

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, AGRICULTURA Y PESCA

1362

Resolución del presidente de la Comisión de Medio ambiente de las Illes Balears sobre la no sujeción a procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, relativa a la prohibición del uso de alquiler vacacional en los edificios de tipología plurifamiliar

Antecedentes:

1.- El 2 de noviembre de 2016 con RE núm. 118, se registra de entrada en el Servicio de Asesoramiento Ambiental de la Comisión de Medio ambiente de las Illes Balears consulta del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu. El objeto de la consulta es si la propuesta de modificación puntual de las NNSS que se adjunta, consistente en la prohibición del uso de alquiler turístico en edificios de tipología plurifamiliar en el término municipal, está sujeto o no a procedimiento de evaluación ambiental.

2.- La propuesta consiste en la modificación de determinados artículos de las NNSS vigentes aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Historicoartístico del Consell Insular de Ibiza en sesión del día 23 de noviembre de 2011 (BOIB núm. 20 Ext. De 8 de febrero de 2012). Concretamente se modifican las siguientes normas:

a) La norma 5.2.02 que clasifica y define los usos globales y detallados. La modificación consiste al añadir un párrafo en el punto 1-e de la norma para definir el uso residencial turístico en la modalidad de alquiler vacacional. Según la definición añadida, se considera alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y más de dos veces en el plazo de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por plazo inferior a 31 días y concurren determinadas circunstancias como el ofrecimiento de servicios contemplados en la normativa turística como propios de estancias turísticas en viviendas y la comercialización de estas estancias a través de medios propios de la comercialización turística (agencias, páginas web, centrales de reservas etc.)

b) La norma 5.2.03 que se modifica en el sentido de introducir de forma expresa, mediante un nuevo apartado 11, una determinación específica que prohíbe el uso residencial turístico en los siguientes términos: "En los edificios de tipología plurifamiliar queda expresamente prohibido el uso residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional"

4.- La memoria justificativa de la propuesta de modificación objeto del presente informe aclara que, a pesar de que el alquiler turístico de viviendas de tipología plurifamiliar esté expresamente prohibido por la normativa sectorial turística, es intención del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu introducir de forma expresa esta prohibición en el planeamiento municipal para que, la realización de este tipo de usos, pueda ser objeto de control por los mecanismos de intervención previstos en la normativa urbanística.

Consideraciones técnicas y jurídicas:

El apartado 4- a) VII y el apartado 5 del art. 9 la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, invocados por el Ayuntamiento en la consulta realizada, disponen textualmente que:

"4. Se considera que no tienen efectos significativos en el medio ambiente, y por lo tanto no se sujetan a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE:

a) Las modificaciones de planes territoriales o urbanísticos que tengan como objeto exclusivo alguna o algunas de las finalidades expresadas a continuación:

Vii. Implementación o extensión de las medidas de protección del medio ambiente, de restauración...."

5. Tampoco se sujetan a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE, las modificaciones de escasa entidad que el órgano ambiental declare, previo informe técnico, que no tienen efectos significativos en el medio ambiente.

La modificación de las NNSS vigentes, que tuvieron acuerdo favorable del Pleno de la CMAIB de fecha 22 de diciembre de 2010 (BOIB núm. 43 de 24 de marzo de 2016), implica la incorporación al planeamiento urbanístico municipal de una prohibición ya recogida en la





normativa sectorial vigente.

El art. 52 de la Ley 8/2012 de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears dispone que las viviendas independientes que se encuentren en edificios plurifamiliares o adosados sujetos al régimen de propiedad horizontal no serán consideradas viviendas aisladas, quedando por lo tanto prohibida su comercialización como estancias turísticas en viviendas.

Por lo tanto, resulta evidente que la modificación de planeamiento propuesta implica incorporar una prohibición de un uso de alquiler turístico en viviendas plurifamiliares en consonancia con la legislación sectorial vigente, para poder perseguir las infracciones que se realicen no sólo con los mecanismos de la normativa sectorial sino también con las herramientas que proporciona la normativa urbanística en materia de intervención.

Conclusión:

Por lo tanto, podemos afirmar que la modificación propuesta es una modificación de escasa entidad que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, así se puede declarar por resolución del órgano ambiental de conformidad al que dispone el apartado 5 del art. 9 la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Por todo esto, y visto el informe técnico con propuesta de resolución de 20 de diciembre de 2016, dicto la siguiente:

Resolución

1-Declarar que la modificación puntual de las NNSS del Ayuntamiento de Santa Eulàlia des Riu, registrada de entrada en el servicio de asesoramiento ambiental en fecha 2 de noviembre de 2016 y RE 1181, consistente en la prohibición del uso de alquiler turístico en edificios de tipología plurifamiliar en el término municipal, según documentación redactada por el arquitecto asesor técnico del Ayuntamiento José Bonilla Villalonga, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente a los efectos previstos en el apartado 5 del art. 9 la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears. En consecuencia no está sujeto a procedimiento de evaluación ambiental.

2-Notificar la presente resolución a los interesados a los efectos oportunos.

Interposición de recursos

Contra esta Resolución - que agota la vía administrativa – se puede interponer un recurso potestativo de reposición ante el Pleno de la Comisión de Medio ambiente de las Illes Balears en el plazo de un mes contador desde el día siguiente de haber recibido la notificación, de acuerdo con el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de régimen jurídico de la Administración de la Comunitat Autònoma de las Illes Balears.

También se puede interponer directamente un recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses contadores desde el día siguiente de haber recibido la notificación, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 22 de diciembre de 2016

El Presidente de la CMAIB

Por delegación del Pleno (BOIB núm. 168, 14/11/2015)

Antoni Alorda Vilarrubias

