

## **Secció III. Altres disposicions i actes administratius**

### **ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA**

### **CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AGRICULTURA I PESCA**

**7842**

*Acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears sobre la delimitació provisional zones aptes comercialització estades turístiques illa de Mallorca (exclosa Palma) (25e/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 28 de juny 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 de Mallorca se sol·licita a la CMAIB (entrada 6/02/2018) 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.

Des de la CMAIB (sortida 28/03/2018) una vegada revisada la documentació presentada, se requereix a la Direcció Insular de Territori i Paisatge informació addicional referent a la informació pública i consulta a les administracions consultades.

El Consell de Mallorca envia ofici a la CMAIB (entrada 9/04/2018) amb la documentació addicional quant al requeriment realitzat per la CMAIB. No obstant això, des de la CMAIB se li envia un altre ofici al Consell Insular (17/04/2018), en el qual se li indica que la documentació, pel que fa a la informació pública, encara és incompleta.

El Consell de Mallorca finalment envia la documentació requerida (entrada 16/05/2018), i, a més, adjunta documentació modificada (GAAT i Direcció Insular de Territori i Paisatge, maig 2018) en format paper i digital. Aquesta nova documentació incorpora canvis significatius a la que presentaren el 6/02/2018 i el 9/04/2018.

##### **FASE D'INFORMACIÓ PÚBLICA**

El ple del Consell de Mallorca, en sessió de 26 de gener de 2018, aprovà inicialment la proposta de Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques en habitatges d'ús residencial a Mallorca (BOIB 13, de 27 de gener de 2018)

En el mateix Ple, es prengué l'acord de sol·licitar informe als ajuntaments de l'illa i a les conselleries en matèria de turisme (DG de Turisme) i habitatge (DG d'Arquitectura i Habitatge), i obrir el tràmit d'exposició pública per un període de 30 dies.

Tal com exposa el document "Tractament de les al·legacions i dels informes de les administracions consultades rebuts en fase d'exposició pública", dels 55 informes sol·licitats, se n'han rebut 26 i s'han realitzat un total de 47 al·legacions, els quals es poden agrupar en:

-Aquells que manifesten la seva conformitat o manca de competència (Ajuntament de Lloret, DG d'Arquitectura i Habitatge, Ajuntament de Llucmajor, Ajuntament de Sa Pobla i Ajuntament de Bunyola).

-Aquells que fan notar errades tècniques en l'àmbit del seus municipis (Ajuntament de Campos, Ajuntament de Felanitx i Ajuntament de Santanyí).

-Aquells que sol·liciten majors restriccions al seu municipi (Ajuntament de Llucmajor pel que fa a S'Arenal, Ajuntament de Sóller pel que fa al Port i Ajuntament de Marratxí).

- Aquells que qüestionen la metodologia utilitzada o demanen revisar els indicadors per definir el nuclis d'interior vulnerables (Ajuntament d'Ariany, Ajuntament d'Alcúdia, Ajuntament de Fornalutx, Ajuntament de Banyalbufar, Ajuntament de Pollença, Ajuntament de Calvià, Ajuntament de Sencelles i Ajuntament de Campanet).

- Els que demanen menys restriccions a l'activitat al seu municipi (permetre ETH dins SRP, ETH de no només de 60 dies o 365 dies, sinó també 3 i 6 mesos, que no hi hagi límit de places)- Ajuntament d'Alcúdia, Ajuntament de Campos, Ajuntament de Fornalutx, Ajuntament d'Escorca, Ajuntament de Sóller, Ajuntament de Sa Pobla, Ajuntament de Deià, Ajuntament de Banyalbufar,



Ajuntament de Valldemossa, Ajuntament de Binissalem, Ajuntament de Maria de la Salut i Ajuntament de Sencelles).

- Els que demanen suspendre la tramitació o fan esmena a la totalitat (Ajuntament de Deià i Ajuntament de Banyalbufar).

En aquest mateix document es diu que a la fase d'informació pública es varen rebre 43 al·legacions. D'aquestes s'extreuen els tipus següents:

-Aquelles que demanen que s'incrementin les restriccions d'ETH (que no hagi noves ETH en SRC, prohibir ETH en plurifamiliars, que es considerin algunes zones saturades com el port de Sóller, que no s'atorguin més places als municipis que no tinguin garantits l'abastiment i depuració de aigües, que es buidi la borsa de places i que la zonificació tenguí efecte sobre totes les places, que per cada alta es donin 2 places de baixa, que es creï una borsa per a places hoteleres i una altra per lloguer turístic, que l'habitatge il·legal no pugui obtenir llicència turística, limitar nova oferta d'ETH a les urbanitzacions d'Artà, que als nuclis d'interior es permeti la comercialització a ETH-UNI60, que no es tenen en compte els efectes sobre el medi ambient, prohibir les ETH a la Costa d'en Blanes per problemes de convivència, que s'elimini la prohibició en SRP quant el PIAT o el PTI ho determinin, que es requereixi dins la llicència canvi d'ús urbanístic per les ETH).

-Aquelles que critiquen la metodologia utilitzada (que la zonificació es faci amb criteris ambientals, poblacionals i d'ordenació del territori, que s'estableixi una capacitat de càrrega per al conjunt de l'illa, que s'incompleix l'article 77.1 de la Llei 8/2012, que els indicadors s'han emprat malament per zonificar els nuclis d'interior, que s'arrodoneixi a l'alça la sumatòria dels indicadors per determinar si un nucli d'interior és vulnerable o no, absència de motivació de les àrees litorals, es qüestionen les dades utilitzades i la metodologia sobre el nombre d'habitatges turístics, anàlisi insuficient de les places turístiques hoteleres pendents de desenvolupar).

-Aquelles que demanen menys restriccions per a les noves ETH (que es permeti ETH en SRP perquè suposen ingressos per a les finques, que s'inclouï el carrer Nunyo Sanç de Santa Ponsa a la Z2 ja que no està saturat, que es declari el nucli de Pollença com a zona no saturada, que les ETH60 no es considerin en el còmput de places).

-Aquelles que demanen la retirada de la zonificació (esmena a la totalitat, prorrogar moratòria fins que el PIAT s'aprovi definitivament, la zonificació no resol els problemes de les ETH, s'ha d'apostar per la planificació integral amb el PTI, la zonificació va en contra de l'article 33 de la Constitució).

-Altres (que es tinguin en consideració les cases catalogades, que es fomenti la modalitat turística en 60 dies, inseguretat jurídica, la zonificació mostra incoherències amb la documentació de l'avanç del PIAT, que no sigui prohibitiva, que la competències haurien de ser municipals, contradicció amb drets adquirits a la zonificació provisional i a la definitiva, dubtes de la provisionalitat de la zonificació, cal desenvolupar la justificació de les ETH-60 i com es controlaran, que no es justifica la urgència de la zonificació).

També al document presentat s'estableixin tota una sèrie de criteris estimatoris i desestimatoris per estimar (total o parcialment) o per desestimar les al·legacions presentades.

## **MARC NORMATIU, OBJECTIUS I DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ**

La legislació sectorial turística d'aplicació a l'àmbit de les Illes Balears és 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.

També exposa que correspondrà als Consells Insulars respectius, d'acord amb l'article 11.2 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial l'elaboració i l'aprovació dels PIATs.

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 28 de juliol de 2017 (BOIB núm. 95, de 3/08/2017) va acordar donar conformitat i exposar al públic el document d'avanç del PIAT, el qual actualment es troba en fase d'elaboració de la documentació per a l'aprovació inicial.

-Respecte a la tramitació ambiental del PIAT per a l'illa de Mallorca, s'ha de dir que està subjecte a una avaluació ambiental estratègica (AAE) ordinària Exp de la CMAIB 41E/2017. Dins aquesta tramitació ordinària d'AAE, la CMAIB va realitzar informe d'abast sobre l'estudi ambiental estratègic, el qual es va trametre al Consell Insular el 21 de juliol de 2017.

Per tant, l'objectiu de la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatge d'ús residencial o ETH, és el d'establir un mapa de Mallorca de zones aptes on es pot dur a terme la comercialització d'aquesta oferta turística. En aquesta zonificació s'ha exclòs el municipi de Palma.

També establir un règim d'aptitud per cada zona delimitada provisionalment segons les modalitats admeses per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges residencials.

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

### **1. Nuclis Litorals (destinats a l'ús turístic).**

#### **1.1 Zona 1 (Z1). Nuclis litorals turístics madurs o saturats.**

Inclou els sòls urbans, urbanitzables o aptes per a la urbanització dels àmbits que hagin estat declarats com a zones turístiques madures o saturades o així resultin declarats a través del PIAT o el PTI.

A la zonificació finalment proposada es divideixen en:

Z1.1 Palmanova- Magaluf, Santa Ponça, Peguera (TM de Càlvià)

Z1.2 L'àmbit PRI de Platja de Palma dins el TM de Lluçmajor (Bellavista, Cala Blava, Son Verí i Son Verí Nou i s'Arenal).

#### **1.2 Zona 2 (Z2). Resta de nuclis litorals. Es divideix amb:**

Z2.1 Inclou els sòls urbans, urbanitzables i aptes per a urbanitzar de la resta de zones litorals turístiques de l'illa dins el municipis de Calvià, Andratx, Sóller, Pollença, Alcúdia, Santa Margalida, Artà, Capdepera, Son Servera, Sant Llorenç, Manacor, Felanitx, Santanyi, Ses Salines, Campos i Lluçmajor.

Z2.2 Platges de Muro.

Z2.3 Centre Històric del Port de Sóller.

### **2. Nuclis de l'interior**

Es tracta de nuclis que tradicionalment s'han destinat principalment a usos residencials i que només recentment s'hi ha introduït de forma clara l'activitat turística, especialment l'ETH.

Per incloure els nuclis d'interior en una o altra categoria s'ha realitzat una anàlisi multicriteri prenent finalment en consideració quatre indicadors referits a cada un dels aspectes en què s'ha considerat que l'activitat d'ETH té major incidència.

Aquests indicadors són:

- Les infraestructures i recursos de l'entorn
- El caràcter i estructura urbana i territorial dels nuclis
- La dificultat de la població a l'accés a l'habitatge.
- L'equilibri en la distribució territorial d'aquesta activitat a l'illa.

#### **2.1 Zona 3 (Z3). Nuclis d'interior vulnerables**



Formen part d'aquesta categoria el sòls urbans, urbanitzables o aptes per a urbanitzar d'ús eminentment residencial o turístic, dels nuclis d'interior, en els quals s'ha declarat una major pressió turística que posa en risc l'equilibri territorial. Exemples de nuclis inclosos en aquesta categoria són Alcúdia, Sóller, Deià, Pollença, Santanyí, Ses Salines, entre altres.

2.2 Zona 4 (Z4). Resta de nuclis d'interior. Finalment s'estableixen les categories següents

Z4.1-Els sòls urbans o urbanitzables o aptes per urbanitzar que són nuclis d'interior, no inclosos a la categoria anterior. Per exemple Santa Maria, Inca, Manacor, Bunyola, Andratx, Esporles, Campos, Felanitx, entre altres.

Z4.2- Els nuclis del TM de Marratxí

Z4.3- El nucli de Muró.

### 3. Sòl Rústic

3.1 Sòl Rústic Protegit.

Inclou les categories d'AANP, ANEI, ARIP, APR i APT. També tendran la consideració de Sòl Rústic Protegit les àrees que els instruments de planejament general considerin necessari preservar.

3.2 Sòl Rústic Comú. (AIA, SRG i AT)

Formarà part d'aquesta categoria de Sòl Rústic, el sòl així qualificat en virtut de l'ordenació territorial i urbanística de l'illa per no estar sotmès a cap règim de protecció que figuri en la categoria anterior.

### 4. Zones d'Exclusió

Són zones no aptes per a la comercialització d'ETH per mor de motius ambientals, turístics i de protecció de la salut pública. Corresponen a Polígons industrials i de tractament de residus, la zona de petjada acústica de l'aeroport de Palma, i la zona anomenada Casetes des Capellans a Muro, entre altres.

Règim d'aplicació de la delimitació provisional

Per tal de modular la possibilitat de comercialització d'ETH en les diferents zones delimitades es prenen en consideració les diferents modalitats d'exercici de l'activitat que contempla la Llei 8/2012.

Finalment s'han considerat les modalitat d'ETH següents:

ETH365- Uni: Estadets turístiques en habitatges unifamiliars, la inscripció de les quals no caduca i que poden ser comercialitzades tot l'any.

ETH365- Pluri: Estadets turístiques en habitatges plurifamiliars, la inscripció de les quals caduca als 5 anys i que poden ser comercialitzades tot l'any.

ETH60- Uni: Estadets turístiques en habitatges principals unifamiliars comercialitzats pel propietari, la inscripció de les quals caduca als 5 anys i que poden ser comercialitzades durant 60 dies l'any.

ETH60- Pluri: Estadets turístiques en habitatges principals plurifamiliars comercialitzats pel propietari, la inscripció de les quals caduca als 5 anys i que poden ser comercialitzades durant 60 dies l'any.

Una vegada definides les zonificacions i el règim d'aplicació de la delimitació provisional, a la taula següent i a mode de resum, se sintetitza el règim d'aptitud de cada zona delimitada provisionalment segons les modalitats admeses per a la comercialització d'estadets turístiques a habitatges residencials.

Zona	ETH 60-UNI	ETH 60- PLURI	ETH365-UNI	ETH365-PLURI
Z1.1-Nuclis litorals turístics madurs/saturats	SI	SI	NO	NO
Z1.2-s'Arenal de Lluçmajor	SI	NO	NO	NO
Z2.1- Resta de nuclis litorals turístics	SI	SI	SI	SI
Z2.2- Platges de Muro	SI	NO	SI	NO

Zona	ETH 60-UNI	ETH 60- PLURI	ETH365-UNI	ETH365-PLURI
Z2.3- Centre històric Port de Sóller	SI	SI	NO	NO
Z3.1-Nuclis d'interior vulnerables	SI	SI	NO	NO
Z4.1- Resta nuclis d'interior	SI	SI	SI	SI
Z4.2- Marratxí	SI	SI	SI	NO
Z4.3- Muro	SI	NO	SI	NO
SRP- Sòl Rústic Protegit	NO	NO	NO	NO
SRC- Sòl Rústic Comú	SI	NO	SI	NO
ZE- Exclusió	NO	NO	NO	NO

#### 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.

Quant a Mallorca, el consell insular presenta aquesta zonificació provisional la qual no ha inclòs el municipi de Palma, ja que la seva zonificació l'ha de realitzar el ple de L'ajuntament d'acord amb l'art. 75 de la Llei 8/2012.

El primer que cal avaluar és a quantes places afectarà aquesta zonificació al sostre de places turístiques registrades a l'Illa de Mallorca segons dades oficials del Registre de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme de les Illes Balears (setembre de 2017).

Segons aquest registre, que s'inclou a la documentació presentada, el sostre de places turístiques total per a l'illa de Mallorca és de 438.516. D'aquest total, la zonificació proposada n'afectarà 42.718 i llavors serà el PIAT el que establirà el sostre de places turístiques. Per tant, aquesta zonificació serà vigent fins que s'aprovi el PIAT (que actualment encara no compta amb l'aprovació inicial pel Consell de Mallorca). També, cal a dir, que de les 42.718 places, no se sap el nombre de places que s'adjudicaran al municipi de Palma ni quantes seran per places hoteleres i quantes per a ETH.

Per tant i centrant-nos amb les dades actuals, podem remarcar que aquesta zonificació, no pot avaluar els efectes de l'oferta il·legal no registrada d'ETH, la qual, i tal i com es recull a la memòria justificativa, representava fins el 2007, el 54% del total d'ETH. Així mateix, tampoc podem saber la temporalitat dels efectes d'aquesta zonificació, ja que aquesta està supeditada a l'aprovació del PIAT corresponent, i la Llei 8/2012, no estableix cap termini de vigència per aquesta zonificació provisional.

Dins aquest mar d'incertesa es fa difícil realitzar una avaluació ambiental acurada. Malgrat això, dins el marc general d'aquesta proposta, si ens centram amb la zonificació proposada i l'avaluam amb criteris ambientals, poblacionals i d'ordenació del territori, d'acord amb la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, cal esmentar el següent:

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

-També s'avalua favorablement des del punt de vista mediambiental la prohibició de totes les modalitats de lloguer a Sòl Rústic Protegit i l'anàlisi que s'ha realitzat per establir les zonificacions i modalitats d'ETH als nuclis d'interior.

Però aplicant els mateixos criteris esmentats que estableix la Llei 6/2017, també és necessari per a la zonificació proposada, realitzar les consideracions i propostes següents:

1. Zones litorals. La zonificació estableix zones saturades Z1(Z1.1 i Z1.2) permetent les ETH60 UNI i PLURI (excepte a la Z1.2 s'Arenal de Lluçmajor, que només es permeten a les ETH 60 UNI). També, les no saturades Z2 (Z2.1, Z2.2 i Z3.2) permetent totes les modalitats de comercialització (ETH60 UNI i PLURI, ETH365-UNI i PLURI) amb excepció de la Z2.2 Platges de Muro que només es permeten a ETH60 i ETH365 UNI i la Z2.3 Centre Històric del Port de Sóller que només es permeten a ETH60 UNI i PLURI.

Una vegada vista la documentació presentada la justificació que s'ha seguit per diferenciar aquestes zones litorals com a Z1 i Z2 no respon a criteris ambientals, cosa que ho fa essencial, ja que en temporada alta és sabut els problemes ambientals i socials que es generen en moltes de les zones litorals per mor de l'activitat turística (EDARS amb capacitats de tractaments no adequades, sobreexplotació dels aqüífers, increments amb la despesa energètica i volum de residus i augment molt notable de saturació de carreteres i autopistes per l'increment significatiu dels cotxes de lloguer).





A més, la mateixa memòria justificativa de la zonificació provisional presentada exposa que l'ús de l'ETH front els residencials habituals és un factor a considerar. I, per això, se'n desprèn que de la ràtio de 2,5 places previstes en el reglament General de la LOUS de Mallorca (encara vigent) o a l'1,9 places segons el Cens de 2011, als ETH és de 6.1 places. Això és important ja que els planejaments municipals dimensionen els seus equipaments i infraestructures per 2,5 places i no per a 6.1, el que implica càrregues de població i dona com a resultat els problemes ambientals abans esmentats.

També dita memòria exposa els elevats consums d'aigua i energia per part de l'activitat turística. Així recull un estudi realitzat al marc del PIAT el qual va fer una estimació dels consums d'aigua i energia per part de l'activitat turística. Aquest estudi conclou que els consums mitjans dels turistes són sempre molt superiors als consums mitjans dels residents. El consum d'aigua mitjà d'un resident se situaria amb aquestes estimacions 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 aquest estudi, consumeix quasi 3,5 vegades més aigua que un resident i quasi quadruplica la despesa energètica.

Altres dades recopilades ens indiquen que les infraestructures en depuració d'aigua no poden depurar tot l'afluent que els hi arriba dels nuclis turístics litorals durant la temporada alta, la qual cosa es tradueix amb aigües mal depurades i efectes ambientals sobre el medi marí o terrestre on s'aboquen aquestes aigües residuals mal depurades.

La mateixa memòria justificativa ens indica que els recursos i les infraestructures estan sobrecarregats especialment durant els mesos de temporada alta, cosa que fa més extrem el risc de congestió. El 35,9 % de les masses d'aigua estan sobreexplotades i el 37,5 % salinitzades, que hi ha depuradores que presenten greus problemes de suficiència i que per mor del volum d'aigua residual que els hi arriba, no poden depurar l'aigua dins els paràmetres correctes i no nocius per al medi ambient. També que les Intensitats Mitjanes Diàries de trànsit mostren un notable increment als darrers anys i que es pot constatar que s'ha assolit un increment del 20,5 % entre el 2004-2015.

Quant als efectes socioeconòmics, els quals també s'han de tenir en compte a tota avaluació ambiental, la memòria exposa que les ETH suposen un benefici tant pels propietaris dels immobles com pels intermediaris que les lloguen. Però també, que l'increment d'habitatges turístics està provocant efectes no desitjats en l'accés a l'habitatge així com problemes de convivència ciutadana. A més, l'ETH ha contribuït a que el preu del lloguer d'habitatges s'hagi disparat, i per això, cada vegada és més difícil poder llogar una casa per un resident o per un treballador temporal que té el seu domicili habitual fora de Mallorca.

Per tant, es considera que a les Zones Litorals per mor dels motius ambientals i socioeconòmics exposats anteriorment, i en virtut del que exposa l'art. 75 quant a les ETH60 UNI i PLURI "la proposta de declaració i els informes esmentats (s'entén la Declaració Ambiental Estratègica- DAE) podran pronunciar-se també sobre l'admissió o no de la modalitat de lloguer de la vivenda principal a les zones delimitades", s'haurien de prendre les mesures següents:

-Prohibir qualsevol tipus de comercialització d'ETH a les Z1 (Z1.1 -nuclis litorals turístics madurs/saturats i Z1.2 -S'Arenal de Lluçmajor) ja que permetre una major afluença de turistes amb les ETH60 UNI i PLURI en aquestes zones, i sobretot, i com es pressuposa, en època estival, implicaria encara una major saturació i per tant més consum d'aigua, més volum d'aigües residuals, més generació de residus, més despesa energètica i més volum de trànsit i problemes amb la mobilitat.

-Quant a la resta de nuclis litorals turístics Z2 (Z2.1, Z2.2, Z2.3) establir que ha de ser el PIAT l'instrument que finalment les inclourà a les zones (Z1) o (Z2).

En conseqüència, s'haurà de calcular, d'acord amb els criteris de l'informe d'abast sobre l'estudi ambiental estratègic (expt. Cmaib 41E/2017) del PIAT, quins nuclis litorals inclosos com a Z2 no tenen recursos ni equipaments dimensionats per acollir més places turístiques i per tant es troben en una situació insostenible des del punt de vista ambiental, i els classificarà com a Z1, amb les conseqüents prohibicions de comercialització d'ETH.

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:

Si no s'aprova el PIAT de Mallorca, en el termini màxim de dos anys des de la aprovació definitiva, s'haurà de fer una revisió d'aquesta zonificació aplicant el criteris abans esmentats per determinar de les Z2 quin són els nuclis litorals turístics madurs/saturats i els que no, amb les conseqüents prohibicions d'ETH.

2. Sòl Rústic Comú. La zonificació provisional proposada permetre les ETH60-UNI i les ETH365-UNI a totes les categories de Sòl Rústic Comú (AIAs, ATs i SRC-RG).

Una vegada vista i avaluada la documentació presentada cal esmentar el següent:

-La memòria justificativa presentada exposa que el 37,7% de les ETH es troben en sòl rústic (i d'aquestes el 30,37% en Sòl Rústic

Comú.)

- Que aquests tipus de lloguer turístic genera nous impactes en sòl rústic provocant rururbanització i terciarització, el que implica una urbanització difusa del territori, un notable consum de recursos i un desplaçament de les activitats del sector primari amb la consegüent disminució de la qualitat ambiental i paisatgística de l'entorn. Cal recordar que a Mallorca la parcel·la mínima per edificar a SRC-RG és de 14.000 m<sup>2</sup>, i que construir habitatges unifamiliars a sòl rústic (molts dels quals en finalitats turístiques, tal i com s'ha pogut comprovar als darrers anys), genera tota una sèrie d'impactes sobre el consum d'aigua (piscines, reg de zones enjardinades, construcció de pous), sobre la qualitat dels aqüífers (fosses sèptiques), sobre el territori (camins d'accés, sèquies per instal·lar serveis) i sobre el paisatge (tancaments de les finques, esteses aèries i fragmentacions visuals del territori amb edificacions i altres elements antròpics). A més la rururbanització i terciarització del Sòl Rústic és una tendència, sobre la qual el Consell de Mallorca ha fixat en el futur PTI objectius per minimitzar-la. Com a dada, cal esmentar que el 2017 el Consell de Mallorca va autoritzar 501 nous habitatges en Sòl Rústic front a les 215 de l'any 2016 (dades provisionals del Departament de Territori del Consell)

Per tant, es considera que a les Zones de SRC per mor dels impactes sobre els recursos i el paisatge exposats anteriorment, i en virtut del que exposa l'art. 75 abans esmentat (pel que fa a les ETH60 UNI), s'hauria de prohibir qualsevol modalitat de comercialització d'ETH, fins que s'estableixin criteris i mesures ambientals de sostenibilitat, paisatgístiques, de protecció del patrimoni i de suport de l'activitat agrària i al seu reconeixement a la contribució ambiental i de preservació del paisatge, les quals hauran de ser avaluades per la CMAIB en la tramitació del PIAT o a l'instrument que les reculli.

Els criteris i mesures ambientals faran referència, per exemple, al manteniment de les finques i el paisatge rural, a les condicions de les edificacions, a la superfície o ocupació de la parcel·la, evitant que afavoreixi la construcció de noves edificacions no agràries en sòl rústic, així com l'ampliació de les existents, l'afecció a camins i accessos o als tancaments, requeriments sobre l'ús de l'aigua i el tractament de residuals, o sobre el proveïment energètic, en matèria d'instal·lacions annexes (piscines, zones esportives...), tipus d'enjardinaments o d'altres.

## Conclusions

Una vegada vista i avaluada la documentació presentada, i segons l'exposat a l'apartat de consideracions tècniques i avaluada aquesta zonificació 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, es proposa formular 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 Mallorca (exclosa Palma), però, condicionada als punts següents:

1. Prohibir tots els tipus de comercialització d'ETH a les Z1 (Z1.1 -nuclis litorals turístics madurs/saturats i Z1.2 -S'Arenal de Lluçmajor), ja que permetre una major afluència de turistes amb les ETH60 UNI i PLURI en aquestes zones, mentre el PIAT o el règim de suspensió corresponent a l'aprovació inicial introdueixi mesures de temporalització que evitin que aquesta activitat es doni majoritàriament en època estival, ja que contràriament implicaria encara una major saturació i per tant més consum d'aigua, més volum d'aigües residuals, més generació de residus, més despesa energètica i més volum de trànsit i problemes amb la mobilitat.

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:

Si no s'aprova el PIAT de Mallorca, en el termini màxim de dos anys des de l'aprovació definitiva de la delimitació provisional, la prohibició esmentada serà de plena aplicació fins que s'aprovi definitivament el PIAT.

2. Quant a la resta de nuclis litorals turístics Z2 (Z2.1, Z2.2, Z2.3), establir que ha de ser el PIAT, o qualsevol instrument que finalment les inclourà a les zones (Z1) o (Z2).

En conseqüència, s'haurà de calcular, d'acord amb els criteris del document d'abast sobre l'estudi ambiental estratègic (expt. Cmaib 41E/2017) del PIAT, quins nuclis litorals inclosos com a Z2 no tenen recursos ni equipaments dimensionats per acollir més places turístiques i per tant es troben en una situació insostenible des del punt de vista ambiental, i els classificarà com a Z1, amb les conseqüents prohibicions de comercialització d'ETH.

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:

Si no s'aprova el PIAT de Mallorca o qualsevol dels instruments legalment previstos per a la delimitació de ZTM, en el termini màxim de dos anys des de l'aprovació definitiva, s'haurà de fer una revisió d'aquesta zonificació aplicant el criteris abans esmentats per determinar de les Z2 quin són els nuclis litorals turístics madurs/saturats i els que no, amb les conseqüents prohibicions d'ETH.

3. Atesa la diagnosi de la revisió del PTI de Mallorca, en la qual s'apunta la problemàtica dels processos de rururbanització i terciarització del





sòl rústic, que suposen una urbanització difusa del territori, un notable consum de recursos i un desplaçament de les activitats del sector primari amb la consegüent disminució de la qualitat ambiental i paisatgística de l'entorn, i atès que el lloguer turístic hi contribueix substancialment, prohibir qualsevol modalitat de comercialització d'ETH a SRC, fins que, mitjançant l'acord que escaigui, s'estableixin criteris i mesures ambientals de sostenibilitat, paisatgístiques, de protecció del patrimoni i de suport de l'activitat agrària i al seu reconeixement a la contribució ambiental i de preservació del paisatge, les quals hauran de ser avaluades per la CMAIB en la tramitació del PIAT.

4.Caldrà adaptar el règim regulador associat i la taula resum de la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial del Consell de Mallorca d'acord amb els les condicions establertes al punts anteriors.”

Palma, 4 de juliol de 2018

**El president de la CMAIB**

Antoni Alorda Vilarrubias

