



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

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

7842

Acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares sobre la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas isla de Mallorca (excluida Palma) (25e/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 28 de junio 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 de Mallorca se solicita a la CMAIB (entrada 6/02/2018) 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.

Desde la CMAIB (salida 28/03/2018) una vez revisada la documentación presentada, se requiere a la Dirección Insular de Territorio y Paisaje información adicional referente a la información pública y consulta a las administraciones consultadas.

El Consell de Mallorca envía oficio a la CMAIB (entrada 9/04/2018) con la documentación adicional en cuanto al requerimiento realizado por la CMAIB. Sin embargo, desde la CMAIB se le envía otro oficio al Consell Insular (17/04/2018), en el que se le indica que la documentación, con respecto a la información pública, todavía es incompleta.

El Consell de Mallorca finalmente envía la documentación requerida (entrada 16/05/2018), y, además, adjunta documentación modificada (GAAT y Dirección Insular de Territorio y Paisaje, Mayo 2018) en formato papel y digital. Esta nueva documentación incorpora cambios significativos en la que presentaron el 6/02/2018 y el 9/04/2018.

FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

El pleno del Consejo de Mallorca, en sesión de 26 de enero de 2018, aprobó inicialmente la propuesta de Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (BOIB 13, de 27 de enero de 2018)

En el mismo Pleno, se tomó el acuerdo de solicitar informe a los ayuntamientos de la isla y a las consejerías en materia de turismo (DG de Turismo) y vivienda (DG de Arquitectura y Vivienda), y abrir el trámite de exposición pública por un periodo de 30 días.

Tal y como expone el documento "Tratamiento de las alegaciones y los informes de las administraciones consultadas recibidos en fase de exposición pública", de los 55 informes solicitados, se han recibido 26 y se han realizado un total de 47 alegaciones, los cuales se pueden agrupar en:

-Aquellos que manifiestan su conformidad o falta de competencia (Ayuntamiento de Lloret, DG de Arquitectura y Vivienda, Ayuntamiento de Lluçmajor, Ayuntamiento de Sa Pobla y Ayuntamiento de Bunyola).

-Aquellos que reportan errores técnicos en el ámbito de sus municipios (Ayuntamiento de Campos, Ayuntamiento de Felanitx y Ayuntamiento de Santanyi).

-Aquellos que solicitan mayores restricciones en su municipio (Ayuntamiento de Lluçmajor en cuanto a S'Arenal, Ayuntamiento de Sóller con respecto al Puerto y Ayuntamiento de Marratxí).

- Aquellos que cuestionan la metodología utilizada o piden revisar los indicadores para definir los núcleos de interior vulnerables (Ayuntamiento de Ariany, Ayuntamiento de Alcúdia, Ayuntamiento de Fornalutx, Ayuntamiento de Banyalbufar, Ayuntamiento de Pollença, Ayuntamiento de Calvià, Ayuntamiento de Sencelles y Ayuntamiento de Campanet).



- Los que piden menos restricciones a la actividad en su municipio (permitir ETH dentro SRP, ETH de no sólo de 60 días o 365 días, sino también 3 y 6 meses, que no haya límite de plazas) - Ayuntamiento de Alcúdia, Ayuntamiento de Campos, Ayuntamiento de Fornalutx, Ayuntamiento de Escorca, Ayuntamiento de Sóller, Ayuntamiento de Sa Pobra, Ayuntamiento de Deià, Ayuntamiento de Banyalbufar, Ayuntamiento de Valldemossa, Ayuntamiento de Binissalem, Ayuntamiento de María de la Salud y Ayuntamiento de Sencelles).

- Los que piden suspender la tramitación o hacen enmienda a la totalidad (Ayuntamiento de Deià y Ayuntamiento de Banyalbufar).

En este mismo documento se dice que en la fase de información pública se recibieron 43 alegaciones. De estas se extraen los siguientes tipos:

Aquellas que piden que se incrementen las restricciones de ETH (que no haya nuevas ETH en SRC, prohibir ETH en plurifamiliares, que se consideren algunas zonas saturadas como el puerto de Sóller, que no se otorguen más plazas a los municipios que no tengan garantizados el abastecimiento y depuración de aguas, que se vacíe la bolsa de plazas y que la zonificación tenga efecto sobre todas las plazas, que por cada alta se den 2 plazas de baja, que se cree una bolsa para plazas hoteleras y otra para alquiler turístico, que la vivienda ilegal no pueda obtener licencia turística, limitar nueva oferta de ETH a las urbanizaciones de Artà, que los núcleos de interior se permita la comercialización en ETH-UNI60, que no se tienen en cuenta los efectos sobre el medio ambiente, prohibir las ETH en la Costa d'en Blanes por problemas de convivencia, que se elimine la prohibición en SRP cuando el PIAT o el PTI lo determinen, que se requiera dentro de la licencia cambio de uso urbanístico por las ETH).

Aquellas que critican la metodología utilizada (que la zonificación se haga con criterios ambientales, poblacionales y de ordenación del territorio, que se establezca una capacidad de carga para el conjunto de la isla, que se incumple el artículo 77.1 de la Ley 8/2012, que los indicadores se han empleado mal para zonificar los núcleos de interior, que se redondee al alza la sumatoria de los indicadores para determinar si un núcleo de interior es vulnerable o no, ausencia de motivación de las áreas litorales, se cuestionan los datos utilizados y la metodología sobre el número de viviendas turísticas, análisis insuficiente de las plazas turísticas hoteleras pendientes de desarrollar).

Aquellas que piden menos restricciones para las nuevas ETH (que se permita ETH en SRP porque suponen ingresos para las fincas, que se incluya la calle Nuño Sancho de Santa Ponsa a la Z2 ya que no está saturado, que se declare el núcleo de Pollença como zona no saturada, que las ETH60 no se consideren en el cómputo de plazas).

Aquellas que piden la retirada de la zonificación (enmienda a la totalidad, prorrogar moratoria hasta que el PIAT apruebe definitivamente, la zonificación no resuelve los problemas de las ETH, se debe apostar por la planificación integral con el PTI, la zonificación va en contra del artículo 33 de la Constitución).

-Otros (que se tengan en consideración las casas catalogadas, que se fomente la modalidad turística en 60 días, inseguridad jurídica, la zonificación muestra incoherencias con la documentación del avance del PIAT, que no sea prohibitiva, que las competencias deberían ser municipales, contradicción con derechos adquiridos a la zonificación provisional y a la definitiva, dudas de la provisionalidad de la zonificación, es necesario desarrollar la justificación de las ETH-60 y cómo se controlarán, que no se justifica la urgencia de la zonificación).

También en el documento presentado se establezcan una serie de criterios estimatorios y desestimatorios para estimar (total o parcialmente) o para desestimar las alegaciones presentadas.

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 (ETH) 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 los instrumentos 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 ese rol.

También expone que corresponderá a los Consejos Insulares respectivos, de acuerdo con el artículo 11.2 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial la elaboración y la aprobación de los PIAT.

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 para 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 ETH que pueden diferenciar por tipologías edificatorias.

En referencia a todo esto hay que mencionar que:

-El Pleno del Consejo Insular de 28 de julio de 2017 (BOIB núm. 95, de 3/08/2017) acordó dar conformidad y exponer al público el documento de avance del PIAT, el cual actualmente se encuentra en fase de elaboración de la documentación para la aprobación inicial.

-Respecto a la tramitación ambiental del PIAT para la isla de Mallorca, hay que decir que está sujeto a una evaluación ambiental estratégica (EAE) ordinaria Exp de la CMAIB 41E/2017. Dentro de esta tramitación ordinaria de EAE, la CMAIB realizó informe de alcance sobre el estudio ambiental estratégico, el cual se remitió al Consell Insular el 21 de julio de 2017.

Por tanto, el objetivo de la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en vivienda de uso residencial o ETH, es el de establecer un mapa de Mallorca de zonas aptas donde se puede llevar a cabo la comercialización de esta oferta turística. En esta zonificación se ha excluido el municipio de Palma.

También establecer un régimen de aptitud para cada zona delimitada provisionalmente según las modalidades admitidas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales.

Así esta zonificación provisional de ETH, una vez se han estimado las alegaciones e informes presentados oportunos, ha establecido las siguientes categorías:

1. Núcleos Litorales (destinados al uso turístico).

1.1 Zona 1 (Z1). Núcleos litorales turísticos maduros o saturados.

Incluye los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización de los ámbitos que hayan sido declarados como zonas turísticas maduras o saturadas o así resulten declarados a través del PIAT o el PTI.

En la zonificación finalmente propuesta se dividen en:

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

Z1.2 El ámbito PRI de Playa de Palma dentro del TM de Lluçmajor (Bellavista, Cala Blava, Son Verí y Son Verí Nou y s'Arenal).

1.1 Zona 2 (Z2). Resto de núcleos litorales. Se divide en:

Z2.1 Incluye los suelos urbanos, urbanizables y aptos para urbanizar del resto de zonas litorales turísticas de la isla dentro del municipios de Calvià, Andratx, Sóller, Pollença, Alcúdia, Santa Margalida, Artà, Capdepera, Son Servera, Sant Llorenç, Manacor, Felanitx, Santanyí, Ses Salines, Campos y Lluçmajor.

Z2.2 Playas de Muro.

Z2.3 Centro Histórico del Puerto de Sóller.

2. Núcleos del interior

Se trata de núcleos que tradicionalmente se han destinado principalmente a usos residenciales y que sólo recientemente se ha introducido de forma clara la actividad turística, especialmente la ETH.

Para incluir los núcleos de interior en una u otra categoría se ha realizado un análisis multicriterio tomando finalmente en consideración cuatro indicadores referidos a cada uno de los aspectos en que se ha considerado que la actividad de ETH tiene mayor incidencia.

Estos indicadores son:



- Las infraestructuras y recursos del entorno.
- El carácter y estructura urbana y territorial de los núcleos.
- La dificultad de la población al acceso a la vivienda.
- El equilibrio en la distribución territorial de esta actividad en la isla.

2.1 Zona 3 (Z3). Núcleos de interior vulnerables.

Forman parte de esta categoría los suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar de uso eminentemente residencial o turístico, los núcleos de interior, en los que se ha declarado una mayor presión turística que pone en riesgo el equilibrio territorial. Ejemplos de núcleos incluidos en esta categoría son Alcúdia, Sóller, Deià, Pollença, Santanyí, Ses Salines, entre otros.

2.2 Zona 4 (Z4). Resto de núcleos de interior. Finalmente se establecen las siguientes categorías

Z4.1-Los suelos urbanos o urbanizables o aptos para urbanizar que son núcleos de interior, no incluidos en la categoría anterior. Por ejemplo Santa Maria, Inca, Manacor, Bunyola, Andratx, Esporles, Campos, Felanitx, entre otros.

Z4.2- Los núcleos del TM de Marratxí

Z4.3- El núcleo de Muro.

3. Suelo Rústico

3.1 Suelo Rústico Protegido.

Incluye las categorías de AANP, ANEI, ARIP, APR y APT. También tendrán la consideración de suelo rústico protegido las áreas que los instrumentos de planeamiento general consideren necesario preservar.

3.2 Suelo Rústico Común. (AIA, SRG y AT)

Formará parte de esta categoría de Suelo Rústico, el suelo así calificado en virtud de la ordenación territorial y urbanística de la isla por no estar sometido a ningún régimen de protección que figure en la categoría anterior.

4. Zonas de Exclusión

Son zonas no aptas para la comercialización de ETH a causa de motivos ambientales, turísticos y de protección de la salud pública. Corresponden a polígonos industriales y de tratamiento de residuos, la zona de huella acústica del aeropuerto de Palma, y la zona llamada Casetes des Capellans en Muro, entre otros.

Régimen de aplicación de la delimitación provisional

Con el fin de modular la posibilidad de comercialización de ETH en las diferentes zonas delimitadas se toman en consideración las diferentes modalidades de ejercicio de la actividad que contempla la Ley 8/2012.

Finalmente se han considerado las modalidades de ETH siguientes:

ETH365- Uni: Estancias turísticas en viviendas unifamiliares, cuya inscripción no caduca y que pueden ser comercializadas todo el año.

ETH365- Pluri: Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares, cuya inscripción caduca a los 5 años y que pueden ser comercializadas todo el año.

ETH60- Uni: Estancias turísticas en viviendas principales unifamiliares comercializados por el propietario, cuya inscripción caduca a los 5 años y que pueden ser comercializadas durante 60 días al año.

ETH60- Pluri: Estancias turísticas en viviendas principales plurifamiliares comercializados por el propietario, cuya inscripción caduca a los 5 años y que pueden ser comercializadas durante 60 días al año.

Una vez definidas las zonificaciones y el régimen de aplicación de la delimitación provisional, en la tabla siguiente y a modo de resumen, se sintetiza el régimen de aptitud de cada zona delimitada provisionalmente según las modalidades admitidas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales.



| Zona | ETH 60-UNI | ETH 60- PLURI | ETH365-UNI | ETH365-PLURI |
|---|------------|---------------|------------|--------------|
| Z1.1-Núcleos litorales turísticos maduros/saturados | SI | SI | NO | NO |
| Z1.2-s' Arenal de Lluçmajor | SI | NO | NO | NO |
| Z2.1- Resto de núcleos litorales turísticos | SI | SI | SI | SI |
| Z2.2- Playas de Muro | SI | NO | SI | NO |
| Z2.3- Centro histórico Puerto de Sóller | SI | SI | NO | NO |
| Z3.1-Núcleos de interior vulnerables | SI | SI | NO | NO |
| Z4.1- Resto núcleos de interior | SI | SI | SI | SI |
| Z4.2- Marratxí | SI | SI | SI | NO |
| Z4.3- Muro | SI | NO | SI | NO |
| SRP- Suelo Rústico Protegido | NO | NO | NO | NO |
| SRC- Suelo Rústico Común | SI | NO | SI | NO |
| ZE- Exclusión | NO | NO | NO | NO |

Consideraciones técnicas

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

En cuanto a Mallorca, el consejo insular presenta esta zonificación provisional la cual no ha incluido el municipio de Palma, ya que su zonificación la debe realizar el pleno del ayuntamiento de acuerdo con el art. 75 de la Ley 8/2012.

Lo primero que hay que evaluar es cuántas plazas afectará esta zonificación en el techo de plazas turísticas registradas en la Isla de Mallorca según datos oficiales del Registro de la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo de las Islas Baleares (septiembre de 2017).

Según este registro, que se incluye en la documentación presentada, el techo de plazas turísticas total para la isla de Mallorca es de 438.516. De este total, la zonificación propuesta afectará 42.718 y entonces será el PIAT el que establecerá el techo de plazas turísticas. Por lo tanto, esta zonificación será vigente hasta la aprobación del PIAT (que actualmente aún no cuenta con la aprobación inicial por el Consell de Mallorca). También, hay que decir, que de las 42.718 plazas, no se sabe el número de plazas que se adjudicarán en el municipio de Palma ni cuántas serán por plazas hoteleras y cuántas para ETH.

Por lo tanto y centrándonos con los datos actuales, podemos destacar que esta zonificación, no puede evaluar los efectos de la oferta ilegal no registrada de ETH, la cual, y tal y como se recoge en la memoria justificativa, representaba hasta el 2007, el 54% del total de ETH. Asimismo, tampoco podemos saber la temporalidad de los efectos de esta zonificación, ya que está supeditada a la aprobación del PIAT correspondiente, y la Ley 8/2012, no establece ningún plazo de vigencia para esta zonificación provisional.

Dentro de este mar de incertidumbre es difícil realizar una evaluación ambiental precisa. A pesar de ello, dentro del marco general de esta propuesta, si nos centramos con la zonificación propuesta y la evaluamos con criterios ambientales, poblacionales y de ordenación del territorio, de acuerdo con la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, cabe mencionar lo siguiente:

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

-También se evalúa favorablemente desde el punto de vista medioambiental la prohibición de todas las modalidades de alquiler en suelo rústico protegido y el análisis que se ha realizado para establecer las zonificaciones y modalidades de ETH en los núcleos de interior.

Pero aplicando los mismos criterios mencionados que establece la Ley 6/2017, también es necesario para la zonificación propuesta, realizar las siguientes consideraciones y propuestas:

1. Zonas litorales. La zonificación establece zonas saturadas Z1 (Z1.1 y Z1.2) permitiendo las ETH60 UNI y PLURI (excepto en la Z1.2 Arenal de Lluçmajor, que sólo se permiten en las ETH 60 UNI). También, las no saturadas Z2 (Z2.1, Z2.2 y Z3.2) permitiendo todas las modalidades de comercialización (ETH60 UNI y PLURI, ETH365-UNI y PLURI) con excepción de la Z2.2 Playas de Muro que sólo se permiten a ETH60 y ETH365 UNI y la Z2.3 Centro Histórico del Puerto de Sóller que sólo se permiten a ETH60 UNI y PLURI.





Vista la documentación presentada la justificación que se ha seguido para diferenciar estas zonas litorales como Z1 y Z2 no responde a criterios ambientales, lo que lo hace esencial, ya que en temporada alta son sabidos los problemas ambientales y sociales que se generan en muchas de las zonas litorales por la actividad turística (EDARS con capacidades de tratamientos no adecuadas, sobreexplotación de los acuíferos, incrementos en el gasto energético y volumen de residuos y aumento muy notable de saturación de carreteras y autopistas por el incremento significativo los coches de alquiler).

Además, la misma memoria justificativa de la zonificación provisional presentada expone que el uso de la ETH frente los residenciales habituales es un factor a considerar. Y, por ello, se desprende que de la ratio de 2,5 plazas previstas en el reglamento General de la LOUS de Mallorca (aún vigente) o de 1,9 plazas según el Censo de 2011, en las ETH es de 6.1 plazas. Esto es importante ya que los planeamientos municipales dimensionan sus equipamientos e infraestructuras para 2,5 plazas y no para 6.1, lo que implica cargas de población y da como resultado los problemas ambientales antes mencionados.

También dicha memoria expone los elevados consumos de agua y energía por parte de la actividad turística. Así recoge un estudio realizado en marco del PIAT en el cual se hizo una estimación del consumo de agua y energía por parte de la actividad turística. Este estudio concluye que los consumos medios de los turistas son siempre muy superiores a los consumos medios de los residentes. El consumo de agua medio de un residente se situaría con estas estimaciones a 136,16 l / hab. / día y el de un turista entorno al 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 este estudio, consume casi 3,5 veces más agua que un residente y casi cuadruplica el gasto energético.

Otros datos recopilados indican que las infraestructuras de depuración de agua no pueden depurar todo el afluente que les llega de los núcleos turísticos litorales durante la temporada alta, lo que se traduce con aguas mal depuradas y efectos ambientales sobre el medio marino o terrestre donde se vierten estas aguas residuales mal depuradas.

La misma memoria justificativa nos indica que los recursos y las infraestructuras están sobrecargados especialmente durante los meses de temporada alta, lo que hace más extremo el riesgo de congestión. El 35,9% de las masas de agua están sobreexplotadas y el 37,5% salinizadas, que hay depuradoras que presentan graves problemas de suficiencia y que por el volumen de agua residual que les llega, no pueden depurar el agua dentro de los parámetros correctos y no nocivos para el medio ambiente. También que las intensidades medias diarias de tráfico muestran un notable incremento en los últimos años y que se puede constatar que se ha alcanzado un incremento del 20,5% desde el 2004 hasta el 2.015.

En cuanto a los efectos socioeconómicos, los cuales también deben tenerse en cuenta en toda evaluación ambiental, la memoria expone que las ETH suponen unos beneficios tanto para los propietarios de los inmuebles como para los intermediarios que las alquilan. Pero también, que el incremento de viviendas turísticas está provocando efectos no deseados en el acceso a la vivienda así como problemas de convivencia ciudadana. Además, la ETH han contribuido a que el precio del alquiler de viviendas se haya disparado, y por ello, cada vez es más difícil poder alquilar una casa para un residente o para un trabajador temporal que tiene su domicilio habitual fuera de Mallorca.

Por tanto, se considera que en las zonas litorales por los motivos ambientales y socioeconómicos expuestos anteriormente, y en virtud de lo que dispone el art. 75 en cuanto a las ETH60 UNI y PLURI "la propuesta de declaración y los informes mencionados (se entiende la Declaración Ambiental Estratégica- DAE) podrán pronunciarse también sobre la admisión o no de la modalidad de alquiler de la vivienda principal en las zonas delimitadas", se deberían tomar las siguientes medidas:

Prohibir cualquier tipo de comercialización de ETH a las Z1 (Z1.1 -núcleos litorales turísticos maduros / saturados y Z1.2 -S'Arenal de Lluçmajor) ya que permitir una mayor afluencia de turistas con las ETH60 UNI y PLURI en estas zonas, y sobre todo, como se presupone, en época estival, implicaría aún una mayor saturación y por tanto más consumo de agua, más volumen de aguas residuales, más generación de residuos, más gasto energético y mayor volumen de tráfico y problemas con la movilidad.

-En cuanto al resto de núcleos litorales turísticos Z2 (Z2.1, Z2.2, Z2.3) establecer que debe ser el PIAT el instrumento que finalmente las incluirá en las zonas (Z1) o (Z2).

En consecuencia, se deberá calcular, de acuerdo con los criterios del informe de alcance sobre el estudio ambiental estratégico (exp. CMAIB 41/2017) del PIAT, qué núcleos litorales incluidos como Z2 no tienen recursos ni equipamientos dimensionados para acoger más plazas turísticas y por tanto se encuentran en una situación insostenible desde el punto de vista ambiental, y los clasificará como Z1, con las consecuentes prohibiciones de comercialización de ETH.

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:

Si no se aprueba el PIAT de Mallorca, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva, se deberá hacer una revisión de esta zonificación aplicando los criterios antes mencionados para determinar de las Z2 cuáles son los núcleos litorales turísticos maduros / saturados y los que no, con las consecuentes prohibiciones de ETH.

2. Suelo Rústico Común. La zonificación provisional propone permitir las ETH60-UNI y las ETH365-UNI en todas las categorías de Suelo Rústico Común (AIAS, ATs y SRC-RG).

Una vez vista y evaluada la documentación presentada cabe mencionar lo siguiente:

-La memoria justificativa presentada expone que el 37,7% de las ETH se encuentran en suelo rústico (y de éstas el 30,37% en Suelo Rústico Común.)

- Que estos tipos de alquiler turístico genera nuevos impactos en el suelo rústico provocando rururbanización y terciarización, lo que implica una urbanización difusa del territorio, un notable consumo de recursos y un desplazamiento de las actividades del sector primario con la consiguiente disminución de la calidad ambiental y paisajística del entorno. Hay que recordar que en Mallorca la parcela mínima para edificar SRC-RG es de 14.000 m², y que construir viviendas unifamiliares en suelo rústico (muchos de ellos con fines turísticos, tal y como se ha podido comprobar en los últimos años), genera toda una serie de impactos sobre el consumo de agua (piscinas, riego de zonas ajardinadas, construcción de pozos), sobre la calidad de los acuíferos (fosas sépticas), sobre el territorio (camino de acceso, acequias para instalar servicios) y sobre el paisaje (cierres de las fincas, tendidos aéreos y fragmentaciones visuales del territorio con edificaciones y otros elementos antrópicos). Además la rururbanización y terciarización del suelo rústico es una tendencia, sobre la que el Consell de Mallorca ha fijado en el futuro PTI objetivos para minimizarla. Como dato, cabe mencionar que en 2017 el Consell de Mallorca autorizó 501 nuevas viviendas en suelo rústico frente a las 215 del año 2016 (datos provisionales del Departamento de Territorio del Consell)

Por tanto, se considera que en las zonas de SRC por los impactos sobre los recursos y el paisaje expuestos anteriormente, y en virtud de lo expuesto en el art. 75 antes mencionado (en cuanto a las ETH60 UNI), se debería prohibir cualquier modalidad de comercialización de ETH, hasta que se establezcan criterios y medidas ambientales de sostenibilidad, paisajísticas, de protección del patrimonio y de apoyo de la actividad agraria y su reconocimiento a la contribución ambiental y de preservación del paisaje, las cuales deberán ser evaluadas por la CMAIB en la tramitación del PIAT o el instrumento que las recoja.

Los criterios y medidas ambientales harán referencia, por ejemplo, al mantenimiento de las fincas y el paisaje rural, a las condiciones de las edificaciones, a la superficie u ocupación de la parcela, evitando que se favorezca la construcción de nuevas edificaciones no agrarias en suelo rústico, así como la ampliación de las existentes, la afección a caminos y accesos o a los cerramientos, requerimientos sobre el uso del agua y el tratamiento de residuales, o sobre el abastecimiento energético, o en materia de instalaciones anejas (piscinas, zonas deportivas ...), tipo de ajardinamientos u otros.

Conclusiones

Vista y evaluada la documentación presentada, y según lo expuesto en el apartado de consideraciones técnicas y evaluada esta zonificación 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, se propone formular 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 Mallorca (excluida Palma) pero, condicionada a los siguientes puntos:

1. Prohibir todos los tipos de comercialización de ETH en las Z1 (Z1.1 -núcleos litorales turísticos maduros / saturados y Z1.2 -S'Arenal de Llucmajor), ya que permitir una mayor afluencia de turistas con las ETH60 UNI y PLURI en estas zonas, mientras el PIAT o el régimen de suspensión correspondiente a la aprobación inicial introduzca medidas de temporalización que eviten que esta actividad se dé mayoritariamente en época estival, ya que contrariamente implicaría aún una mayor saturación y por tanto más consumo de agua, más volumen de aguas residuales, más generación de residuos, más gasto energético y mayor volumen de tráfico y problemas con la movilidad.

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:

Si no se aprueba el PIAT de Mallorca, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de la delimitación provisional, dicha prohibición será de plena aplicación hasta que se apruebe definitivamente el PIAT.

2. En cuanto al resto de núcleos litorales turísticos Z2 (Z2.1, Z2.2, Z2.3), establecer que debe ser el PIAT, o cualquier instrumento que finalmente las incluya en las zonas (Z1) o (Z2).

En consecuencia, se deberá calcular, de acuerdo con los criterios del documento de alcance sobre el estudio ambiental estratégico (exp. CMAIB 41/2017) del PIAT, qué núcleos litorales incluidos como Z2 no tienen recursos ni equipamientos dimensionados para acoger más plazas turísticas y por tanto se encuentran en una situación insostenible desde el punto de vista ambiental, y los clasificará como Z1, con las consecuentes prohibiciones de comercialización de ETH.

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:

Si no se aprueba el PIAT de Mallorca o cualquiera de los instrumentos legalmente previstos para la delimitación de ZTM, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva, se deberá hacer una revisión de esta zonificación aplicando los criterios antes mencionados para determinar de las Z2 cuáles son los núcleos litorales turísticos maduros / saturados y los que no, con las consecuentes prohibiciones de ETH.

3. Considerada la diagnosis de la revisión del PTI de Mallorca, en la que se apunta la problemática de los procesos de rururbanización y terciarización del suelo rústico, que suponen una urbanización difusa del territorio, un notable consumo de recursos y un desplazamiento de las actividades del sector primario con la consiguiente disminución de la calidad ambiental y paisajística del entorno, y dado que el alquiler turístico contribuye sustancialmente, prohibir cualquier modalidad de comercialización de ETH SRC, hasta que, mediante el acuerdo que proceda, se establezcan criterios y medidas ambientales de sostenibilidad, paisajísticas, de protección del patrimonio y de apoyo de la actividad agraria y su reconocimiento a la contribución ambiental y de preservación del paisaje, las cuales deberán ser evaluadas por la CMAIB en la tramitación del PIAT.

4. Se tendrá que adaptar el régimen regulador asociado y la tabla resumen de la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial del Consell de Mallorca de acuerdo con los las condiciones establecidas en puntos anteriores."

Palma, 4 de julio de 2018

El presidente de la CMAIB
Antoni Alorda Vilarrubias

