



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

1362

Resolució del president de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la no subjecció a procediment d'avaluació ambiental estratègica de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, relativa a la prohibició de l'ús de lloguer vacacional en els edificis de tipologia plurifamiliar

Antecedents:

1.- El 2 de novembre de 2016 amb RE núm. 118, es registra d'entrada al Servei d'Assessorament Ambiental de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears consulta de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu. L'objecte de la consulta és si la proposta de modificació puntual de les NNSS que s'adjunta, consistent en la prohibició de l'ús de lloguer turístic en edificis de tipologia plurifamiliar al terme municipal està subjecte o no a procediment d'avaluació ambiental.

2.- La proposta consisteix en la modificació de determinats articles de les NNSS vigents aprovades definitivament per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic del Consell Insular d'Eivissa en sessió del dia 23 de novembre de 2011 (BOIB núm. 20 Ext. De 8 de febrer de 2012). Concretament es modifiquen les següents normes:

a) La norma 5.2.02 que classifica i defineix els usos globals i detallats. La modificació consisteix en afegir un paràgraf al punt 1-e de la norma per tal de definir l'ús residencial turístic en la modalitat de lloguer vacacional. Segons la definició afegida, es considera lloguer vacacional quan, a canvi de contraprestació econòmic i més de dues vegades en el termini d'un any, les vivendes siguin cedides a tercers en condicions d'ús immediat per termini inferior a 31 dies i concorrin determinades circumstàncies com l'ofertament de serveis contemplats a la normativa turística com a propis d'estades turístiques en vivendes i la comercialització d'aquestes estades a través de mitjans propis de la comercialització turística (agències, pàgines web, centrals de reserves etc.).

b) La norma 5.2.03 que es modifica en el sentit d'introduir de forma expressa, mitjançant un nou apartat 11, una determinació específica que prohibeix l'ús residencial turístic en els següents termes: "En els edificis de tipologia plurifamiliar queda expressament prohibit l'ús residencial turístic desenvolupat en la modalitat de lloguer vacacional"

4.- La memòria justificativa de la proposta de modificació objecte del present informe aclareix que, malgrat el lloguer turístic de vivendes de tipologia plurifamiliar estigui expressament prohibit per la normativa sectorial turística, és intenció de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu introduir de forma expressa aquesta prohibició al planejament municipal per tal de que, la realització d'aquest tipus d'usos, pugui ésser objecte de control pels mecanismes d'intervenció previstos a la normativa urbanística.

Consideracions tècniques i jurídiques:

L'apartat 4- a) VII i l'apartat 5 de l'art. 9 la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, invocats per l'Ajuntament a la consulta realitzada, disposen textualment que:

"4. Es considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient, i per tant no se subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE:

a) Les modificacions de plans territorials o urbanístics que tinguin com a objecte exclusiu alguna o algunes de les finalitats expressades a continuació:

Vii. Implementació o extensió de les mesures de protecció del medi ambient, de restauració...."

5. Tampoc es subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, d'acord amb l'article 3.5 de la Directiva 2001/42/CE, les modificacions d'escassa entitat que l'òrgan ambiental declari, previ informe tècnic, que no tenen efectes significatius en el medi ambient.

La modificació de les NNSS vigents, que varen tenir acord favorable del Ple de la CMAIB de data 22 de desembre de 2010 (BOIB núm. 43 de 24 de març de 2016), implica la incorporació al planejament urbanístic municipal d'una prohibició ja recollida en la normativa sectorial vigent.





L'art. 52 de la Llei 8/2012 de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears disposa que les vivendes independents que es trobin en edificis plurifamiliars o adossats subjectes al règim de propietat horitzontal no seran considerades vivendes aïllades, quedant per tant prohibida la seva comercialització com a estades turístiques a habitatges.

Per tant, resulta evident que la modificació de planejament proposada implica incorporar una prohibició d'un ús de lloguer turístic en habitatges plurifamiliars en consonància amb la legislació sectorial vigent, per tal de poder perseguir les infraccions que es realitzin no només amb els mecanismes de la normativa sectorial sinó també amb les eines que proporciona la normativa urbanística en matèria d'intervenció.

Conclusió:

Per tant, podem afirmar que la modificació proposada és una modificació d'escassa entitat que no té efectes significatius sobre el medi ambient i, per tant, així es pot declarar per resolució de l'òrgan ambiental de conformitat al que disposa l'apartat 5 de l'art. 9 la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Per tot això, i vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de 20 de desembre de 2016, dicta la següent:

Resolució

1-Declarar que la modificació puntual de les NNSS de l'Ajuntament de Santa Eulàlia des Riu, registrada d'entrada al servei d'assessorament ambiental en data 2 de novembre de 2016 i RE 1181, consistent en la prohibició de l'ús de lloguer turístic en edificis de tipologia plurifamiliar al terme municipal, segons documentació redactada per l'arquitecte assessor tècnic de l'Ajuntament José Bonilla Villalonga, no té efectes significatius sobre el medi ambient als efectes previstos a l'apartat 5 de l'art. 9 la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears. En conseqüència no està subjecte a procediment d'avaluació ambiental.

2-Notificar la present resolució als interessats als efectes oportuns.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució - que exhaureix la via administrativa - es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant el Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears en el termini d'un mes comptador des de l'endemà d'haver-ne rebut la notificació, d'acord amb l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver-ne rebut la notificació, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 22 de desembre de 2016

El President de la CMAIB

Per delegació del Ple (BOIB núm. 168, 14/11/2015)

Antoni Alorda Vilarrubias

