



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA

9212

Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la Declaració ambiental estratègica sobre la delimitació provisional comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial a Menorca. (101E/18)

En relació amb l'assumpte de referència, i d'acord amb l'establert a l'article 25.3 de la llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, es publica l'Acord del Ple de la CMAIB, en sessió de 12 de juliol de 2018,

DECLARACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

MOTIU DE LA SOL·LICITUD I TRAMITACIÓ

D'acord amb l'article 75.3 c de la Llei 8/2012, de 19 de juliol de turisme de les Illes Balears, des del Consell Insular de Menorca se sol·licita a la CMAIB (entrada 11/06/2018) que aquesta delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, es tramiti d'acord amb el procediment que figura a l'article 13 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

FASE D'INFORMACIÓ PÚBLICA

El ple del Consell de Menorca de 23 de març de 2018, adopta aprovar inicialment la proposta de Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial a l'illa de Menorca (BOIB 39, de 29 de març de 2018).

En el mateix Ple, es prengué l'acord de sol·licitar informe als ajuntaments de l'illa i a les conselleries d'Innovació, Recerca i Turisme i de Territori, Energia i Mobilitat i obrir el tràmit d'exposició pública per un període de 30 dies.

No obstant això, també consta dins la documentació presentada que s'ha sol·licitat informe a:

- Demarcació de Costes de les Illes Balears.
- Direcció General d'Aviació Civil (Ministeri de Foment)
- Direcció General d'Emergències (Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques).
- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital).
- Institut Balear de la Dona.

Tal com exposa a l'informe jurídic de 31/05/2018 " Al·legacions presentades en el tràmit d'informació pública i consulta a les administracions de la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial a l'illa de Menorca" s'han presentat un total de 21 al·legacions i dels informes sol·licitats, s'han rebut els informes de tots el Ajuntaments (menys els de Ferreries i Sant Lluís) i el de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital) que ha estat favorable.

Pel que fa a les al·legacions presentades, l'esmentat informe exposa que:

- En sentit general moltes d'elles fan una petició en concret no fomentada tècnicament, només presenten una alternativa subjectiva per millorar la presentada pel Consell.
- Totes posen en dubte els arguments esgrimits a la memòria justificativa en base als indicadors emprats sense aportat altres indicadors que es puguin contraposar o siguin més clarificadors de la situació que es tracta de rebatre a la memòria justificativa.
- També moltes es limiten a fer afirmacions contraposades o diferents a la memòria justificativa, proposant alternatives basades únicament en opinions i arguments subjectius contraris o bé simplement diferents als que s'han exposat a la memòria justificativa.
- Quasi totes les al·legacions exposen que la delimitació resulta restrictiva en termes generals.

El mateix informe agrupa les al·legacions en 4 grups:

- Col·lectius associatius i empresarials (6 al·legacions).
- Particulars (8 al·legacions).



- Partits o Associacions Polítiques (3 al·legacions)
- Ajuntaments i resta d'administracions públiques (les considera informes o al·legacions).

L'informe jurídic presentat també estableix tota una sèrie de criteris estimatoris i desestimatoris per estimar (total o parcialment) o per desestimar les al·legacions presentades. Així mateix recomana per a algunes al·legacions o per a alguns informes municipals, que aquests es traslladin a l'equip de govern per tal de fer una valoració política sobre la seva consideració o no, a l'hora de ser tinguts en compte en la revisió del Pla Territorial Insular que s'està tramitant.

MARC NORMATIU, OBJECTIUS I DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ

La legislació sectorial turística d'aplicació a l'àmbit de les Illes Balears es la Llei 8/2012, de 12 de juliol del turisme a les Illes Balears, modificada en relació a l'assumpte per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges (ETH) i pel Decret llei 3/2017, de 4 d'agost, de modificació amb mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears.

L'article 5 de la Llei 8/2012, estableix el plans d'intervenció en àmbits turístics (PIATs), com els instruments d'ordenació territorial de l'oferta turística de cada illa amb naturalesa de pla director sectorial (PDS). No obstant això, el plans territorials insulars (PTIs) també poden assumir aquest rol (com serà el cas de Menorca amb la revisió del seu PTI).

L'apartat 3 d'aquest article recull que els PIATs, o si procedeix els PTIs, han d'analitzar respecte a cada una de les zones, la incidència de les estades turístiques en habitatges. Aquests instruments han d'establir els criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial. Sobre la base d'aquests criteris els ajuntaments han d'implantar les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials incorporant la delimitació al planejament urbanístic respectiu mitjançant la corresponent documentació cartogràfica. A més, el PIATs o els PTIs poden determinar també el límit màxim per illa de places turístiques en allotjaments turístics i el límit màxim de places en habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament.

El punt 3 de l'article 75 de la Llei 8/2012, exposa que mentre els consells insulars no desenvolupin mitjançant el PIATs o, si procedeix, els PTIs la previsió de l'article 5.3, en relació a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial, els ens insulars podran declarar i delimitar provisionalment mitjançant acord del ple, les zones aptes per a la comercialització d'ETH que poden diferenciar per tipologies edificatòries.

En referència a tot això cal esmentar que:

- El Ple del Consell Insular de Menorca de 26 de febrer de 2018 va acordar l'aprovació de l'avanç previ a l'aprovació inicial de la Revisió del PTI.
- Respecte a la tramitació ambiental de la revisió del PTI de Menorca, s'ha de dir que està subjecte a una avaluació ambiental estratègica (AAE) ordinària (Exp de la CMAIB 49E/2018- entrada 19/03/2018), pendent que la CMAIB realitzi el corresponent document d'abast de l'estudi ambiental estratègic.

Per tant, l'objectiu d'aquesta zonificació provisional, és el d'establir un mapa de Menorca de zones aptes on es pugui dur a terme la comercialització d'aquesta oferta turística.

Cal esmentar que la mateixa Llei turística estableix que la delimitació de l'article 75.3 s'ha de realitzar abans de 12 mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi materialitzat la delimitació de zones aptes, es podran presentar declaracions responsables d'inici d'activitat turística per comercialitzar ETH (anomenades DRIAT) a habitatges unifamiliars (excepte a SRP). Per tant la data límit que té el consell de Menorca per aprovar la zonificació és el 31 de juliol de 2018.

Així aquesta zonificació provisional d'ETH, una vegada s'han estimat les al·legacions i informes presentats oportuns, ha establert l'ordenació següent:

1. Zones aptes per a les ETH. La totalitat de les zones turístiques amb alta concentració de serveis turístics que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques a l'article 47 del PTI de Menorca en totes les tipologies d'habitatge (unifamiliar i plurifamiliars) i modalitats de comercialització (ETH 60 i ETH 365).

A Maó. Cala des Canutells i Binidali.

A es Castell: Sol de l'Est.

A Sant Lluís: Sa Sivina de Baix, Punta Prima, Biniancolla, Binibèquer Vell, Binissafüller, Son Ganxo, Cala Torret, Binibèquer Nou, Binissafüller platja, Cap de'n Font, s'Algar i Cala Alcafar.

A Alaior: Cala en Porter, Son Bou, Torre-solí i Sant Jaume.

A Es Migjorn Gran: Sant Tomàs.

A Es Mercadal: Son Parc, Arenal d'en Castell, Punta Grossa, Port d'Addaia, Coves Noves, Na Macaret, Platges de Fornells i ses Salines.



A Ferreries- Ciutadella: Santa Galdana i Serpentina

A Ciutadella : Son Xoriguer, Cala en Bosc, Cap d'Artrutx, Cala Blanca, Santadria, Son Blanc, sa Caleta, Son Carrió, Son Cabrisse, Cala en Blanes, Torre del Ram, Calespiques i Cala Morell.

També es declaren aptes els nuclis urbans des Murta, Cala Mesquida i es Grau a Maó; Fornells a es Mercadal i Cala Sant Esteve a es Castell

Aquest nucli són trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial i delimitades com a tradicionals als efectes del PTI (art. 45). No obstant això, es consideren aptes per ETH, ja que com explica la documentació presentada, hi ha poca població resident en comparació amb el parc construït cosa que permet comercialització d'ETH sense entrar en conflicte amb les necessitats dels residents,

2. Zones no aptes per a les ETH. Les que coincideixen en la classificació de Sòl Rústic ja sigui comú o protegit que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques del PTI, s'inclouen també, aquelles zones que apareixen delimitades al Capítol II del Títol IX del PTI com a Nuclis Rurals o Horts d'Esplai amb independència de si s'ha produït o no la seva regularització des de l'entrada en vigor del Pla.

També aquelles zones que corresponen a les trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial (nuclis tradicionals) que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques de l'article 45 del PTI: Maó, Ciutadella, Alaior, Ferreries, es Mercadal, Sant Climent, Sant Lluís, es Castell, es Migjorn Gran, Llucmaçanes, Binixiquer, L'Argentina, Cales Coves- Lloc Nou, Son Vitamina, Torret, s'Ullastrar, es Pou Nou, es Consell, Trebalúger, Son Vilar, Sinià Riera i vorera esquerra de Santadria.

Consideracions tècniques

L'art. 75 de la Llei 8/2012 estableix que el Consell respectiu de cada Illa establiran una zonificació provisional per a les ETH mentre no ho facin els PIATs o si escau els PTIs.

Segons les darreres dades aportades per la Conselleria en matèria de turisme, les quals es varen fer públiques el 8/08/2017, les places turístiques reglades a Menorca eren de 60.117 places, de les quals 20.557 corresponen a ETH.

Malgrat aquestes dades cal a dir que Menorca actualment no té sostre en places turístiques ja que queda excepcional amb l'art. 89 de la Llei 8/2012 que exposa:

Mentre el PIAT o, si escau, el PTI de l'illa de Menorca no determini el sostre màxim de places, els habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques, els establiments d'allotjament de turisme rural, els de turisme d'interior i els establiments d'allotjament ubicats a les zones turístiques de l'illa que es determinen en les normes d'ordenació territorial corresponents, han de continuar exclosos del que disposa l'article 88 anterior, relatiu a la baixa definitiva com a requisit per a l'inici d'una activitat turística, i del que disposa l'article 5.3, ambdós d'aquesta llei, pel que fa al sostre màxim per illa."

A més, tampoc disposa de borsa de places turístiques. Totes aquestes circumstàncies fan que si aquesta zonificació no s'aprova abans de l'1 d'agost pel Ple del Consell, l'administració turística no podrà posar límit a l'atorgament de llicències per a la comercialització d'ETH a totes les modalitats d'habitatges unifamiliars i a tot el territori menorquí (excepte en SRP) fins que s'aprovi la revisió del PTI.

En el cas de Menorca el sostre de places turístiques es fixarà amb la revisió del PTI que està en fase d'aprovació inicial. La revisió del PTI és objecte d'una Avaluació ambiental Estratègica Ordinària (Exp de la CMAIB 49E/2018- entrada 19/03/2018), la qual es troba en la fase inicial d'avaluació, pendent de què es realitzi el corresponent document d'abast de l'estudi ambiental estratègic.

Per tots aquests motius, es fa difícil fer una avaluació ambiental acurada de la zonificació proposada, ja que ha de ser dins el procediment de l'Avaluació Ambiental Estratègica Ordinària de la Revisió del PTI, on realment s'avaluaran els impactes i la sostenibilitat ambiental de les zones aptes proposades per a les ETH.

No obstant això i fins que s'avalui acuradament amb l'AAE ordinària de la Revisió del PTI, es considera que en sentit ampli la zonificació proposada és positiva des del punt de vista ambiental pels punts següents:

1. Delimita com a zones no aptes per a ETH tot el Sòl Rústic tant el SRC com el SRP, així com el nucli rural i el horts d'esplai. Malgrat actualment a Menorca no es pot edificar en Sòl Rústic, la prohibició de comercialització d'ETH implica evitar que es generin nous impactes en sòl rústic. Sobretot s'evita la terciarització, és a dir, un augment de la pressió turística sobre sòl rústic i per tant un desplaçament de les activitats del sector primari, amb la consegüent disminució de la qualitat ambiental i paisatgística de l'entorn.

2. També delimita com a zones no aptes per a ETH les que corresponen a les trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial (nuclis tradicionals). Des del punt de vista socioeconòmic tot i que les ETH suposen un benefici tant pels propietaris dels immobles com pels intermediaris que les lloguen, també es fa palès que l'increment d'habitatges turístics està provocant efectes no desitjats en l'accés a l'habitatge així com problemes de convivència ciutadana (sorolls, pèrdua d'identitats dels barris, dels espais públics, etc.). A més el preu del lloguer d'habitatges s'ha disparat per mor de les ETH i, per això, cada vegada és fa més difícil poder





llogar una casa per un resident o per un treballador temporal que té el seu domicili habitual fora de l'illa. Tot això provoca un desplaçament de la població resident local per empitjorament de les condicions de qualitat de vida i per l'augment del preu del lloguer de l'habitatge residencial.

3. Altra problemàtica és el consum de recursos. Estudis realitzats exposen els elevats consums d'aigua i energia per part de l'activitat turística; els consums mitjans dels turistes, són sempre molt superiors als consums mitjans dels residents. Aquests estudis conclouen que el consum d'aigua mitjà d'un resident se situaria amb 136,16 l/hab./dia i el d'un turista entorn al 466 l/hab./dia. El consum d'energia d'un resident seria de 3,95 Kwh/hab./dia, front als 14,7 KWh/hab./dia d'un turista. Per tant un turista, segons aquests estudis, consumeix quasi 3,5 vegades més aigua que un resident i quasi quadruplica la despesa energètica.

4. La zonificació proposada pot esdevenir com a una eina eficaç per combatre la comercialització turística il·legal, cosa que socialment i també ambientalment serà una millora.

Conclusions

Per tant avaluada aquesta zonificació provisional amb criteris ambientals, poblacionals i d'ordenació del territori, tal com estipula la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012 i vist els seus efectes ambientals i socioeconòmics positius, els quals es podrien veure's afectats en el cas que no s'aprovàs definitivament pel ple del Consell Insular de Menorca abans de l'1 d'agost de 2018, ja que la Llei 8/2012, excepciona un sostre de places turístiques per a aquesta illa, es formula declaració ambiental estratègica favorable per a la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial a l'illa de Menorca.

Recordar que serà durant el procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària de la revisió del PTI de Menorca (Exp. de la CMAIB 49E/2018- entrada 19/03/2018), i, concretament amb el document d'abast de l'estudi ambiental estratègic, on se sol·licitaran dades demogràfiques (places residencials i turístiques) i de sostenibilitat (recursos, infraestructures i equipaments disponibles) amb les quals s'haurà de demostrar si realment les zones turístiques delimitades com a aptes són sostenibles i poden assumir la comercialització de les ETH.

També amb les mateixes dades s'haurà d'avaluar si el sostre de places turístiques que es fixarà amb la revisió del PTI, tal com preveu l'art. 5.3 de la Llei 8/2012, és sostenible mediambientalment.

A causa de la incertesa i vist que la Llei 8/2012 no estableix cap termini de vigència per aquesta zonificació provisional una vegada aprovada, és necessari establir que:

En el cas que finalment no s'aprovàs definitivament la revisió del PTI de Menorca, en el termini màxim de dos anys des de la aprovació definitiva d'aquesta zonificació provisional, s'haurà de fer una revisió de la mateixa, aplicant el criteris abans esmentats per determinar si realment les zones turístiques delimitades com a aptes són sostenibles i poden assumir la comercialització de les ETH.

Palma, 12 de juliol de 2018

El president de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

