



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

**9212**

*Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre la Declaración ambiental estratégica sobre la delimitación provisional comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Menorca. (101E/18)*

En relación con el asunto de referencia, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.3 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se publica el Acuerdo del Pleno de la CMAIB, en sesión de 12 de julio de 2018,

#### DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

#### MOTIVO DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN

De acuerdo con el artículo 75.3 c de la Ley 8/2012, de 19 de julio de turismo de las Islas Baleares, desde el Consell Insular de Menorca se solicita la CMAIB (entrada 11/06/2018) que esta delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, se tramite de acuerdo con el procedimiento que figura en el artículo 13 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

#### FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

El pleno del Consell de Menorca de 23 de marzo de 2018, adopta aprobar inicialmente la propuesta de Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la isla de Menorca (BOIB 39, de 29 de marzo de 2018).

En el mismo Pleno, se tomó el acuerdo de solicitar informe a los ayuntamientos de la isla y a las consejerías de Innovación, Investigación y Turismo y de Territorio, Energía y Movilidad y abrir el trámite de exposición pública por un período de 30 días.

Sin embargo, también consta en la documentación presentada que se ha solicitado informe a:

- Demarcación de Costas de las Islas Baleares.
- Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento)
- Dirección General de Emergencias (Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas).
- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital).
- Instituto Balear de la Mujer.

Tal como expone en el informe jurídico de 31/05/2018 "Alegaciones presentadas en el trámite de información pública y consulta a las administraciones de la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la isla de Menorca "se han presentado un total de 21 alegaciones y de los informes solicitados, se han recibido los informes de todos los Ayuntamientos (menos los de Ferreries y Sant Lluís) y el de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital) que ha sido favorable.

En cuanto a las alegaciones presentadas, dicho informe expone que:

- En sentido general muchas de ellas hacen una petición en concreto no fomentada técnicamente, sólo presentan una alternativa subjetiva para mejorar la presentada por el Consell.
- Todas ponen en duda los argumentos esgrimidos en la memoria justificativa, en base a los indicadores empleados, sin aportar otros indicadores que se puedan contraponer o sean más clarificadores de la situación que se trata de rebatir de la memoria justificativa.
- También muchas se limitan a hacer afirmaciones contrapuestas o diferentes a la memoria justificativa, proponiendo alternativas basadas únicamente en opiniones y argumentos subjetivos contrarios o bien simplemente diferentes a los que se han expuesto en la memoria justificativa.
- Casi todas las alegaciones exponen que la delimitación resulta restrictiva en términos generales.

El mismo informe agrupa las alegaciones en 4 grupos:



- Colectivos asociativos y empresariales (6 alegaciones).
- Particulares (8 alegaciones).
- Partidos o Asociaciones Políticas (3 alegaciones)
- Ayuntamientos y resto de administraciones públicas (los considera informes o alegaciones).

El informe jurídico presentado también establece una serie de criterios estimatorios y desestimatorios para estimar (total o parcialmente) o para desestimar las alegaciones presentadas. Asimismo recomienda para algunas alegaciones o para algunos informes municipales, que estos se trasladen al equipo de gobierno para hacer una valoración política sobre su consideración o no, a la hora de ser tenidos en cuenta en la revisión del Plan Territorial Insular que se está tramitando.

## MARCO NORMATIVO, OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La legislación sectorial turística de aplicación al ámbito de las Islas Baleares es la Ley 8/2012, de 12 de julio del turismo en las Islas Baleares, modificada en relación al asunto por la Ley 6/2017, de 31 de julio, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) y por el Decreto ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación con medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Islas Baleares.

El artículo 5 de la Ley 8/2012, establece el plan de intervención en ámbitos turísticos (PIAT), como instrumento de ordenación territorial de la oferta turística de cada isla con naturaleza de plan director sectorial (PDS). Sin embargo, los planes territoriales insulares (PTIs) también pueden asumir este rol (como será el caso de Menorca con la revisión de su PTI).

El apartado 3 de este artículo recoge que los PIAT, o si procede los PTIs, deben analizar con respecto a cada una de las zonas, la incidencia de las estancias turísticas en viviendas. Estos instrumentos deben establecer los criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Sobre la base de estos criterios los ayuntamientos deben implantar las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales incorporando la delimitación al planeamiento urbanístico respectivo mediante la correspondiente documentación cartográfica. Además, el PIAT o los PTIs pueden determinar también el límite máximo por isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente.

El punto 3 del artículo 75 de la Ley 8/2012, expone que mientras los consejos insulares no desarrollen mediante el PIAT o, si procede, los PTIs la previsión del artículo 5.3, en relación a la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, los entes insulares podrán declarar y delimitar provisionalmente mediante acuerdo del pleno, las zonas aptas para la comercialización de ETV que pueden diferenciar por tipologías edificatorias.

En referencia a todo esto hay que mencionar que:

- El Pleno del Consell Insular de Menorca de 26 de febrero de 2018 acordó la aprobación del avance previo a la aprobación inicial de la Revisión del PTI.
- Respecto a la tramitación ambiental de la revisión del PTI de Menorca, cabe decir que está sujeto a una evaluación ambiental estratégica (EAE) ordinaria (Exp de la CMAIB 49E/2018- entrada 19/03/2018), y en estos momentos está pendiente que la CMAIB realice el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Por tanto, el objetivo de esta zonificación provisional, es el de establecer un mapa de Menorca de zonas aptas donde se pueda llevar a cabo la comercialización de esta oferta turística.

Cabe mencionar que la propia Ley turística establece que la delimitación del artículo 75.3 se debe realizar antes de 12 meses desde la entrada en vigor de esta Ley. Transcurrido este plazo sin que se haya materializado la delimitación de zonas aptas, se podrán presentar declaraciones responsables de inicio de actividad turística para comercializar ETV (llamadas DRIAT) en viviendas unifamiliares (excepto SRP). Por lo tanto la fecha límite que tiene el Consell de Menorca para aprobar la zonificación es el 31 de julio de 2018.

Así esta zonificación provisional de ETV, una vez se han estimado las alegaciones e informes presentados oportunos, ha establecido la siguiente ordenación:

1. Zonas aptas para las ETV. La totalidad de las zonas turísticas con alta concentración de servicios turísticos que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas en el artículo 47 del PTI de Menorca en todas las tipologías de vivienda (unifamiliar y plurifamiliares) y modalidades de comercialización (ETV 60 y ETV 365 ).

En Maó: Cala Canutells y Binidali.

En es Castell: Sol de l'Est.

En 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 y Cala Alcafar.

En Alaior: Cala en Porter, Son Bou, Torre-solí y Sant Jaume.





En Es Migjorn Gran: Sant Tomàs.

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

En Ferreries- Ciutadella: Santa Galdana y Serpentina

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

También se declaran aptos los núcleos urbanos des Murtar, cala Mesquida y Es Grau en Maó; Fornells en es Mercadal y Cala Sant Esteve en Es Castell.

Estos núcleos son tramas urbanas caracterizadas por el predominio del uso residencial y delimitadas como tradicionales a los efectos del PTI (art. 45). Sin embargo, se consideran aptos para ETV, ya que como explica la documentación presentada, hay poca población residente en comparación con el parque construido permitiendo así comercialización de ETV sin entrar en conflicto con las necesidades de los residentes.

2. Zonas no aptas para las ETV. Las que coinciden en la clasificación de Suelo Rústico ya sea común o protegido que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas del PTI, se incluyen también, aquellas zonas que aparecen delimitadas en el Capítulo II del Título IX del PTI como núcleos rurales o huertos de ocio con independencia de si se ha producido o no su regularización desde la entrada en vigor del Plan.

También aquellas zonas que corresponden a las tramas urbanas caracterizadas por el predominio del uso residencial (núcleos tradicionales) que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas del artículo 45 del PTI: Maó, Ciutadella, Alaior, Ferreries, Es Mercadal, Sant Climent, Sant Lluís, es Castell, es Migjorn Gran, Llucmaçanes, Binixíquer, L'Argentina, Calas Coves- Lloc Nou, Son Vitamina, Torret, S'Ullastrar, es Pou Nou, es Consell, Trebalúger, Son Vilar, Sínia Riera y lado izquierdo de Santadria.

#### Consideraciones técnicas

El art. 75 de la Ley 8/2012 expone que el Consell respectivo de cada isla establecerá una zonificación provisional para las ETV mientras no hagan los PIATs o en su caso los PTIs.

Según los últimos datos aportados por la Consejería en materia de turismo, que se hicieron públicos el 8/08/2017, las plazas turísticas regladas en Menorca son 60.117 plazas, entre las cuales 20.557 corresponden a ETV.

Pese a estos datos hay que decir que Menorca actualmente no tiene techo en plazas turísticas ya que queda excepcionada con el art. 89 de la Ley 8/2012 que expone:

"Mientras el PIAT o, en su caso, el PTI de la isla de Menorca no determine el techo máximo de plazas, las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas, los establecimientos de alojamiento de turismo rural, los de turismo de interior y los establecimientos de alojamiento ubicados en las zonas turísticas de la isla que se determinan en las normas de ordenación territorial, deben continuar excluidos de lo dispuesto en el artículo 88 anterior, relativo a la baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística, y de lo dispuesto en el artículo 5.3, ambos de esta ley, con respecto al techo máximo para isla".

Además, tampoco dispone de bolsa de plazas turísticas. Todas estas circunstancias hacen que si esta zonificación no se aprueba antes del 1 de agosto por el Pleno del Consejo, la administración turística no podrá poner límite a la concesión de licencias para la comercialización de ETV en todas las modalidades de viviendas unifamiliares y en todo el territorio menorquín (excepto en SRP) hasta que se apruebe la revisión del PTI.

En el caso de Menorca el techo de plazas turísticas se fijará con la revisión del PTI que está en fase de aprobación inicial. La revisión del PTI es objeto de una Evaluación ambiental Estratégica Ordinaria (Exp de la CMAIB 49E/2018- entrada 19/03/2018), la cual se encuentra en la fase inicial de evaluación, pendiente de que se realice el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Por todos estos motivos, se hace difícil hacer una evaluación ambiental precisa de la zonificación propuesta, ya que debe ser dentro del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de la Revisión del PTI, donde realmente se evaluarán los impactos y la sostenibilidad ambiental de las zonas aptas propuestas para las ETV.

Sin embargo y hasta que no se evalúe cuidadosamente con la AAE ordinaria la Revisión del PTI, se considera, que en sentido amplio, la zonificación propuesta es positiva desde el punto de vista ambiental por los puntos siguientes:

1. Delimita como zonas no aptas para ETV todo el Suelo Rústico tanto el SRC como el SRP, así como los núcleos rurales y los huertos de ocio. Pese que actualmente en Menorca no se puede edificar en suelo rústico, la prohibición de comercialización de ETV implica evitar que se generen nuevos impactos en suelo rústico. Sobre todo evita la terciarización, es decir, un aumento de la presión turística sobre suelo rústico y por tanto un desplazamiento de las actividades del sector primario, con la consiguiente disminución de la calidad ambiental y paisajística del entorno.

2. También delimita como zonas no aptas para ETV las que corresponden a las tramas urbanas caracterizadas por el predominio del





uso residencial (núcleos tradicionales). Desde el punto de vista socioeconómico aunque las ETV suponen un beneficio tanto para los propietarios de los inmuebles como para los intermediarios que las alquilan, también se hace patente que el incremento de viviendas turísticas está provocando efectos no deseados en el acceso a la vivienda así como problemas de convivencia ciudadana (ruidos, pérdida de identidades de los barrios, de los espacios públicos, etc.). Además el precio del alquiler de viviendas se ha disparado a causa de las ETV y, por ello, cada vez se hace más difícil poder alquilar una casa por un residente o por un trabajador temporal que tiene su domicilio habitual fuera isla. Todo esto provoca un desplazamiento de la población residente local por empeoramiento de las condiciones de calidad de vida y por el aumento del precio del alquiler de la vivienda residencial.

3. Otra problemática es el consumo de recursos. Estudios realizados exponen los elevados consumos de agua y energía por parte de la actividad turística; los consumos medios de los turistas son siempre muy superiores a los consumos medios de los residentes. Estos estudios concluyen que el consumo de agua medio de un residente se situaría a 136,16 l/hab./día y el de un turista entorno a los 466 l/hab/día. El consumo de energía de un residente sería de 3,95 Kwh/hab./día, frente a los 14,7 KWh/hab./día de un turista. Por lo tanto un turista, según estos estudios, consume casi 3,5 veces más agua que un residente y casi cuadruplica el gasto energético.

4. La zonificación propuesta puede convertirse como una herramienta eficaz para combatir la comercialización turística ilegal, lo que socialmente y también ambientalmente será una mejora.

## Conclusiones

Por lo tanto evaluada esta zonificación provisional con criterios ambientales, poblacionales y de ordenación del territorio, tal como estipula la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012 y visto sus efectos ambientales y socioeconómicos positivos, los cuales podrían verse afectados en caso de que no se aprobara definitivamente por el pleno del Consell Insular de Menorca antes del 1 de agosto de 2018 (ya que la Ley 8/2012, excepciona un techo de plazas turísticas para esta isla), se formula declaración ambiental estratégica favorable para la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la isla de Menorca.

Recordar que será durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de la revisión del PTI de Menorca (Exp. De la CMAIB 49E / 2018- entrada 03/19/2018), y, concretamente con el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, donde se solicitarán datos demográficos (plazas residenciales y turísticas) y de sostenibilidad (recursos, infraestructuras y equipamientos disponibles) con las que se deberá demostrar si realmente las zonas turísticas delimitadas como aptas son sostenibles y pueden asumir la comercialización de las ETV.

También con los mismos datos se deberá evaluar si el techo de plazas turísticas que se fijará con la revisión del PTI, tal como prevé el art. 5.3 de la Ley 8/2012, es sostenible medioambientalmente.

Debido a la incertidumbre y visto que la Ley 8/2012 no establece ningún plazo de vigencia para esta zonificación provisional una vez aprobada, es necesario establecer que:

En caso de que finalmente no se aprobara definitivamente la revisión del PTI de Menorca, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de esta zonificación provisional, se deberá hacer una revisión de la misma, aplicando los criterios antes mencionados para determinar si realmente las zonas turísticas delimitadas como aptas son sostenibles y pueden asumir la comercialización de las ETV.

Palma, 12 de julio de 2018

**El presidente de la CMAIB**  
Antoni Alorda Vilarrubias

