

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE FORMENTERA

7759***Procediment de distribució de 50 places d'allotjament turístic a l'inici de l'activitat o ampliació d'aquesta, així com els seus annexes.***

Es fa públic que el Ple del Consell Insular de Formentera, en sessió de caràcter Ordinari de 26 d'agost de 2022, va adoptar, entre d'altres, el següent acord

“...

Sotmès a votació dels 16 membres assistents dels 17 que formen Ple de la corporació, per unanimitat, mes de la majoria absoluta, amb la següent composició i votació: el vot a favor dels 5 representants presents del grup polític Gent x Formentera, dels 5 representants del grup polític PSIB-PSOE (que formen l'equip de Govern), i dels 6 representants presents del grup polític Sa Unió de Formentera PP- Compromís, adopta, sobre la base de la proposta transcrita, el següent

ACORD

APROVACIÓ DEL PROCEDIMENT DE DISTRIBUCIÓ DE 50 PLACES D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC A L'INICI DE L'ACTIVITAT O AMPLIACIÓ D'AQUESTA, AIXÍ COM ELS SEUS ANNEXES.

ANTECEDENTS

I.- DE LA JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE L'ACORD.

El passat dia 18 de juny de 2022 va ser objecte de publicació en el BOIB n 79 la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les illes Balears.

En el que aquí interessa, la Disposició addicional primera, sota el títol “Suspensió de l'adquisició de places turístiques a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera”, ha vingut a disposar que:

“1. Se suspèn temporalment, a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera, la possibilitat d'adquirir places turístiques a l'organisme gestor o a l'administració turística, com també l'intercanvi de places entre particulars, per a l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als:

- a) Establiments d'allotjament turístic.*
- b) Habitatges objecte de comercialització turística.*

No obstant el que es disposa anteriorment, l'intercanvi de places entre particulars és permet en els casos en què es dugui a terme un canvi d'ús d'acord amb les condicions que s'estableixen a l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

2. Els plans d'intervenció en àmbits turístics —PIAT— o, si no n'hi ha, els plans territorials insulars —PTI— han d'avaluar o reavaluar, en cas que ja s'hagi dut a terme, la capacitat de càrrega turística de l'illa respectiva per tal de determinar el nombre total de places turístiques que s'hi poden comercialitzar i les mesures específiques per implementar, que, en tot cas, ha de suposar una reducció del nombre de places actualment inscrites en els registres turístics i les integrades en les borses de places a l'entrada en vigor d'aquesta llei. La reducció ha de ser equitativa entre les places d'allotjament turístic i les places d'estades turístiques en habitatges. En el cas de la re avaluació, s'ha de fer mitjançant una modificació puntual del PIAT o del PTI.

3. La suspensió prevista en l'apartat 1 regeix fins que es dugui a terme l'avaluació o la re avaluació a què fa referència l'apartat 2 d'aquesta disposició i, com a màxim, durant quatre anys comptadors a partir de la publicació d'aquesta llei. Si transcorregut aquest termini no s'hagués dut a terme aquesta avaluació o revaluació, les places integrades en les borses a l'entrada en vigor d'aquesta llei es consideraran extingides.

4. Aquesta suspensió no afecta els establiments especificats en la lletra a) de l'apartat 1 anterior, respecte dels quals, abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei:



- a) Estiguin executant obres destinades a l'obertura o ampliació de l'establiment.
- b) S'estigui tramitant una sol·licitud de llicència urbanística d'edificació o s'hagi presentat una declaració responsable, davant l'administració urbanística competent, destinada a l'obertura o ampliació de l'establiment.
- c) S'hagi obtingut la llicència urbanística d'edificació abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i aquesta no hagi caducat.
- d) Es disposi d'una reserva de les places per part de l'administració turística o de l'organisme gestor, de conformitat amb la normativa vigent.
- e) S'estigui tramitant una sol·licitud de places davant l'administració turística o l'organisme gestor o es trobin en tràmit d'esmena.
- f) En el cas de turisme rural, hagin iniciat la tramitació de la llicència urbanística davant l'ajuntament, de la declaració d'interès general de l'activitat davant el consell insular, l'ajuntament, o hagin iniciat els tràmits necessaris per obtenir la declaració d'explotació agrícola prioritària o preferent davant l'administració agrària competent sempre que a la finca hi hagi una edificació preexistent, o es trobin en tràmit d'esmena.
- g) El desenvolupament d'una unitat d'actuació sempre i quan s'hagin efectuat cessions anticipades a l'administració pública.
- h) S'implantin en edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats i estiguin situats en zona classificada con urbana o rústic comú.

5. Quan, mitjançant el planejament urbanístic municipal o un conveni urbanístic, s'intercanviï la ubicació d'un establiment hotel·ler per motius mediambientals i/o paisatgístics, la suspensió tampoc no s'aplicarà sempre i quan s'estigui tramitant una sol·licitud de llicència urbanística d'edificació davant l'administració urbanística competent, destinada a l'obertura de l'establiment en la ubicació inicial abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

6. Aquesta suspensió tampoc no afecta els establiments especificats en la lletra b) de l'apartat 1 anterior, respecte dels quals, abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei:

- a) S'estigui tramitant una sol·licitud de places davant l'administració turística o l'organisme gestor, o es trobin en tràmit d'esmena.
- b) S'hagi dut a terme una adquisició de places i es prorrogui, d'acord amb allò establert a l'article 50.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- c) S'estigui tramitant una sol·licitud de certificat de zona apta per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges o document equivalent.

7. Illa de Formentera. El Pla Territorial de l'illa de Formentera va definir el límit, mitjançant la determinació del sostre de places turístiques, i amb el mecanisme de definició de nuclis urbans no turístics, conegut com zonificació, a l'any 2019. A aquests efectes, es crearen els corresponents borsins; d'una banda un borsí de places sense duració definida per a allotjaments hotel·lers, i una borsa de places temporals, amb renovació quinquenal, per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Aquestes estades disposen de la qualificació urbanística residencial, amb ús temporal turístic.

En aquest sentit, addicionalment a les excepcions previstes als apartats 4, 5 i 6 d'aquesta disposició addicional, a l'illa de Formentera, sens perjudici de la vigència de la suspensió de l'intercanvi de places entre particulars, queden exceptuades de la suspensió d'adquisició de places a l'organisme gestor o a l'administració turística, prevista a l'apartat primer, un total de 50 places turístiques integrades a les borses de places vigents a l'entrada en vigor del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.

Aquesta excepció únicament serà d'aplicació si en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Consell de Formentera, mitjançant acord del Ple, determina la distribució, les condicions i els criteris que han de regir l'adquisició de les esmentades places turístiques pel que fa a l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als establiments d'allotjament turístic i els habitatges objecte de comercialització turística.

Dintre del còmput de les 50 places esmentades en el primer paràgraf d'aquest punt queden compreses les relatives a l'excepció contemplada en la lletra h) de l'apartat 4 de la disposició addicional primera, referent als establiments que s'implantin en edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats, i que per tant queden supeditades a l'esmentat acord".

En aquest sentit, i tal com s'ha fet referència en els antecedents, és obligació de l'administració competent, al cas el Ple del Consell Insular de Formentera, establir en el termini peremptori de tres mesos la distribució, les condicions, així com els criteris que han de regir l'adjudicació de les 50 places, tot de conformitat amb el que disposa la DA primera de la Llei 3/2022.

II.- DE LA SITUACIÓ ACTUAL.

Tal com fa referència la Llei 3/2022, Formentera, mitjançant la corresponent modificació del seu Pla Territorial, ja va procedir a la determinació del sostre de places turístiques, i amb el mecanisme de definició de nuclis urbans no turístics, conegut com a zonificació, l'any

2019. A tals efectes, es van crear les corresponents borses de places; d'una banda, una borsa de places sense durada definida per a allotjaments hotelers, i una borsa de places temporals, amb renovació quinquennal, per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges.

A tals efectes, en la determinació del sostre de places es va tenir en consideració el nombre d'habitatges que ja es comercialitzaven de manera efectiva a l'illa de Formentera, resultant que el límit, referit a la bossa de places específica, va suposar en la pràctica d'una restricció afegida al nombre d'habitatges que podien ser objecte de comercialització.

En el que concerneix l'obertura de nous establiments d'allotjament turístic o bé ampliació dels existents, això és, als quals es refereix el punt 1.a) de la DA Primera, convé assenyalar que aquest tipus d'establiments de Formentera no estan afectats per la suspensió, resultant que en data d'avui no consten pendents de resolució sol·licituds de noves places per a nous allotjaments turístics diferents als contemplats en el punt 4 de la DA Primera.

Així, en el que concerneix habitatges objecte de comercialització turística, el punt 6 assenyala que tampoc aquestes es veuran afectades per la suspensió, respecte a les quals, abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei:

- a) S'estigui tramitant una sol·licitud de places davant l'administració turística o l'organisme gestor, o es trobin en tràmit d'esmena.
- b) S'hagi dut a terme una adquisició de places i es prorrogui, d'acord amb el que s'estableix en l'article 50.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- c) S'estigui tramitant una sol·licitud de certificat de zona apta per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges o document equivalent.

Convé precisar que, per al supòsit específic dels habitatges objecte de comercialització turística, la norma no preveu com a excepcions a la suspensió la realització d'obres destinades a l'obertura o ampliació de l'establiment, la tramitació de llicència urbanística d'edificació, així com tampoc la presentació de declaració responsable o comunicació, davant l'administració urbanística competent, destinada a l'obertura o ampliació de l'establiment. Tampoc, en el que concerneix les agro estades, l'obertura de les quals està condicionada a la disponibilitat de places turístiques, "que pels titulars s'hagi procedit a la tramitació de la llicència urbanística davant l'ajuntament, de la declaració d'interès general de l'activitat davant el consell insular, l'ajuntament, o hagin iniciat els tràmits necessaris per a obtenir la declaració d'explotació agrícola prioritària o preferent davant l'administració agrària competent sempre que en la finca hi hagi una edificació preexistent, o es trobin en tràmit d'esmena".

En aquest sentit, convé assenyalar que des de l'aprovació de la Llei 6/2017, qualsevol alta d'un habitatge destinat a ser comercialitzada turísticament requereix no tan sols de la prèvia obtenció de cèdula, la qual determina la seva capacitat d'allotjament, sinó també a l'obtenció del corresponent certificat d'eficiència energètica així com al compliment d'altres requisits entre els quals es troben, per citar alguns, la instal·lació de sistemes de control del consum d'aigua, de mesuradors o comptadors individuals d'aigua donats d'alta amb l'empresa subministradora, així com complir la normativa de sostenibilitat i accessibilitat aplicable als habitatges, de conformitat amb el que disposi la normativa específica i respectant la normativa relativa a patrimoni.

En el cas de Formentera, a més, als citats habitatges se'ls ve exigint la instal·lació d'energies renovables amb un mínim del 20% producció de l'energia contractada en la parcel·la o disposar de sistema solar per a tota la instal·lació d'aigua calenta.

D'altra banda, però estretament vinculat amb l'anterior, resulta necessari portar a col·lació que l'illa de Formentera va ser pionera en limitar la vigència de les autoritzacions a 5 anys, condicionant la renovació de les mateixes al compliment dels requisits que de forma quinquennal, ve establint el Ple del Consell Insular en el document d'aprovació del Pla de qualitat d'aplicació. Conseqüència d'aquesta limitació temporal, i a diferència de la resta d'illes, les places turístiques destinades a aquesta tipologia d'habitatges no s'entenien atorgades amb caràcter indefinit sinó que la renovació donava lloc a un dret d'aprofitament pel termini de renovació.

En aquests termes, i donat que el pagament de les places, que sempre és previ o simultani a la presentació de la declaració responsable, es merita des del moment de la seva sol·licitud, amb una vigència limitada de 5 anys, resultaria contrari als interessos generals una interpretació restrictiva que no pogués acceptar, com a tràmit d'esmena previst en el punt a) del punt 6 de la DA Primera, la realització d'actuacions que tinguessin com a única finalitat o propòsit el compliment dels requisits necessaris per a donar d'alta l'habitatge, i la prova del qual pogués acreditar-se, de manera fefaent, per qualsevol mitjà de prova admès en dret. I en igual sentit, igual interpretació hauria d'acceptar-se en els casos d'agro estades que, en el moment de l'aprovació de la llei, estiguessin tramitant la seva alta com a explotació agrària prioritària o preferent.

És per l'anterior, que la present proposta es limita, exclusivament, a establir els criteris que hauran de regir les 50 places en els casos d'ampliació o noves altes - **d'aplicació exclusivament a les estades turístiques en habitatges**-, entenent-se oportú fixar el següent ordre de prelación:

- **Grup 1.-** Sol·licituds de places destinades a la comercialització d'habitatges catalogats o amb motiu de la seva ampliació, amb un límit de 4 places per sol·licitud en els supòsits de noves altes i 2 en el cas d'ampliacions. Màxim 16 places, només una sol·licitud per



persona propietària o copropietària

- **Grup 2.-** Sol·licituds de places destinades a agro estades.- Màxim una sol·licitud per persona propietària o copropietària, amb límit de 4 places per sol·licitud. Màxim 16 places.
- **Grup 3.-** Sol·licituds de noves altes d'habitatges existents a 30 setembre de 2010, amb un màxim de 4 places per sol·licitud. Màxim 10 places i una sol·licitud per persona propietària o copropietària.
- **Grup 4.-** Ampliació d'estades turístiques existents a 30 de setembre de 2010. 8 places, amb un màxim de quatre per sol·licitud i restringida a una sol·licitud per persona propietària o copropietària.

III.- PROCEDIMENT D' ADJUDICACIÓ.

En el termini de 10 dies a comptar des de la publicació de l'acord els interessats podran formular l'oportuna sol·licitud segons els model que s'acompanya com a Annex I.

Vist que en el cas de les estades turístiques la tramitació i l'execució dels tràmits són per naturalesa diferent del tractar-se de persones particulars en molts casos amb pressupostos més reduïts per a fer front a les condicions que estableix la pròpia Llei i les que afegeix el Pla de Qualitat:

I.- Es donarà preferència a totes aquelles sol·licituds que acreditin, de manera fefaent, amb anterioritat a l'aprovació de la Llei 3/2022, la realització d'obres i inversions relacionades amb les millores energètiques i de circularitat previstes al Pla de qualitat aprovat pel Consell Insular de Formentera, així com els previstos en la normativa turística.

II.- En el cas de noves altes, es donarà preferència a les sol·licituds d'habitatges els titulars o cotitulars, els quals no tinguin ja una altra inscrita en el Registre de Turisme.

III.- Tenint en compte l'anterior, es donarà preferència a les sol·licituds amb registre d'entrada més antic, condicionada al compliment de la veracitat de les dades que s'inclouen en la DRIA, així com al pagament del preu de les places.

En el supòsit que es detectés inexactitud, falsedat o omissions en la documentació aportada, no es procedirà a l'abonament de l'import de les places.

IV.- No s'admetran sol·licituds de titulars d'habitatges que hagin estat sancionats i el deute existent amb l'administració turística sancionadora no hagi estat liquidada prèviament.

V.- Per a cada grup, només es podrà presentar una sol·licitud per propietari o copropietari.

VI.- A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar la Declaració Responsable que s'adjunta com a annex II.

En el cas que adjudicades les places es generés un excedent, es tornarà a adjudicar les restants atès el procediment d'adjudicació, considerant la data de la presentació de les sol·licituds. De no esgotar-se el contingent, es tornarà a obrir termini de presentació i se seguirà el mateix procediment, de manera successiva, fins a esgotar les places.

Per tot l'anteriorment exposat i en ús de les atribucions que em confereixen els Decrets de presidència sobre organització de la corporació, dictats amb data 15 d'octubre de 2021, amb motiu de l'elecció de la nova presidenta del Consell Insular de Formentera i sobre delegacions de competències, de data 15 de d'octubre de 2021 a propòsit de l'estructura organitzativa i competencial de la corporació per a la segona part del mandat 2019-2023, anys 2021-2023 (BOIB núm. 146, de 26 d'octubre de 2021), proposo la següent:

PART RESOLUTIVA

PRIMER.- Aprovar el procediment de distribució, condicions i els criteris que han de regir l'adquisició de 50 places turístiques quant a l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, pels habitatges objecte de comercialització turística, en els termes que es contenen en aquesta proposta, així com el seus annexes.

SEGON.- Publicar el present acord al BOIB i en el web del Consell Insular, per a general coneixement.

Aquest acord posa fi a la via administrativa i se'n podrà interposar potestativament recurs de reposició en el termini d'un mes davant del Ple, tot això de conformitat amb l'establert als articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, termini comptador a partir de l'endemà de la publicació al BOIB o bé, interposar directament recurs contenciós



administratiu davant la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma (Mallorca), en el termini de dos mesos comptadors a partir de l'endemà de la publicació al present BOIB, tot això en relació amb els articles 10.1. lletra m, 25, 46.1 i 46.4 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Formentera, a la data de la signatura electrònica (9 de setembre de 2022)

La presidenta del Consell Insular de Formentera

Ana Juan Torres





ANNEX I SOL·LICITUD D'ADJUDICACIÓ DE PLACES

SR/SRA amb (DNI/NIE/PASSAPORT/CIF)
amb domicili a efectes de notificacions a la localitat adreça terme
municipal de actuant en el seu propi nom/ en representació de (dades de la persona representada).

MANIFESTA

- Que en data es va publicar al BOIB l'acord de Ple del Consell Insular de Formentera de data en virtut del qual es van aprovar els criteris **D'adjudicació de 50 places turístiques PER l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació dels habitatges objecte de comercialització turística.**

- Que en la meua condició de titular de l'habitatge ubicat a l'illa de Formentera, amb referència cadastral tinc interès en l'adjudicació de places turístiques del **GRUP** següent (**marqui's el que procedeixi**):

☐ **Grup 1.-** Sol·licituds de places destinades a la comercialització d'habitatges catalogats o amb motiu de la seva ampliació, amb un límit de 4 places per sol·licitud en els supòsits de noves altes i 2 en el cas d'ampliacions.

☐ **Grup 2.-** Sol·licituds de places destinades a agro estades, amb límit de 4 places per sol·licitud.

☐ **Grup 3.-** Sol·licituds de noves altes d'habitatges existents a 30 setembre de 2010, amb un màxim de 4 places per sol·licitud.

Als efectes oportuns, manifesto que soc titular de habitatges ja donats d'alta al registre de Turisme (en el cas de no ser titular de cap habitatge, posar 0).

☐ **Grup 4.-** Ampliació d'estades turístiques existents, amb un màxim de quatre per sol·licitud.

Per l'anterior,

SOL·LICITO AL CONSELL INSULAR DE FORMENTERA l'adjudicació de places pertanyents al GRUP

La persona interessada.



**ANNEX II
DECLARACIÓ RESPONSABLE**

que es presenta en relació a l'acord de ple de data, de distribució, condicions i els criteris que han de regir l'adquisició de 50 places turístiques quant a l'inici d'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, pels habitatges objecte de comercialització turística.

En/na, en la meua condició d'interessat en el procediment d'adquisició de places turístiques aprovat per Acord de Ple del Consell Insular de Formentera en la seva sessió de, declaro sota la meua responsabilitat:

A.- Que les dades contingudes en aquest formulari són certes i que es responsabilitza de les conseqüències que es deriven de la seva falsedat o inexactitud.

B.- Que disposa de la documentació que ho acredita i que la posaré a disposició de la Administració competent quan em sigui requerida.

C.- Que ostenta la plena disponibilitat per la comercialització de l'habitatge en base a un títol de propietat de l'habitatge, un contracte d'arrendament o qualsevol altre títol vàlid en dret que n'acrediti la disponibilitat.

D.- Que no tinc cap deute existent amb l'administració turística que no hagi estat liquidada prèviament.

E.- Que a data d'avui, soc titular o cotitular de habitatges que es comercialitzen turísticament.

DOCUMENTACIÓ QUE S'ADJUNTA (documentació obligatòria)

Acreditació a través de qualsevol mitjà vàlid en dret de la personalitat i la representació de la persona declarant.

Signatura:

