



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9336

Aprovació definitiva de la modificació puntual número 9 de les normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu. regulació dels lloguers turístics vacacionals en edificis residencials de tipologia plurifamiliar

Per acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió ordinària celebrada el dia 27 de juliol de 2017 s'ha aprovat amb caràcter definitiu la modificació puntual número 9 de les Normes subsidiàries de planejament del TM de Santa Eulària des Riu. Regulació dels lloguers turístics vacacionals en edificis residencials de tipologia plurifamiliar, el contingut del qual és el següent:

PRIMER.- Aprovar definitivament la Modificació puntual nº 9 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Regulació dels lloguers turístics vacacionals en edificis residencials de tipologia plurifamiliar.

SEGON.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial dels Illes Balears així com a la web municipal el contingut complet de la present modificació nº 9 de les NNSS.

TERCER.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme dels Illes Balears i un altre al Consell Insular d'Eivissa juntament amb certificació del present acord.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació del present acord, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Tot això sens perjudici que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que es consideri pertinent.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, es procedeix a la seua publicació.

Santa Eulària des Riu, a 4 d'agost de 2017

L'Alcalde

Vicente Marí Torres

MODIFICACIÓ Nº 9 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA EULÀRIA DES RIU. PROHIBICIÓ DE L'ÚS DEL LLOGUER VACACIONAL ALS EDIFICIS DE TIPOLOGIA PLURIFAMILIAR.

SUMARI

TRÀMIT AMBIENTAL

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

ANNEXOS

TRÁMIT AMBIENTAL

1 La finalitat que la Modificació persegueix, tal com de l'assenyalat en la Memòria justificativa clarament es dedueix, és l'evitar el desenvolupament en una part important dels teixits urbans dels diferents nuclis del terme municipal, d'un ús que pot resultar altament perturbador de les actuals condicions de qualitat ambiental i convivencial dels mateixos, per la qual cosa s'estima que resulta plenament incardinable entre les d'implementació o extensió de mesures de protecció del medi ambient, en aquest cas del medi ambient urbà, que el



número 4.a).VII de l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient, i per tant no estan subjectes als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

2 En tot cas, resulta evident que la modificació és d'escassa entitat i que no té efectes significatius en el medi ambient, per la qual cosa així mateix resulta d'aplicació a la mateixa el que es disposa a l'apartat 5 del citat article 9 de la Llei 12/2016, que determina que tampoc se subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/43/CE, les modificacions d'escassa entitat que l'òrgan ambiental declari, previ informe tècnic, que no tenen efectes significatius en el medi ambient.

Sol·licitada tal declaració en data 02.11.2016, el President de la Comissió de Medi ambient de les Illes Balears, previ informe tècnic amb proposta de resolució de data 20.12.2016, va dictar resolució de data 22.12.2016 en la qual declara que el projecte no té efectes significatius sobre el medi ambient als efectes previstos a l'apartat 5 de l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears i que, en conseqüència, no està subjecte al procediment d'avaluació ambiental.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

1 En els últims anys i com a conseqüència, entre altres causes, de l'increment d'activitat de les companyies aèries de baix cost, de la introducció de solucions innovadores de mobilitat col·laborativa i de les noves possibilitats de comercialització a través d'internet, s'està produint un canvi en les modalitats turístiques tradicionals, del que s'ha derivat un creixement constant del nombre de viatges turístics organitzats de manera individual enfront de l'estancament, o fins i tot detriment, dels viatges organitzats de forma col·lectiva pels operadors turístics habituals.

Aquest canvi en les modalitats turístiques tradicionals ha comportat, entre altres efectes, un creixement exponencial del fenomen del lloguer vacacional, entenent per tal, en la definició que del mateix estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), la cessió temporal de l'ús d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzada o promocionada per canals d'oferta turística i realitzada amb finalitat lucrativa.

Segons les últimes dades, el lloguer vacacional d'habitatges suposa, en l'actualitat i en l'àmbit de la CAIB, una oferta d'entorn de 45.000 habitatges, de les quals tan sols un terç, aproximadament, estan inscrites com a tals, resultant per tant majoritària l'oferta no reglada. Tan sols en l'àmbit de l'illa d'Eivissa i segons aquestes dades, existirien un total de 48.000 places d'oferta no reglada ofertada en canals d'internet enfront de les 82.000 places totals que suposa l'oferta reglada.

Marc normatiu

2 El lloguer vacacional va regulat en la CAIB per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears i, en el seu desenvolupament, pel Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessoris, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics.

La Llei 8/2012 limitava la tipologia d'habitatges susceptibles de ser comercialitzats com a lloguer turístic o vacacional únicament a dues tipologies:

- Habitatge unifamiliar aïllat, és a dir en situació d'un habitatge per parcel·la
- Habitatges unifamiliars aparellats, entenet per tals aquelles que es troben en una mateixa parcel·la subjectes a un règim de propietat horitzontal o adossades a la paret mitgera que les separa.

El Decret 20/2015, va afegir a les anteriors una nova tipologia, la definida com a Habitatge unifamiliar entre mitgeres el que, a efectes pràctics, permet incorporar com a habitatges susceptibles d'explotació turística les cases de poble tradicionals, això és, habitatges unifamiliars, en una única parcel·la, que estan entre parets mitgeres que les separen dels seus veïns.

Per tant, després de l'aprovació del decret, tres són les tipologies d'habitatges que poden destinar-se a lloguer turístic o vacacional:

- Habitatge unifamiliar aïllat, un habitatge per parcel·la
- Habitatges unifamiliars aparellats, que són aquelles que es troben en una mateixa parcel·la subjectes a un règim de propietat horitzontal o adossades a la paret mitgera que les separa
- Habitatge unifamiliar entre mitgeres, sempre que aquesta sigui l'única en la parcel·la.

La pròpia Llei 8/2012 estableix, en el seu art. 52, que els habitatges independents que es trobin en edificis plurifamiliars o adossats sotmesos



al règim de propietat horitzontal, no seran considerats com a habitatges aïllats, quedant per tant prohibida la comercialització d'estades turístiques en aquest tipus d'habitatges.

Per això, en els casos en que un propietari d'aquests habitatges pretengui llogar-les per a ús turístic o vacacional no podrà fer-ho per estar prohibit per la normativa balear, independentment que aquesta cessió es faci complint o no els requisits establerts per l'article 5.i de la LAU. I en el cas que ho faci queda exposat al règim sancionador establert en la normativa balear, que tipifica com a infraccions greus l'oferta o la comercialització d'estades turístiques en habitatges que no compleixin els requisits o les condicions establertes en el capítol IV del títol III d'aquesta llei i en la seva normativa de desenvolupament.

Situació actual

3 És un fet notori que, si bé i com abans s'ha assenyalat, l'allotjament turístic en habitatges de lloguer en aquesta Comunitat Autònoma està restringit als habitatges unifamiliars aïllats o aparellats, d'acord amb l'art. 49 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del Turisme de les Illes Balears, un nombre cada vegada més creixent d'habitatges en edificis de tipologia plurifamiliar són també objecte d'aquesta modalitat d'estada turística als centres de les ciutats i a les zones de litoral.

La massificació d'aquestes estades turístiques en edificis plurifamiliars i els limitats mitjans que disposen els Serveis d'Inspecció dels Departaments de Turisme del Govern Balear o els Consells Insulars –en aquells, que, com el d'Eivissa, tal competència els ha estat transferida-, ha ocasionat una situació que ha repercutit, des de diferents vessants en el normal desenvolupament dels Municipis en els quals tal activitat es desenvolupa, la qual no podem desatendre, quan incideix en competències que els són atribuïdes per la Legislació de Règim Local, estatal i autonòmica, per satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal.

4 La regulació que es proposa respon a l'anàlisi dels efectes de l'expansió del nou mercat d'habitatges de lloguer turístic en l'àmbit urbà, i, en concret, en edificis residencials plurifamiliars, ja que, com s'exposarà, la major densitat de població en aquests nuclis, juntament amb la menor disponibilitat de sòl, fa que les seves conseqüències en la població local i en els preus de l'habitatge del Municipi s'adverteixin amb major intensitat.

En efecte, a Eivissa, i particularment en el terme municipal de Santa Eulària des Riu, la transformació d'habitatges en edificis plurifamiliars en allotjaments turístics, està generant impactes especialment rellevants sobre la fisonomia de les seves zones urbanes, amb un efecte directe sobre dos elements clau del sistema urbà que han estat tradicionalment objectiu de les seves polítiques públiques: garantir l'ocupació dels centres urbans per població resident que permeti mantenir la seva funcionalitat com a zones residencials icones i reclam de la manera de vida local i preservar un alt nivell de qualitat de vida i de convivència ciutadana per als habitants.

5 A tal fi, no per sabut, no resulta prescindible recalcar que el desenvolupament urbanitzat s'ha dirigit i modelat (modelado) en el temps a través de l'establiment de diferents funcionalitats i usos del sòl, on s'ha plasmat l'objectiu de ciutat, de sistema econòmic i de convivència ciutadana a curt i mig termini.

En aquest sentit, la distinció d'usos del sòl i la seva delimitació i localització per part de la planificació urbanística en un territori ha respost a la necessitat de separar l'acompliment d'activitats econòmiques (entre ells les pròpies turístiques, les comercials, les industrials) amb l'ús residencial i les seves necessitats dotacionals (col·legis, hospitals, zones esportives, espais verds, etc.). La separació de les activitats econòmiques en edificis aïllats (oficines, naus, etc.), inclòs el turístic a través dels hotels, ha respost a les múltiples dificultats de convivència de les mateixes amb l'ús residencial.

Darrere d'aquesta lògica, el sistema de planejament urbà espanyol ha establert una qualificació del sòl específica (el terciari turístic), que els municipis han hagut d'utilitzar per a la localització de la seva oferta turística allotjativa. De manera general, excepte en el cas d'algunes pensions i hostals, per la seva presència històrica en edificis antics d'algunes ciutats, els usos terciaris turístics, principalment hotelers, i apartaments turístics reglats (amb claus), s'han exigit i aprovat exclusivament en edificis complets i sota la preceptiva qualificació urbanística.

Es tracta d'una potestat exercida de forma discrecional per part dels planificadors urbans de cada ciutat a través del planejament municipal i en funció dels seus objectius de sistema urbà, model turístic i de convivència equilibrada amb els residents.

Amb tot això, el gestor municipal ha de preservar el seu creixement equilibrat, la seva funcionalitat urbana i, sobretot, l'equilibri i integració d'aquesta oferta turística respecte a les necessitats i dinàmiques de la població local.

6 Ara bé, la conversió desordenada i sense control d'habitatges en allotjaments per a lloguers de curta estada dirigits a turistes, especialment quan es tracta d'edificis plurifamiliars, suposa una ruptura d'aquest sistema breument enunciat amb serioses implicacions que reclamen una resposta urgent i a la qual els Municipis no poden quedar al marge, i independentment de la seva incidència en el propi model turístic de les nostres illes, específicament reconegut en l'art. 24 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears.

Les implicacions més rellevants de la situació descrita per als Municipis, amb caràcter general i sense ànim d'exhaustivitat, s'entenen sobre



els dos següents àmbits:

6.1 Una deterioració de la qualitat de vida i els nivells de convivència ciutadana de la població local, als quals les corporacions Locals han d'atendre.

El canvi d'ús de residència permanent d'un pis a un allotjament turístic comença a minvar els nivells de qualitat de vida de la població resident. Són molts ja els veïns de barris turístics de diverses ciutats espanyoles (Barcelona, València, Madrid) les queixes dels quals han transcendit a mitjans de comunicació arribant a copar les seves portades dels seus diaris.

Es tracta d'uns efectes que disten molt de reflectir el suposat benefici econòmic i social per a la ciutadania que alguns dels seus actors principals han utilitzat com a estratègies de comunicació enfront de l'opinió pública per seguir mantenint una legislació molt laxa i ambigua que afavoreix la seva expansió i genera un progressiu efecte cridada a nous propietaris de pisos i/o habitacions per posar a disposició els seus habitatges, augmentant exponencialment l'estoc d'oferta disponible.

6.2 D'altra banda, la intensa presència de lloguers turístics suposa una major ocupació, incorporant-se una major densitat i intensitat d'ús als edificis i barris on es localitzen. Des del punt de vista de l'edifici on es situen i els veïns que comparteixen el mateix espai són moltes les incidències que aquest fenomen està introduint sobre els seus nivells de convivència. Els més rellevants es tradueixien en:

- a. Uns nivells de soroll que pertorben el descans dels veïns de les propietats adjacents.
- b. Una major necessitat de neteja per la major pressió d'ús sobre els espais comuns.
- c. Els inconvenients percebuts de pèrdua de seguretat per la posada a disposició de les claus de la porta d'entrada de cada finca i del seu pàrquing a terceres persones desconegudes sense identificar.
- d. Els problemes de manteniment derivats de la major rotació que les curtes estades introdueixen sobre l'ús de les zones comunes un major desgast de les mateixes (major despesa d'ascensors, desgast per entrada i sortida de maletes, major despesa en il·luminació i neteja, per citar els més rellevants).
- e. La pèrdua de la familiaritat i proximitat que està implícita en la convivència veïnal i els models socials presents en les comunitats i els barris en zones urbanes.
- f. Una major congestió ciutadana derivada del volum que suposa ja aquesta població flotant.
- g. Una major càrrega de tràfic pels majors desplaçaments generats per la població flotant derivada de la pròpia intensitat de la mobilitat turística.
- h. La tendència a la desvaloració dels elements d'identitat de la vida de barri per la pèrdua de població resident habitual.

7 És per això pel que, sense perjudici de les competències en matèria de Turisme atribuïdes a altres ens, i per tal d'acotar i, en la mesura del possible, restringir les conseqüències que la proliferació de les esmentades estades turístiques ocasiona, resulti precís que, mentre aquests ens no les arbitrin, l'Ajuntament, a través del planejament, hagi d'adoptar les mesures que permetin reequilibrar aquestes situacions.

8 A més dels efectes nocius abans indicats, que ja de per si mateix constitueixen motivació suficient per adoptar les mesures d'ordenació que es proposen, podem identificar les conseqüències més apressants i que aglutinen tots els indicats efectes i que tenen presència en el Municipi de Santa Eulària des Riu.

8.1 Expulsió de població resident local per l'encariment de l'habitatge.

El mercat del lloguer de curta estada a turistes en edificis plurifamiliars permet als propietaris dels immobles l'obtenció d'uns nivells de rendibilitat molt superiors als obtinguts pel seu lloguer de llarga estada a residents. Aquesta realitat es deriva de l'avantatge otorgat per la falta de regulació o limitació respecte d'aquest ús.

La major rendibilitat d'aquests habitatges turístics llogats per curtes estades està generant en aquest Municipi un increment en els valors de les propietats immobiliàries que es reflecteix en un increment dels seus preus de venda en aquests barris i que provoquen l'adquisició de les mateixes per inversors, molts d'ells forans o no residents, i amb finalitats eminentment especulatives, per a la seva destinació al lloguer a turistes, expulsant als residents, impossibilitant-se, de la mateixa manera, l'accés dels residents a habitatges situats en zones turístiques donats els alts i inassumibles preus del lloguer de llarga estada, si es donés el cas, la qual cosa provoca l'expulsió gradual de la població resident d'aquestes zones.

8.2 Degeneració de l'entorn i perjudici socioeconòmic.

Aquesta realitat va en contra d'un dels objectius més perseguits a Espanya pels diferents governs municipals, majorment en els últims anys, i del que el de Santa Eulària des Riu no és una excepció –encara més, constitueix un objectiu principal i fonamental de la seva acció de govern–, com és la recuperació dels centres urbans a través de l'atracció de població resident.

Però encara més, tal incidència en l'entorn urbà, trenca, alhora, amb el pretès reclam i caràcter diferencial de la cultura local, com a element determinant del seu atractiu com a espai turístic, ja que l'absència de població resident modifica la configuració del comerç de proximitat, la restauració i els serveis del barri, que abandonen la seva singularitat en favor d'una oferta per al turista molt estàndard i similar a la de qualsevol destinació turística saturada.

Es tracta d'una realitat preocupant, que com s'ha indicat, ha emergit en el cas de les ciutats i de manera clara a les zones del litoral, i de la qual és exemple paradigmàtic el Municipi de Santa Eulària des Riu, per la seva concentració d'ús en els mesos d'estiu, on l'ús turístic és majoritari, i limitat el nombre de residents que poden justificar l'existència d'aquest petit comerç.

I no només això, la menor capacitat de generació de renda i ocupació d'aquestes tipologies d'allotjament en habitatges de lloguer afectarà directament al nostre model econòmic i de benestar.

8.3 Impacte sobre l'ocupació

L'extensió dels habitatges de lloguer d'ús turístic té al seu torn implicacions notables sobre la capacitat de generació d'ocupació derivada dels fluxos de turistes i la seva despesa en les destinacions, en relació amb el que suposaria l'ocupació creada per als mateixos turistes per l'oferta reglada i, principalment, hotelera.

La major capacitat de creació d'ocupació de l'allotjament reglat, i del sector hotelier en particular, es deriva principalment del major volum de provisió de serveis directes al turista (recepció permanent, neteja diària, manteniment, restauració, business center i en alguns casos i més relacionat amb les zones vacacionals: activitats d'oci, animació o wellness), i que formen part de les motivacions més valorades pel turista per triar aquesta tipologia d'allotjament.

Sota aquestes consideracions, cal ressenyar que el major nivell de llocs de treball, i la major qualificació de l'ocupació generada en els establiments hotelers, al costat dels seus salaris, manifesta que la contribució de l'oferta en establiments hotelers és molt superior que la suscitada en ocasió d'aquesta modalitat de lloguers de curta estada, en termes d'ingressos per a la seguretat social i hisenda, així com per la seva major capacitat de generació de renda entre les llars, mentre que aproximadament un 56% dels serveis d'allotjament turístic en habitatges de lloguer depenen de propietaris particulars, que be podrien no estar tributant per aquella activitat en la seva renda ni emprar als treballadors de la neteja o altres persones que poguessin requerir-se d'acord amb la normativa laboral vigent.

La menor vessa en destinació propiciada per la reduïda despesa dels turistes que utilitzen l'oferta de lloguer en restauració, compres i oci, es trasllada al seu torn en una menor generació d'ocupació.

En definitiva, la liberalització total o gairebé total d'habitatges a comercialitzar turísticament podria portar a canvis profunds en el model turístic i econòmic del municipi.

Objecte

9 L'objectiu de tota destinació turística hauria de centrar-se a promoure una oferta diferencial que generi la major rendibilitat socioeconòmica i valor afegit i qualitat de vida percebuda per als seus ciutadans, amb el menor impacte social i ambiental sobre els recursos sobre els quals es sustenta, i complementant i impulsant els majors efectes multiplicadors sobre la resta del seu sistema productiu i social, i és aquest, precisament, el que guia i persegueix l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu amb l'aprovació de la modificació que es proposa.

10 Per a la consecució sostinguda d'aquest objectiu estratègic, la gestió intel·ligent d'una destinació implica la presa de decisions sobre qüestions que incideixen sobre la seva configuració i evolució turística a futur. Una crucial és sobre l'abast i tipologia de la seva oferta d'allotjament per tal com determina dos elements clau de la destinació:

a. Des del punt de vista quantitatiu, l'oferta d'allotjament estableix el nombre màxim de turistes que pot acollir la destinació i, per tant, els seus nivells de congestió potencial, a més dels costos per satisfer-los (d'infraestructures, neteja, seguretat, sanitaris, il·luminació, equipaments urbans, entre els més importants).

b. Des del punt de vista qualitatiu, la tipologia d'allotjament, les seves qualitats i les seves dimensions condicionen en gran part el perfil del turista que s'atreu, òbviament complementant la resta d'elements que ho afecten, com l'atractiu de l'entorn i destinació, el de l'oferta comercial, de restauració, d'oci i de negoci, que en la majoria dels casos és la que justifica el desplaçament.

11 Les decisions sobre l'allotjament turístic, per tant, influeixen directament sobre el model turístic de cada destinació i la seva vinculació amb el model urbà.



Des d'aquest punt de vista, la dimensió, ritmes de creixement, caracterització i localització dels allotjaments turístics i les seves diferents tipologies, condicionen qüestions tan rellevants com l'impacte econòmic directe i indirecte associat al turisme, els seus efectes multiplicadors sobre el teixit empresarial local, la seva capacitat de generació d'ocupació, així com la convivència de l'activitat turística amb la residencial i el seu impacte sobre mercats connexos al turístic, com el de l'habitatge.

12 Aquesta reflexió és especialment rellevant en una destinació turística com és Santa Eulàlia del Riu, que s'enfronta a alts nivells d'afluència turística i que presenta problemes de congestió i sobrecàrrega dels seus equipaments en temporada alta, per la qual cosa el principi de sostenibilitat turística i urbanística exigeix adoptar les mesures necessàries per evitar els grans impactes perjudicials en l'entorn, o producte turístic, i conjugar la possible implantació de l'ús d'habitatge turístic amb el seus efectes perjudicials i el rendiment o benefici que de la mateixa s'extreu.

És per això pel que s'ha de prendre en consideració els diferents perfils de despesa dels usuaris d'aquest tipus d'habitatges, respecte als quals ocupen places en establiments reglats (hotels, per exemple).

Cal ressenyar que la informació obtinguda de l'explotació de les característiques de viatges turístics recollits per les operacions estadístiques oficials de Egatur i Familitur es refereix al volum d'ingressos generat pels diferents usuaris de les tipologies alotjatives, sense tenir en compte els costos necessaris per generar-los, saldo que seria una dada molt més precisa per valorar la tornada real mitjana d'aquests turistes. Des d'aquest punt de vista, els turistes que romanen més temps en la destinació com són els usuaris d'habitatges de lloguer, comporten uns majors costos per a les administracions locals, en termes de consum i manteniment d'espais públics, infraestructures, energia, neteja, seguretat, així com una major incidència altres factors que incideixen sobre la dinàmica urbana, com una major congestió i altres impactes sobre la població resident.

La inclusió de tots aquests elements que suposen costos que han de ser sufragats per la població resident amplificaria notablement el diferencial de contribució social a favor de l'oferta reglada. Només en termes de la seva despesa turística en destinacions, l'usuari d'allotjament en habitatges de lloguer turístic hauria de romandre cinc dies més que el que usa l'oferta reglada per generar la mateixa activitat econòmica.

13 En resum, la inactivitat municipal davant tals fets, i el manteniment de la seva actual planificació urbanística, podria provocar o, en qualsevol cas, afavorir, la conversió del que avui són allotjaments reglats d'ús residencial plurifamiliar en lloguer turístic, amb totes les conseqüències que això implica pel desenvolupament de la ciutat i el benestar dels seus ciutadans.

Necessitat, competència i proposta de regulació

14 És evident que, donat el context actual i els efectes i conseqüències del model actual de lloguer de curta estada a turistes, de manera especial en el que es refereix en unitats d'allotjament en edificis plurifamiliars, es precisa, a fi de garantir drets bàsics i fonamentals dels ciutadans i les finalitats i atribucions de l'activitat urbanística, que aquell sigui sostenible i compatible amb aquests, a fi de no produir distorsions i encara perjudicis, que poden esdevenir irreversibles, no només per als ciutadans que en ella habiten, sinó també per al propi desenvolupament territorial de la ciutat en la qual es produeix tal activitat.

A tal fi, l'Ajuntament de Santa Eulàlia del Riu, en el marc de les competències que li són pròpies en matèria d'urbanisme, pretén garantir el compliment del Principi D'Aplicació del concepte de desenvolupament sostenible en els termes que ho defineix la Carta Europea del Turisme Sostenible:

- a. Un desenvolupament que satisfà les necessitats de les generacions actuals sense posar en perill la satisfacció de les necessitats de les generacions futures.
- b. Aquest desenvolupament implica la conservació dels recursos per a les generacions futures, un desenvolupament econòmic viable i un desenvolupament social equitatiu".

Referent a això, resulta necessari ressenyar el caràcter estructurant del principi de desenvolupament sostenible; sostenibilitat que ha de tenir en compte tres pilars bàsics: l'ambiental, el social i l'econòmic, segons és definida en l'Exposició de Motius de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, que no fa sinó recollir en la legislació urbanística balear la innovació que en aquest particular va suposar la llei estatal 8/2007, de 28 de maig, de sòl –mantinguda després en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i actualment, en el Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana-, doncs el preàmbul i articular d'aquesta llei va suposar un canvi de paradigma en la legislació urbanística espanyola, acomodant-se a les tendències actuals a Europa.

L'acolliment de la centralitat del citat principi –expressament acollit com a objectiu estructurant de les polítiques públiques urbanístiques en l'art. 2.1- per la citada Llei balear 2/2014, posa en èmfasi el caràcter holístic i integrador del desenvolupament sostenible, que des de la citada Llei 8/2007, pas a ser configurat com un principi jurídic que perfila tota la seva arquitectura, de manera que ja no es tracta d'una opció o una innovació purament nominativa, sinó que és un imposició bàsica de la citada legislació urbanística que entronca i és desenvolupament del



dret constitucional al gaudi del medi ambient, establert en l'art. 45.1 de la Constitució Espanyola, en el qual s'integra necessàriament el mig urbà, com va posar ja de manifest la Comunicació de la Comissió al Consell i al Parlament Europeu "Sobre una estratègia temàtica sobre el medi ambient urbà".

15 Partint de les premisses que la competència en matèria de turisme correspon a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (art 148.1.18 CE i art. 30.11 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears), però atribuïdes a altres ens, l'Ajuntament de Santa Eulàlia del Riu en l'exercici de les competències que li són pròpies, concretament, d'urbanisme, ve a proposar la regulació que en l'articulat es desenvoluparà.

En aquest sentit, si bé és cert que de l'article 148.1.3 de la Constitució i dels Estatuts d'Autonomia es deriva que l'urbanisme i l'ordenació territorial és una competència exclusiva de les Comunitats Autònomes, això ha d'entendre's sense perjudici de les competències pròpies dels Municipis, l'autonomia dels quals està garantida pels articles 137 i 140 de la Constitució. En realitat, en matèria d'urbanisme les competències del Municipi són molt importants, fins al punt que se li pot considerar com l'Administració urbanística ordinària.

L'article 25.2.d de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local obliga a la legislació sectorial a assignar en tot cas als Municipis competències en matèria de "ordenació, gestió, execució i disciplina urbanística".

En la seva funció de norma estatal que de manera directa desenvolupa la garantia constitucional de l'autonomia local, l'article 25.2.d de la Llei Reguladora de les Bases del Règim Local estableix que en tot cas la legislació sectorial en matèria d'urbanisme haurà d'atribuir als Municipis competències pròpies sobre "ordenació urbanística". L'ordenació urbanística dels municipis s'efectua mitjançant els Plans, als quals es remeten les lleis urbanístiques.

Com ha dit el Tribunal Constitucional en la seva sentència 164/2001, de 11 de juliol, la legislació en matèria de sòl considera "inherent a la seva pròpia regulació l'existència del planejament urbanístic, això és, d'aquell instrument d'ordenació que determini el feix de facultats urbanístiques sobre cada terreny". L'ordenació urbanística de cada Municipi es conté en el seu planejament municipal, doncs és aquest l'instrument que ordena la totalitat del sòl que compon el terme municipal, fixant la classificació del sòl i la seva ordenació bàsica o estructural.

El Tribunal constitucional ha destacat l'important paper que correspon al Municipi en la determinació de l'ordenació urbanística del seu territori. Segons la sentència del Tribunal Constitucional 51/2004, de 13 d'abril, "la decisió sobre la configuració de l'assentament urbà municipal en què consisteix el Pla d'urbanisme (marc regulador de l'espai físic de la convivència dels veïns) és una tasca compresa prioritàriament en l'àmbit dels interessos del municipi, i sobre aquella decisió es projecta, per tant, de forma especialment intensa les exigències de l'autonomia municipal". Si bé és possible també la intervenció d'altres Administracions Públiques, per la imbricació d'interessos diversos que es projecten sobre el mateix territori municipal, aquesta intervenció "no ha d'enfosquir el principi que l'ordenació urbanística del territori municipal és tasca que fonamentalment correspon al municipi, i que la intervenció d'altres Administracions es justifica només en la mesura en què concorrin interessos de caràcter supramunicipal o controls de legalitat que, de conformitat amb el bloc de la constitucionalitat, s'atribueixen a les Administracions supraordenades sobre les inferiors".

16 En l'exercici d'aquesta competència no pot deixar de banda que en fer ús de la mateixa no es desconeix que des de la CNMC es propugna la liberalització pràcticament absoluta de la comercialització turística d'habitatges, sinó que la regulació que es proposa es fa des de la consideració que no és admissible constitucional i urbanísticament tal liberalització il·limitada de l'allotjament residencial de caràcter turístic al marge, precisament, del planejament i les normes urbanístiques, sobretot si es vol incloure el lloguer en edificis plurifamiliars, de manera que es poden establir en aquestes limitacions per raó de tipologia, densitat, etc.

No modifica tal conclusió el tenor de la Directiva 2006/123/CE (Directiva de serveis), a l'empara dels quals es va dictar la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i l'exercici d'aquestes, i la Llei 20/2013, de 9 de desembre, de garantia de la unitat de mercat, a que el seu atzar aquella Comissió deriva que van deixar la porta oberta a la impossibilitat d'establir límits als habitatges que es lloguin turísticament en funció del tipus d'habitatge o en funció de la localització de l'habitatge, així com a la impossibilitat de moratòries, o restricció de quantitats, etc, ja que l'art.9 d'aquella Directiva expressament preveu que "no s'aplica a requisits tals com (...) normes relatives a l'ordenació del territori, urbanisme i ordenació rural (...)"

17 La proposta d'ordenació que es projecta, part d'una visió integral dels problemes generats per les al·ludides estades turístiques en edificis plurifamiliars des de la perspectiva de la protecció del ciutadà, de la comunitat i del dret d'aquells a l'habitatge digne, la responsabilitat del qual incumbeix a tots els poders públics, per previsió de la pròpia Constitució Espanyola, i a la qual ha de contribuir les polítiques públiques relatives a la regulació, l'ordenació, l'ocupació, la transformació i l'ús del sòl, específicament en aquesta Comunitat Autònoma per imperatiu de l'art. 3.2i) de la Llei 2/2014, fent d'aquesta manera efectiu el desenvolupament cohesionat de la ciutat i la subordinació dels usos del sòl i de les construccions, sigui el que sigui la titularitat, a l'interès general, tot això com a plasmació de la utilització d'aquest recurs –el sòl– segons el principi de desenvolupament sostenible

A més, el planejament urbanístic que es proposa té com a objecte permetre un disseny i implantació de models turístics que respectin aquesta convivència ciutadana i afavoreixin un clima social més propici al sector, vetllant per no sobrepassar els nivells de capacitat de càrrega i assegurant es compleixin el posicionament i objectus de contribució socioeconòmica més desitjables

Proposta

18 En virtut de tot l'abans assenyalat, és voluntat de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu l'incloure, en la normativa urbanística per la qual es regeix el municipi, una prohibició expressa d'aquesta modalitat de lloguer vacacional als edificis de tipologia plurifamiliar, de manera que resulti factible el seu control, a més de per la vies pròpies de la normativa sectorial turística, per les vies que arbitra la normativa urbanística en relació amb l'obligat compliment de les seves determinacions

19 Amb tal finalitat, resulta necessari, en primer lloc, incloure en la classificació i definicions dels usos globals i detallats que es conté en l'article 5.2.02 de les Normes urbanístiques de les NNSS (NNUU) la definició d'aquest tipus d'ús i, en segon lloc, incloure en el règim de compatibilitat d'usos que s'estableix en l'article 5.2.0.03 que el mateix resulta prohibit als edificis de tipologia plurifamiliar.

19.1 Quant al primer aspecte, les NNUU ja contenen a l'apartat 1 del seu article 5.2.02, en què es defineix l'ús residencial, un apartat i) en què s'estableix la definició de l'ús residencial turístic, entenet per tal l'ús temporal de segona residència o vacacional, desenvolupat en habitatges unifamiliars, habitatges plurifamiliars o en residències comunitàries i destinat fonamentalment a albergar població no permanent.

Falta per tant el precisar quan aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional a l'efecte del qual es proposa l'addició d'un nou paràgraf en aquest apartat e) del tenor literal següent:

S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per període inferior a 31 dies i concorrin les següents circumstàncies:

-Que a més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels contemplats per la normativa turística com a propis de les estades turístiques en habitatges.

-Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva i altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; i publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

19.2 Pel que fa al segon aspecte, l'article 5.2.03 de les NNUU conté una sèrie de determinacions específiques encaminades a la regulació d'usos concrets, proposant-se ara la introducció en aquest article d'una determinació específica onzena del tenor literal següent:

11 Als edificis de tipologia plurifamiliar queda expressament prohibit l'ús Residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vocacional.

Determinacions d'obligada inclusió

20 L'article 3 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i, en el seu desenvolupament, l'article 2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, determinen l'obligació per al planejament d'expressar els interessos generals al fet que obeeix la seva formulació.

A l'efecte d'emplenament de l'anterior, assenyalant que els interessos generals al fet que obeeix la formulació de la Modificació radiquen que, tal com anteriorment s'ha desenvolupat:

a. Amb caràcter general, pot ajudar al fet que torni al mercat un estoc d'habitatges que resulta necessari per cobrir, a un preu accessible, les necessitats d'habitatge habitual en règim de lloguer.

b. Pretén evitar el desenvolupament, en una part important dels teixits urbans, d'un ús que pot resultar altament pertorbador de les actuals condicions de qualitat ambiental i convivencial dels mateixos.

21 L'article 22 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i, en el seu desenvolupament, l'article 36.1.d de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl estableixen que els instruments de planejament general deuen contenir un informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes sobre el mig urbà, siguin o no de transformació urbanística, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.

En aquest cas, les determinacions de la Modificació no suposen la previsió d'actuació urbanística alguna, per la qual cosa no existeix cap actuació la viabilitat de la qual i sostenibilitat econòmiques degui ser avaluada ni tampoc que resulti necessitada de definició de les previsions temporals per a la seva execució.

**Modificacions introduïdes en el projecte com a conseqüència del tràmit d'informes d'altres Administracions**

22 Tal com a l'apartat destinat al tràmit d'informes d'altres administracions s'assenyala, s'ha modificat el text de l'article 5.2.02.1.i) abans expressat, utilitzant conjuncions disjuntives en comptes de conjuncions copulatives, en la forma que en aquest apartat i en l'Annex 1 es concreta.

Documentació modificada

23 Com a conseqüència de les determinacions del projecte, resulten modificats els següents articles de les NNUU de les NNSS vigents:

a. Article 5.2.02. Classificació i definicions dels usos globals i detallats

b. Article 5.2.03. Compatibilitat d'usos i determinacions específiques

En aquests articles s'addicionen les determinacions assenyalades als apartats 19.1, en la redacció que resulta de l'assenyalat a l'apartat 22, i 19.2 d'aquesta Memòria, en la forma que es conté en l'Annex 1.

MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS**Informació pública**

1 En compliment del que es disposa pels articles 54 i 58 de la LOUS, mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu de data 23.12.2016, es va aprovar inicialment i es va sotmetre a informació pública per termini d'un mes el projecte de la Modificació número 9 de les NNSS de Santa Eulària des Riu. Regulació dels lloguers turístics vacacionals en edificis residencials de tipologia plurifamiliar.

L'acord va resultar publicat en el BOIB número 2 de data 05.01.2017; en els periòdics Diari d'Eivissa i el Periòdic d'Eivissa i Formentera de data 12.01.2017; i a la pàgina web municipal des de la data de 12.01.2017.

2 Durant el tràmit d'informació pública no es va presentar al·legació alguna.

Informes d'altres administracions

3 De forma prèvia a l'aprovació definitiva del projecte es va sol·licitar, en data 30.05.2017, l'informe del Consell d'Eivissa que, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior, exigeix l'article 54.5 de la LOUS.

4 Aquest informe ha estat emès en data 30.06.2017 i en el mateix es conclou que:

a. La Modificació es considera encertada atès que, des d'un punt de vista urbanístic, l'ús de lloguer turístic de vacacional en edificis plurifamiliars té implicacions negatives en el context social i de la convivència urbana que és adequat corregir.

b. El nou text de l'article 5. 2.02.1.e), s'ha redactat utilitzant conjuncions copulatives. Tal vegada seria més adequat utilitzar conjuncions disjuntives a fi d'abastar tots els supòsits.

c. Amb la legislació turística vigent el comercialitzador de les estades turístiques pot ser el propietari, per la qual cosa es deuria buscar-se una redacció que inclogués al propietari com a comercialitzador, per evitar el frau a la norma que suposaria el fet que es invoqués la no aplicabilitat de la prohibició del lloguer de vacacional als edificis plurifamiliars en cas que aquest es contractés directament pels propietaris, sense cap tipus d'intermediari.

5 En relació amb l'assenyalat en l'informe abans resumit, s'estima que:

a. L'acceptació l'assenyalat a l'apartat 4.c en relació amb la comercialització directa pel propietari excediria del marc de l'activitat que pretén limitar-se.

b. Quant a l'assenyalat a l'apartat 4.b, efectivament sembla més adequat l'utilitzar conjuncions disjuntives, per la qual cosa es proposa per tal paràgraf la següent redacció:

S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer de vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per un període inferior a 31 dies i concorrin les següents circumstàncies:

-Que a més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels contemplats per la normativa turística com a propis de les estades turístiques



en habitatges.

-Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva o altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; o publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

ANNEX 1 DOCUMENTACIÓ MODIFICADA

El text dels articles 5.2.02. Classificació i definicions dels usos globals i detallats i 5.2.03. Compatibilitat d'usos i determinacions específiques, de les Normes urbanístiques de les NNSS quedaran com segueix:

ARTICLE 5.2.02

CLASSIFICACIÓ I DEFINICIONS DELS USOS GLOBAIS I DETALLATS

1.- Ús residencial (R): Ús global que es desenvolupa per particulars o entitats públiques sobre béns de titularitat privada o pública de caràcter residencial. Aquest ús podrà desenvolupar-se en la modalitat d'habitatge lliure o en règim de protecció pública o un altre que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. Comprèn els següents usos detallats:

a).-Habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres: És la que, albergant a una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública. La seva tipologia funcional i el programa i distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva grandària, reiteració o excessiu nombre, el seu caràcter unifamiliar.

b).-Habitatge unifamiliar adossat: Conjunt de dos o més habitatges unifamiliars adossades en una única parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents. Seran aplicable a cadascuna d'elles els anteriors requisits sobre tipologia funcional, programa i distribució

c).- Residencial plurifamiliar: Conformat per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

d).- Residencial comunitari: És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com a residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

e) Residencial turístic: Ús temporal de segona residència o vocacional, desenvolupat en qualsevol de les modalitats anteriors i destinat fonamentalment a albergar població no permanent.

S'entendrà que aquest ús es desenvolupa en la modalitat de lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmica i dues o més vegades en el període d'un any, els habitatges siguin cedits a tercers en condicions d'ús immediat per un període inferior a 31 dies i concorrin les següents circumstàncies:

-Que més de l'allotjament s'ofereixi algun servei dels contemplats per la normativa turística com a propis de les estades turístiques en habitatges.

-Que es comercialitzin a través de les agències de viatges, centrals de reserva o altres empreses d'intermediació i organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació virtuals; pàgines webs de promoció, publicitat, reserva o lloguer; o publicitat realitzada per qualsevol mitjà de comunicació.

2.- Ús industrial (ID): És l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Se subdivideix en tres usos detallats:

a).- Indústries: És l'ús corresponent a la transformació de matèries primeres i a l'elaboració de productes.

b).- Magatzems: És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies, agències, magatzems, transports distributius, etc., sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.

c).- Tallers: És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció industrial o artesanal (fusteries, ferreries i similars), així com les arts plàstiques i gràfiques, grans bugaderies, tintoreries i similars.

3.- Ús de serveis (S): Ús global relatiu a les activitats corresponents al sector terciari. Se subdivideix en quatre usos detallats:



a).- Comercial: Tenen la consideració d'establiments comercials, d'acord amb la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears, les instal·lacions situades en el sòl de manera fixa i permanent, cobertes o sense cobrir, exemptes o no, exteriors o interiors d'una edificació, amb aparadors o sense ells, on s'exerceixen regularment activitats comercials de venda de productes a l'engròs o al detall, o de prestació dels serveis al públic que es deriven d'elles, destinats a l'exercici regular d'activitats comercials, així com qualsevol altres recintes delimitats que rebin aquesta qualificació en virtut d'una disposició legal o reglamentària.

Els establiments comercials podran tenir caràcter individual o col·lectiu, considerant-se establiments de caràcter col·lectiu els conformats per un conjunt d'establiments comercials individuals, integrats en un edifici o complex d'edificis, en un recinte o àrea comuna urbanitzada, en els quals s'exerceixen les activitats respectives de forma empresarialment independent, sempre que comparteixin la utilització d'elements i serveis comuns.

b).- Administratiu privat: Comprèn les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen, a títol d'exemple, els bancs, oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos, etc.

c).- Allotjament Turístic: Comprèn les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori dels transeünts o turistes.

d).- Establiments públics: Comprèn les activitats que no constitueixen atractors singulars de mobilitat i es troben vinculades al sector de la restauració i/o destinades a l'esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. Es distingeixen en:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars

d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatres, Tablaos Flamencs, etc.

d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, Sals de ball, Discoteques, Cafès concert, Clubs de platja, etc.

d4).- Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casino de joc, Sales de bingo, Maquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc.

4.- Ús d'equipaments EQ: És l'ús global dotacional relacionat amb els serveis públics per al conjunt de la població. Comprèn els següents usos detallats:

a).- Soci-cultural: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements, exhibició de les arts i a la recerca, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal. S'inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

b).- Docent: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells. S'inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris, d'ensenyament infantil, primària i secundària, de formació professional, escoles bressol, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

c).- Assistencial: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, orientació i prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones; o a serveis específicament relacionats amb la tercera edat. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencials, formatius, docents, etc. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc.

d).- Sanitari: Activitats d'ús públic o privat, destinades a la informació, orientació, prevenció, administració i prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris. No s'inclouen els serveis mèdics que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la de la resta de professionals. S'inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tota mena de centres d'assistència sanitària.

e).- Administratiu i institucional: Edificacions per al servei de l'administració de l'Estat, la Comunitat Autònoma i el municipi. Inclou, a títol d'exemple, les de l'Ajuntament, Govern Balear, conselleries, serveis perifèrics de l'Estat, delegació d'Hisenda, etc.

f).- Esportiu: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives o de cultura física. No inclou activitats lligades física i funcionalment a un altre usos, tals com a universitaris, docents, etc. S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els





continguts a l'apartat 2 del grup I i apartat 3 del grup II de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

g).- Recreatiu: Activitats d'ús públic o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general i aquelles similars, no incloses en altres usos.

Comprèn els següents tipus:

g1).- Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com a sales de cinema, teatres, sales de concerts.

g2).- Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars, amb petites edificacions annexes com a bars, oficines d'informació ciutadana, etc.

g3).- Activitats destinades a recreació, expansió, relació i diversió del conjunt de la població no incloses en el concepte d'establiment públic per constituir atractors singulars de mobilitat

h).- Seguretat: Activitats d'ús públic realitzades per cossos o institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma, destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els béns. S'inclouen també parcs de bombers i similars.

i).- Proveïment: Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius i tècnics, com, per exemple, mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.

Aquests usos hauran de trobar-se expressament assenyalats en els plànols d'ordenació.

j).- Religió: Activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós, així com els lligats a aquest i les maneres de vida associativa religiosa. S'inclouen, a títol d'exemple, comunitats religioses, convents, ermites, esglésies i centres parroquials, capelles, cases rurals o residències religioses, centres de culte de qualsevol confessió, etc.

Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès en les parcel·les exclusivament qualificades per al mateix.

k).- Cementiri: Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, cementiris, tanatoris, etc. d'acord al previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria.

Excepte en els casos d'activitats actualment existents, aquest ús només resultarà admès en les parcel·les exclusivament qualificades per al mateix

l).- Municipal divers: Reuneix la possibilitat de ser destinat a qualsevol ús, excepte cementiri, de titularitat i domini públic, d'entre els equipaments relacionats en el present article.

5.- Comunicacions i infraestructures (CI): Ús global que comprèn els següents usos detallats:

a).- Xarxa viària: Ús relacionat amb el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests últims en àrees annexes a la mateixa. El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, pel Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), per les disposicions del Consell Insular en les vies de la seva competència i per les pròpies NN.SS., així com quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

b).- Portuari: Correspon a les activitats desenvolupades a la zona de servei del port de Santa Eulària i instal·lacions vinculades.

c).- Instal·lacions i serveis: Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi, com ara grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors d'aigües pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i feeders de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, dessaladores d'aigua de mar, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles, així com les instal·lacions vinculades a la navegació marítima i els semblants a tots els esmentats anteriorment. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

Dins d'aquests recintes es podran ubicar dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, i en tot cas complir-se la normativa que sigui d'aplicació.

L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances



municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i pel corresponent contracte administratiu, així com pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les esteses elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable.

A més de l'establert als apartats anteriors, a l'efecte de servituds, serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de l'estesa elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de trenta (30) metres d'aquest.

Les instal·lacions de recollida selectiva de residus sòlids urbans s'ajustaran a les prescripcions de la Llei 6/1998, de residus, i del Pla director sectorial de residus sòlids urbans d'Eivissa i Formentera.

d).- Transports: Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, tant de transport públic, privat o col·lectiu. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

e).- Comunicacions i telecomunicacions: Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

Les estacions radioelèctriques són activitat permanents menors d'acord amb la Llei 16/2006 i, per tant, subjectes al procediment d'autorització que estableix el Títol IV.

f).- Aparcament de vehicles: Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a aquest efecte. Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com a autobusos i camions, permetent-se, en aquest cas, només a les zones industrials i de serveis.

g).- Estació de serveis: Comprèn els espais i edificis destinats exclusivament a estació de serveis (gasolinera), encara que com a ús annexo i vinculat pot permetre's l'ús comercial. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació. Les instal·lacions destinades al rentat i neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades.

6.- Espais lliures (EL): Ús global que comprèn els espais lliures d'edificació, destinats a l'esbarjo, esplai i repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions, dirigida a la millora de les condicions higièniques, climatològiques i estètiques del municipi. Comprèn dos usos detallats:

a).- Espais lliures d'ús i domini públic: Zones d'ús i domini públic destinades a l'esbarjo i esplai de la població, compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes i amb els usos establerts en l'article 6.3.10.1

b).- Espais lliures privats: Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, així qualificades per les NNSS o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació de sòl en cada ordenança d'edificació.

ARTICLE 5.2.03

COMPATIBILITAT D'USOS I DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES

1.- Les NNSS concreten, per a cada zona de normativa diferenciada, la possibilitat d'implantació dels usos característics i permesos, així com el nivell de permissivitat de cadascun d'ells. Les classes o subclasses d'usos característics i permesos, així com les situacions pel que fa a altres usos i edificis en què es permeten, es recullen en les ordenances particulars de cada zona. Tot ús diferent dels característics o permesos, o en situació diferent de les admeses, es considerarà ús prohibit.

Amb independència de l'aplicació del que resulti de la normativa reguladora de les activitats, les limitacions d'ús resultants de les normes generals i de les particulars de cada zona no seran aplicables a les activitats existents a l'entrada en vigor d'aquestes NNSS, ni a les activitats declarades d'interès turístic municipal, ni a l'exercici d'activitats no permanents que podran autoritzar-se discrecionalment en els termes que estableix el títol VI de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici de activitats a les Illes Balears.

2 Els instruments de planejament derivat i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos en sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions. Els Plans especials de reforma interior podran admetre usos no contemplats per les NNSS sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.



3 Determinacions específiques de l'ús industrial:

a).- En tots els casos resultaran d'aplicació les disposicions del Codi tècnic de l'edificació, el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials i la Llei del Soroll i les seves disposicions de desenvolupament.

b).- Per raons de seguretat medi ambientals o sanitàries, es podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses l'índex i grau d'intensitat sigui 5 segons el Reglament d'activitats classificades.

4 Determinacions específiques de l'ús detallat comercial:

a).- Tenen el caràcter de gran establiment comercial, per a la implantació del qual, ampliació de l'activitat o trasllat es requereix expressament, amb caràcter previ a la sol·licitud del permís d'instal·lació, llicència autonòmica de gran establiment comercial, els comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 400 m², llevat quan tinguin per objecte l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, de aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, en aquest cas tal superfície màxima s'estableix en 1.500 m².

b).- A les edificacions que obtinguin llicència autonòmica de gran establiment comercial no els resultaran d'aplicació les limitacions de volum màxim per edifici fixada per a la qualificació dels terrenys en què s'assenteixen, però no podran en cap cas superar un volum màxim per edifici de 20.000m³.

5 Determinacions específiques de l'ús detallat d'allotjament turístic T:

a).- Els allotjaments de nova planta, el canvi d'ús d'edificis existents, les ampliacions, els canvis de grup, les reformes i el canvi de categoria dels establiments han de ser objecte de inscripció en el Registre Insular i en el General d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics, en les condicions que la normativa turística estableix.

b).- La superfície de terreny que figuri en l'escriptura del solar i en el projecte, i en base a la qual s'hagi atorgat l'autorització, o sobre el qual s'hagi presentat la declaració responsable d'inici d'activitat quedarà exclusivament afectada a l'ús turístic de què es tracti i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a aquest ús o als usos compatibles i secundaris declarats, en els termes que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

La utilització del solar afectat per a finalitats diferents de les anteriors donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de l'interessat, de la inscripció efectuada.

c).- Es prohibeix l'ús d'allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani, excepte les activitats relacionades amb els següents usos complementaris: aparcaments, infraestructures i serveis de l'edificació i de l'explotació, instal·lacions sanitàries, esportives i similars.

d).- Resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure en les condicions que en l'apartat 6.2 s'estableixen

e) No són admeses, amb caràcter ordinari, les activitats complementàries que constitueixin per si mateixes atractors singulars de mobilitat

6 Determinacions específiques de l'ús detallat d'establiment públic i equipament recreatiu:

6.1 Les activitats d3).-Activitats previstes en l'article 60 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, que comportin activitat musical a l'aire lliure, queden prohibides en la totalitat dels nuclis urbans del terme municipal amb excepció d'en les zones turístiques d'Es Figueras, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada- S'Argamassa i Cala Llonga-Valverde-Espàrrecs.

No obstant l'anterior i sigui quina sigui la zona en la qual l'establiment s'emplaci, resultaran admeses les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades per a l'animació de la pròpia clientela en terrasses, recintes o similars a l'aire lliure sempre que:

a).- Resulti factible la limitació del so emès mitjançant l'ús de dispositius tècnics.

b).- Se subjectin a la normativa sobre soroll vigent

c).- S'efectuïn en els trams horaris que es fixin per la corresponent Ordenança municipal.

6.2 Quan resultin admeses en la zona de què es tracti, les activitats d2).- Activitats amb oferta musical i d3).- Activitats previstes en l'article 60 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, no podran disposar d'una superfície per a utilització del públic superior





a 400 m2 i únicament podran autoritzar-se en situació 2 quan la planta immediatament superior no es destini a ús residencial.

6.3 Els establiments públics que comprenguin activitats regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc, no podran implanta-se a la franja de 5000 m entorn dels límits d'una parcel·la en la qual se situï un equipament docent.

7 Determinacions específiques de l'ús detallat d'instal·lacions i serveis:

a).- Quan comprengui dotacions o serveis que, per les seves característiques especials (molèstia, perillositat, insalubritat, etc.), sigui aconsellable el seu allunyament de nuclis urbans, han de complir la normativa específica en la matèria.

b).- L'execució en domini públic de les xarxes de serveis i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, les normes sobre serveis dels ens locals, els plecs de condicions de la concessió, el corresponent contracte administratiu i els reglaments sectorials que les regulen.

c).- Les servituds de les esteses elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i resta de normativa aplicable. Serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de l'estesa elèctrica aèria d'alta tensió, i a una distància de 30 m d'aquest.

8 Determinacions específiques de l'ús detallat d'instal·lacions i serveis: Les instal·lacions destinades al rentat i neteja de vehicles hauran d'adaptar-se a les condicions estètiques de l'entorn i preveure les mesures de reducció de soroll adequades

9 Determinacions específiques de les piscines d'ús públic col·lectiu: Quan qualsevol ús comporti la instal·lació de piscines d'ús públic col·lectiu o aquestes siguin annexes a un establiment d'allotjament turístic s'haurà de complir amb el que estableix el Decret 53/1995, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sanitari de piscines dels establiments d'allotjament turístic i les d'ús col·lectiu, així com en el Codi tècnic de l'edificació.

10 A les zones qualificades com Casc Antic (CA), Intensiva (I) i Extensiva Residencial (E), es prohibeix l'autorització d'edificis de nova planta destinats a usos industrials, comercials, d'establiments públics i d'equipament recreatiu en situacions 3 i 4. Sí podran autoritzar-se en situació 2 però sempre que més del 50% de la superfície construïda prevista en el projecte es destini a l'ús característic.

11 Als edificis de tipologia plurifamiliar queda expressament prohibit l'ús residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vacacional.

ANNEX 2 RESUMEN EXECUTIU

1 Els articles 25.3 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i, en el seu desenvolupament, l'article 37.2.e) de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, assenyalen que, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels següents extrems:

a. Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i assenyalament de l'abast d'aquesta alteració.

b. Si és el cas, els àmbits en què se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la suspensió

2 A l'efecte d'emplenament de l'anterior:

a. L'àmbit en què l'ordenació projectada altera la vigent és el de la totalitat del terme municipal, en tractar-se de la regulació genèrica d'un ús que pot desenvolupar-se en la totalitat de nuclis del mateix i el seu abast és l'evitar que en els edificis de tipologia plurifamiliar pugui desenvolupar-se l'ús residencial turístic en la modalitat de lloguer vacacional.

b. Donat el seu caràcter, la tramitació de la Modificació no comporta la suspensió de l'ordenació o dels procediments d'execució o d'intervenció urbanística en cap àmbit del terme municipal.

