ley. La reducción debe ser equitativa entre las plazas de alojamiento turístico y las plazas de estancias turísticas en viviendas. En el caso de la reevaluación, debe realizarse mediante una modificación puntual del PIAT o del PTI.

3. La suspensión prevista en el apartado 1 rige hasta que se lleve a cabo la evaluación o reevaluación a que se refiere el apartado 2 de esta disposición y, como máximo, durante cuatro años a contar desde la publicación de esta ley. Si transcurrido este plazo no se hubiera realizado esta evaluación o reevaluación, las plazas integradas en las bolsas a la entrada en vigor de la presente ley se considerarán extinguidas.

4. Esta suspensión no afecta a los establecimientos especificados en la letra a) del apartado 1 anterior, respecto de los cuales, antes de la entrada en vigor de la presente ley:



- a) Estén ejecutando obras destinadas a la apertura o ampliación del establecimiento.
- b) Se esté tramitando una solicitud de licencia urbanística de edificación o se haya presentado una declaración responsable, ante la administración urbanística competente, destinada a la apertura o ampliación del establecimiento.
- c) Se haya obtenido la licencia urbanística de edificación antes de la entrada en vigor de la presente ley y ésta no haya caducado.
- d) Se disponga de una reserva de las plazas por parte de la administración turística o del organismo gestor, de conformidad con la normativa vigente.
- e) Se esté tramitando una solicitud de plazas ante la administración turística o el organismo gestor o se encuentren en trámite de enmienda.
- f) En el caso de turismo rural, hayan iniciado la tramitación de la licencia urbanística ante el ayuntamiento, de la declaración de interés general de la actividad ante el consejo insular, el ayuntamiento, o hayan iniciado los trámites necesarios para obtener la declaración de explotación agrícola prioritaria o preferente ante la administración agraria competente siempre que en la finca exista una edificación preexistente, o se encuentren en trámite de subsanación.
- g) El desarrollo de una unidad de actuación siempre y cuando se hayan efectuado cesiones anticipadas a la administración pública.
- h) Se implanten en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados y estén situados en zona clasificada como urbana o rústico común.

5. Cuando, mediante el planeamiento urbanístico municipal o un convenio urbanístico, se intercambie la ubicación de un establecimiento hotelero por motivos medioambientales y/o paisajísticos, la suspensión tampoco se aplicará siempre y cuando se esté tramitando una solicitud de licencia urbanística de edificación ante la administración urbanística competente, destinada a la apertura del establecimiento en la ubicación inicial antes de la entrada en vigor de la presente ley.

6. Esta suspensión tampoco afecta a los establecimientos especificados en la letra b) del apartado 1 anterior, respecto de los cuales, antes de la entrada en vigor de la presente ley:

- a) Se esté tramitando una solicitud de plazas ante la administración turística o el organismo gestor, o se encuentren en trámite de subsanación.
- b) Se haya llevado a cabo una adquisición de plazas y se prorrogue, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.
- c) Se esté tramitando una solicitud de certificado de zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas o documento equivalente.

7. Isla de Formentera. El Plan Territorial de la isla de Formentera definió el límite, mediante la determinación del techo de plazas turísticas, y con el mecanismo de definición de núcleos urbanos no turísticos, conocido como zonificación, en el año 2019. A estos efectos, se crearon los correspondientes bolsines; por un lado, un bolsín de plazas sin duración definida para alojamientos hoteleros, y una bolsa de plazas temporales, con renovación quinquenal, para la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Estas estancias disponen de la calificación urbanística residencial, con uso temporal turístico.

En este sentido, adicionalmente a las excepciones previstas en los apartados 4, 5 y 6 de esta disposición adicional, en la isla de Formentera, sin perjuicio de la vigencia de la suspensión del intercambio de plazas entre particulares, quedan exceptuadas de la suspensión de adquisición de plazas en el organismo gestor o en la administración turística, prevista en el apartado primero, un total de 50 plazas turísticas integradas en las bolsas de plazas vigentes a la entrada en vigor del Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares.

Esta excepción únicamente será de aplicación si en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ley, el Consell de Formentera, mediante acuerdo del Pleno, determina la distribución, condiciones y criterios que deben regir la adquisición de las citadas plazas turísticas en lo que se refiere al inicio de actividad turística o para la ampliación de ésta, para los establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas objeto de comercialización turística.

Dentro del cómputo de las 50 plazas mencionadas en el primer párrafo de este punto quedan comprendidas las relativas a la excepción contemplada en la letra h) del apartado 4 de la disposición adicional primera, en lo referente a los establecimientos que se implanten en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados, y que por tanto quedan supeditadas a dicho acuerdo”.

En este sentido, y tal y como se ha hecho referencia en los antecedentes, es obligación de la administración competente, en su caso el Pleno del Consejo Insular de Formentera, establecer en el plazo perentorio de tres meses la distribución, las condiciones, así como los criterios que deben regir la adjudicación de las 50 plazas, todo de conformidad con lo que dispone la DA primera de la Ley 3/2022.



II.- DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Tal y como hace referencia la Ley 3/2022, Formentera, mediante la correspondiente modificación de su Plan Territorial, ya procedió a la determinación del techo de plazas turísticas, y con el mecanismo de definición de núcleos urbanos no turísticos, conocido como zonificación, en 2019. A tales efectos, se crearon las correspondientes bolsas de plazas; por un lado, una bolsa de plazas sin duración definida para alojamientos hoteleros, y una bolsa de plazas temporales, con renovación quinquenal, para la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

A tales efectos, en la determinación del techo de plazas se tuvo en consideración el número de viviendas que ya se comercializaban de forma efectiva en la isla de Formentera, resultando que el límite, referido a la bolsa de plazas específica, supuso en la práctica de una restricción añadida al número de viviendas que podían ser objeto de comercialización.

En lo que concierne a la apertura de nuevos establecimientos de alojamiento turístico o ampliación de los existentes, esto es, a los que se refiere el punto 1.a) de la DA Primera, conviene señalar que este tipo de establecimientos de Formentera no están afectados por la suspensión, resultando que a fecha de hoy no constan pendientes de resolución solicitudes de nuevas plazas para nuevos alojamientos turísticos distintos a los contemplados en el punto 4 de la DA Primera.

Así, en lo que concierne viviendas objeto de comercialización turística, el punto 6 señala que tampoco éstas se verán afectadas por la suspensión, respecto a las cuales, antes de la entrada en vigor de esta ley:

- a) Se esté tramitando una solicitud de plazas ante la administración turística o el organismo gestor, o se encuentren en trámite de subsanación.
- b) Se haya llevado a cabo una adquisición de plazas y se prorrogue, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 50.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.
- c) Se esté tramitando una solicitud de certificado de zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas o documento equivalente.

Conviene precisar que, para el supuesto específico de las viviendas objeto de comercialización turística, la norma no contempla como excepciones a la suspensión la realización de obras destinadas a la apertura o ampliación del establecimiento, la tramitación de licencia urbanística de edificación, así como tampoco la presentación de declaración responsable o comunicación, ante la administración urbanística competente, destinada a la apertura o ampliación del establecimiento. Tampoco, en lo que concierne a las agro estancias, cuya apertura está condicionada a la disponibilidad de plazas turísticas, “que por los titulares se haya procedido a la tramitación de la licencia urbanística ante el ayuntamiento, de la declaración de interés general de la actividad ante el consell insular, el ayuntamiento, o hayan iniciado los trámites necesarios para obtener la declaración de explotación agrícola prioritaria o preferente ante la administración agraria competente siempre que en la finca exista una edificación preexistente, o se encuentren en trámite de subsanación”.

En este sentido, conviene señalar que desde la aprobación de la Ley 6/2017, cualquier alta de una vivienda destinada a ser comercializada turísticamente requiere no sólo de la previa obtención de cédula, que determina su capacidad de alojamiento, sino también a la obtención del correspondiente certificado de eficiencia energética así como al cumplimiento de otros requisitos entre los que se encuentran, por citar algunos, la instalación de sistemas de control del consumo de agua, de medidores o contadores individuales de agua dados de alta con la empresa suministradora, así como cumplir con la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas, de conformidad con lo que disponga la normativa específica y respetando la normativa relativa a patrimonio.

En el caso de Formentera, además, a las citadas viviendas se les viene exigiendo la instalación de energías renovables con un mínimo del 20% producción de la energía contratada en la parcela o disponer de sistema solar para toda la instalación de agua caliente.

Por otra parte, pero estrechamente vinculado con lo anterior, resulta necesario traer a colación que la isla de Formentera fue pionera en limitar la vigencia de las autorizaciones a 5 años, condicionando la renovación de las mismas al cumplimiento de los requisitos que de forma quinquenal, viene estableciendo el Pleno del Consell Insular en el documento de aprobación del Plan de Calidad de aplicación. Consecuencia de esta limitación temporal, y a diferencia del resto de las islas, las plazas turísticas destinadas a esta tipología de viviendas no se entendían otorgadas con carácter indefinido, sino que la renovación daba lugar a un derecho de aprovechamiento por el plazo de renovación.

En estos términos, y dado que el pago de las plazas, que siempre es previo o simultáneo a la presentación de la declaración responsable, se devenga desde el momento de su solicitud, con una vigencia limitada de 5 años, resultaría contrario a los intereses generales una interpretación restrictiva que no pudiera aceptar, como trámite de enmienda previsto en el punto a) del punto 6 de la DA Primera, la realización de actuaciones que tuvieran como única finalidad o propósito el cumplimiento de los requisitos necesarios para dar de alta la vivienda, y cuya prueba pudiera acreditarse, de forma fehaciente, por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Y en igual sentido, igual interpretación debería aceptarse en los casos de agro estancias que, en el momento de la aprobación de la ley, estuvieran tramitando su alta como explotación agraria prioritaria o preferente.





Es por lo anterior, que la presente propuesta se limita, exclusivamente, a establecer los criterios que tendrán que regir las 50 plazas en los casos de ampliación o nuevas altas - **de aplicación exclusivamente a las estancias turísticas en viviendas** -, entendiéndose oportuno fijar el siguiente orden de prelación:

- **Grupo 1.-** Solicitudes de plazas destinadas a la comercialización de viviendas catalogadas o con motivo de su ampliación, con un límite de 4 plazas por solicitud en los supuestos de nuevas altas y 2 en el caso de ampliaciones. Máximo 16 plazas, sólo una solicitud por persona propietaria o copropietaria
- **Grupo 2.-** Solicitudes de plazas destinadas a agro estancias. - Máximo una solicitud por persona propietaria o copropietaria, con límite de 4 plazas por solicitud. Máximo 16 plazas.
- **Grupo 3.-** Solicitudes de nuevas altas de viviendas existentes a 30 de septiembre de 2010, con un máximo de 4 plazas por solicitud. Máximo 10 plazas y una solicitud por persona propietaria o copropietaria.
- **Grupo 4.-** Ampliación de estancias turísticas existentes a 30 de septiembre de 2010. 8 plazas con un máximo de cuatro por solicitud y restringida a una solicitud por persona propietaria o copropietaria.

III.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

En el plazo de 10 días a contar desde la publicación del acuerdo, los interesados podrán formular la oportuna solicitud según el modelo que se acompaña como Anexo I.

Visto que en el caso de las estancias turísticas la tramitación y ejecución de los trámites son por naturaleza diferente al tratarse de personas particulares en muchos casos con presupuestos más reducidos para hacer frente a las condiciones que establece la propia Ley y las que añade el Plan de Calidad:

I.- Se dará preferencia a todas aquellas solicitudes que acrediten, de forma fehaciente, con anterioridad a la aprobación de la Ley 3/2022, la realización de obras e inversiones relacionadas con las mejoras energéticas y de circularidad previstas en el Plan de calidad aprobado por el Consell Insular de Formentera, así como los previstos en la normativa turística.

II.- En el caso de nuevas altas, se dará preferencia a las solicitudes de viviendas los titulares o cotitulares, que no tengan ya otra inscrita en el Registro de Turismo.

III.- Teniendo en cuenta lo anterior, se dará preferencia a las solicitudes con registro de entrada más antiguo, condicionada al cumplimiento de la veracidad de los datos que se incluyen en la DRIA, así como al pago del precio de las plazas.

En el supuesto de que se detectara inexactitud, falsedad u omisiones en la documentación aportada, no se procederá al abono del importe de las plazas.

IV.- No se admitirán solicitudes de titulares de viviendas que hayan sido sancionadas y la deuda existente con la administración turística sancionadora no haya sido liquidada previamente.

V.- Para cada grupo, sólo se podrá presentar una solicitud por propietario o copropietario.

VI.- A la solicitud deberá acompañarse la Declaración Responsable que se adjunta como anexo II.

En caso de que adjudicadas las plazas se genere un excedente, se volverá a adjudicar las restantes dado el procedimiento de adjudicación, considerando la fecha de la presentación de las solicitudes. De no agotarse el cupo, se volverá a abrir plazo de presentación y se seguirá el mismo procedimiento, de forma sucesiva, hasta agotar las plazas.

Por todo lo anteriormente expuesto y en uso de las atribuciones que me confieren los Decretos de presidencia sobre organización de la corporación, dictados con fecha 15 de octubre de 2021, con motivo de la elección de la nueva presidenta del Consell Insular de Formentera y sobre delegaciones de competencias, de fecha 15 de octubre de 2021 a propósito de la estructura organizativa y competencial de la corporación para la segunda parte del mandato 2019-2023, años 2021-2023 (BOIB núm. 146, de 26 de octubre de 2021), propongo la siguiente:

PARTE RESOLUTIVA

PRIMERO.- APROBAR EL PROCEDIMIENTO DE DISTRIBUCIÓN, CONDICIONES Y LOS CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ADQUISICIÓN DE 50 PLAZAS TURÍSTICAS EN EL INICIO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA O PARA LA AMPLIACIÓN DE ESTA, PARA LOS ESTABLECIMIENTOS Y LAS VIVIENDAS OBJETO DE COMERCIALIZACIÓN TURÍSTICA, EN LOS TÉRMINOS QUE SE CONTIENEN EN ESTA PROPUESTA, ASÍ COMO SUS ANEXOS.



SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo en el BOIB y en la web del Consell Insular, para conocimiento general.

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa y se podrá interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el Pleno, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, plazo contador a partir del día siguiente de la publicación en el BOIB o bien, interponer directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares con sede en Palma (Mallorca), en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente de la publicación en el presente BOIB, todo ello en relación con los artículos 10.1. letra m, 25, 46.1 y 46.4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Formentera, en la fecha de la firma electrónica (9 de septiembre de 2022)

La presidenta del Consell Insular de Formentera

Ana Juan Torres





ANEXO I SOLICITUD DE ADJUDICACIÓN DE PLAZAS.

SR/SRA, con (DNI/NIE/PASAPORTE/CIF), con domicilio a efectos de notificaciones en la localidad, dirección, término municipal de, actuando en su propio nombre/ en representación de (datos de la persona representada).

MANIFIESTA

- Que en fecha se publicó en el BOIB el acuerdo de Pleno del Consell Insular de Formentera de fecha, en virtud del cual se aprobaron los criterios **DE ADJUDICACIÓN DE 50 PLAZAS TURÍSTICAS POR EL INICIO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA O PARA LA AMPLIACIÓN DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE COMERCIALIZACIÓN TURÍSTICA.**

- Que en mi condición de titular de la vivienda ubicada en la isla de Formentera, con referencia catastral, tengo interés en la adjudicación de plazas turísticas del **GRUPO** siguiente (**márquese lo que proceda**):

- Grupo 1.-** Solicitudes de plazas destinadas a la comercialización de viviendas catalogadas o con motivo de su ampliación, con un límite de 4 plazas por solicitud en los supuestos de nuevas altas y 2 en el caso de ampliaciones.
- Grupo 2.-** Solicitudes de plazas destinadas a agro estancias, con límite de 4 plazas por solicitud.
- Grupo 3.-** Solicitudes de nuevas altas de viviendas existentes a 30 septiembre de 2010, con un máximo de 4 plazas por solicitud.

A los efectos oportunos, manifiesto que soy titular de viviendas ya dadas de alta en el registro de Turismo (en el caso de no ser titular de ninguna vivienda, poner 0).

- Grupo 4.-** Ampliación de estancias turísticas existentes, con un máximo de cuatro por solicitud.

Por lo anterior,

SOLICITO AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA la adjudicación de plazas pertenecientes al GRUPO

La persona interesada.





ANEXO II DECLARACIÓN RESPONSABLE

QUE SE PRESENTA EN RELACIÓN AL ACUERDO DE PLENO DE FECHA, DE DISTRIBUCIÓN, CONDICIONES Y LOS CRITERIOS QUE HAN DE REGIR LA ADQUISICIÓN DE 50 PLAZAS TURÍSTICAS EN EL INICIO DE ACTIVIDAD TURÍSTICA O PARA LA AMPLIACIÓN DE ESTA, PaRa LAS VIVIENDAS OBJETO DE COMERCIALIZACIÓN TURÍSTICA.

Sr./Sra., en mi condición de interesado en el procedimiento de adquisición de plazas turísticas aprobado por Acuerdo de Pleno del Consell Insular de Formentera en su sesión de ... , declaro bajo mi responsabilidad:

- A. Que los datos contenidos en este formulario son ciertos y que se responsabiliza de las consecuencias que se derivan de su falsedad o inexactitud.
- B. Que dispone de la documentación que lo acredita y que la pondré a disposición de la administración competente cuando me sea requerida.
- C. Que ostenta la plena disponibilidad por la comercialización de la vivienda en base a un título de propiedad de la vivienda, un contrato de arrendamiento o cualquier otro título válido en derecho que acredite su disponibilidad.
- D. Que no tengo ninguna deuda existente con la administración turística que no haya sido liquidada previamente.
- E. Que a fecha de hoy, soy titular o cotitular de viviendas que se comercializan turísticamente.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA (documentación obligatoria)

Acreditación a través de cualquier medio válido en derecho de la personalidad y representación de la persona declarante.

Firma:

