

**Secció I. Disposicions generals****CONSELL INSULAR DE MALLORCA****PLE, COMISSIÓ DE GOVERN, CONSELL EXECUTIU I PRESIDÈNCIA****8026***Aprovació definitiva de la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial a Mallorca (Exclosa Palma)*

El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de dia 27 de juliol de 2018, ha adoptat els següents:

«ACORDS

1r.- **Resoldre les al·legacions** presentades dins el tràmit anunciat al Butlletí Oficial de les Illes Balears número Núm. 13 de 27 de gener de 2018 amb relació a l' «Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca d'aprovació inicial de la Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Mallorca, prevista en l'article 75 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears» en el sentit recollit als informes de resposta individualitzada que hi consten a l'expedient i que es resumeixen succintament a continuació:

Núm	Registre al·legació		Entrada Registre general Consell de Mallorca		Interessat	Al·legació		Sentit de l'al·legació
	(art. 16 de la Llei 39/2015)							
	Núm.	Data	Núm.	Data				
1	8592	05/03/2018	8592	05/03/2018	S.C.B	1	Permetre les ETH en sòl rústic protegit perquè suposen un ingrès al manteniment de les finques	Desestimar
2	9024	07/03/2018	9024	07/03/2018	J.M.A.A.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies	Desestimar





3	8896	07/03/2018	8896	07/03/2018	APTUR BALEARIS		als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
	9778	13/03/2018	9778	13/03/2018		Annex	Annex al·legació 3. Rectificar arrodoniment a l'alça sumatori indicadors per tal que les ponderacions siguin més justes i representatives de la realitat de cada nucli de població.	Estimar parcialment
4	9186	08/03/2018	9186	08/03/2018	L.A.C.P.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						8	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
5	9185	08/03/2018	9185	08/03/2018	L.C.S.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar





						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						8	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
6	9184	08/03/2018	9184	08/03/2018	I.S.C	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						8	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
7	9183	08/03/2018	9183	08/03/2018	B.C.S.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						8	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
8	9110	08/03/2018	9110	08/03/2018	D.A.P.	1	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
9	9154	08/03/2018	9154	08/03/2018	J.L.L.J.M.	1	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar





10	9155	08/03/2018	9155	08/03/2018	A.E.C.H	1	Permetre les ETH en sòl rústic, protegit	Desestimar
11	9177	08/03/2018	9177	08/03/2018	L.R.S.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
12	9272	09/03/2018	9272	09/03/2018	R.C.W.M	1	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
13	9309	09/03/2018	9309	09/03/2018	FEVITUR	1	Arbitrària zonificació de les zones litoral: absència de motivació	Desestimar
						2	Els indicadors utilitzats per a la zonificació de les zones d'interior són subjectius no s'ajusten a la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears	Desestimar
						3	Desfasament de les dades utilitzades	Desestimar
						4	Qüestionabilitat de la metodologia utilitzada	Desestimar
						5	Accentuació de l'estacionalitat	Desestimar
14	9292	09/03/2018	9292	09/03/2018	R.G.Z.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar





						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						8	La prohibició que suposa la zonificació generarà una segmentació del mercat	Desestimar
						9	Que la zonificació sigui preferent enlloc de prohibitiva.	Desestimar
15	9389	09/03/2018	9389	09/03/2018	ZICKNER 5000, SL	1	Suprimir la prohibició d'ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
16	9388	09/03/2018	9388	09/03/2018	Son Bunyola, SL	1	Suprimir la prohibició d'ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
17	9501	12/03/2018	9501	12/03/2018	E.G.V.	1	Excepcionalitats per als habitatges catalogats. Exoneració limitació de places o creació noves places per aquests casos	Desestimar
18	9577	12/03/2018	9577	12/03/2018	C.B.T.	1	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
19	9578	12/03/2018	9578	12/03/2018	C.S.B.	1	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
20	9581	12/03/2018	9581	12/03/2018	P.P.S.	1	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
21	9584	12/03/2018	9584	12/03/2018	Grup consellers Ciudadanos	1	Inseguretat jurídica i manca d'objectivitat de criteris	Desestimar
						2	Incompliment del marc normatiu vigent	Desestimar
						3	Zonificació prohibicionista vs. Zonificació preferent	Desestimar
22	9469	12/03/2018	9469	12/03/2018	E.C.F.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						1	Esmena a la totalitat	Desestimar
						2	Manca d'objectivitat i de fonaments jurídics i/o científics dels indicadors triats per determinar si un nucli interior està saturat.	Desestimar
						3	Concordances i incongruències PIAT-Document zonificació	Estimar parcialment





23	9514	12/03/2018	9514	12/03/2018	Grup consellers El Pi	4	Manca d'indicadors socioeconòmics	Desestimar
						5	Declaració de saturació injustificada legalment	Desestimar
						6	Manca d'interès general en la determinació dels indicadors	Desestimar
						7	Proposta d'inclusió de factors de correcció de la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'ETH	Desestimar
24	9518	12/03/2018	9518	12/03/2018	Terraferida	1	Al·legació a la totalitat	Estimar parcialment
25	9538	12/03/2018	9538	12/03/2018	Alternativa per Artà	1	Limitar la possibilitat de nova oferta ETH, amb excepció dels habitatges unifamiliars principals durant 60 dies l'any, a les urbanitzacions de Betlem, Montferrutx, Sant Pere, S'Estanyol i a la primera línia del nucli urbà de la Colònia de Sant Pere	Desestimar
						2	Permetre només la comercialització d'habitatges unifamiliars principals durant seixanta dies l'any	Desestimar
						3	Suprimir la possibilitat de noves inscripcions als registres d'ETH a habitatges en sòl rústic comú	Desestimar
26	9553	12/03/2018	9553	12/03/2018	Grup consellers Partit Popular	1	Els nuclis de litoral Zona 1 i Zona 2: realitzar la delimitació tenint en compte un estudi objectiu de la situació real de l'activitat turística a cada un d'ells	Desestimar
						2	Càlcul dels indicadors. Els nuclis d'interior: Zona 3 i Zona 4 comprovar les xifres utilitzades, corregir els errors, justificar els coeficients correctors utilitzats i modificar en general o al manco explicar l'objectivitat i correcció dels criteris utilitzats per a calcular els indicadors	Estimar parcialment
						3	Permetre qualsevol modalitat d'ETH en qualsevol tipus de sòl rústic.	Desestimar
						4	Modalitats d'ETH proposades i el seu efecte sobre la temporada turística. ETH60 no contribueix a la desestacionalització	Desestimar
						5	En relació als objectius generals de la Delimitació provisional	Desestimar
						1	Rectificar la proposta i	Desestimar





27	9582	12/03/2018	9582	12/03/2018	Promociones Es Puixet, SL	considerar el carrer Nunyo Sanç de Santa Ponça com a zona no inclosa a la zona Z1, i que s'inclogui a la zona Z2	
28	Correus	12/03/2018	9.855	14/03/2018	FEHM	1 Invasió de competències municipals	Desestimar
						2 Sobre la justificació de la suposa urgència. No justifica alteració competència municipal	Desestimar
						3 Sobre la possible contradicció entre drets adquirits durant la zonificació provisional en relació al que resulti de la delimitació definitiva. Conseqüències	
						4 La regulació que es conté a la zonificació deixa sense efecte la regulació que es pot incloure als instruments d'ordenació territorial i les limitacions per raons ambientals que es preveuen a l'article 50.21 de la LT	
						5 Anàlisi insuficient de les places turístiques hoteleres pendent de desenvolupar. Conseqüències indemnitzatòries	Desestimar
						6 L'autorització per a dur a terme l'activitat econòmica consistent en la comercialització d'estades turístiques en habitatges no resulta possible a la vista de la regulació vigent dels usos en sòl rústic	Desestimar
28	Correus	12/03/2018	9.855	14/03/2018	FEHM	7 Usos residencials i urbanístics. L'ús turístic dels habitatges no està emparat per la llicència de primera ocupació, i es requereix llicència de canvi d'ús urbanístic	Desestimar
						8 Sobre la proposta de zonificació: manca mecanismes de control sobre les ETH60; manca previsió increment de recursos i incidència sobre l'accés a l'habitatge. Z2: règim molt permissiu sense previsió efectes desfavorables sobre el medi ambient. SRC: manca previsió en relació a l'increment de consum de recursos, dificultat gestió residus i necessitat de fer altres	Estimar parcialment





							dotacions de serveis com canalització d'aigua o clavegueram.	
						9	Sobre la memòria anàlisi. No s'aporten dades que permetin concloure que els efectes de la delimitació són d'escassa magnitud	Desestimar
						1	Considerar la zona de Santa Catalina del Port de Sóller com a Z3	Estimar
29	FV71	08/03/2018	9733	13/03/2018	J.M.M.	2	Revisar la catalogació de la zona de Sta. Catalina del Port de Sóller perquè passi a ser considerada zona residencial	Desestimar
30	L18E6978	08/03/2018	9637	13/03/2018	G.S.S.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
31	Correus	12/03/2018	9905	14/03/2018	Grup municipal PP- Manacor	1	Permetre les ETH en sòl rústic protegit	Desestimar
32	L95E5745/2018	06/03/2018	9925	14/03/2018	C.E.B.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar





						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
33	1589	09/03/2018	10622	19/03/2018	J.A.A.	1	Revocar, anular i deixar sense efecte la proposta de zonificació turística i desistir de la tramitació del PIAT considerant que l'ordenació turística és part integrant de l'ordenació territorial del PTIM	Desestimar
34	L18E7350	12/03/2018	10077	16/03/2018	GOB	1	Consideracions generals	Atesa la consideració d e consideracions general no s'ha entrat a valorar el seu contingut
						2	Mallorca s'ha d'avaluar de manera global. La zonificació no hi té cabuda ni justificació	Desestimar
						3	Alerta especial sobre el sòl rústic	Desestimar
						4	Els efectes de l'ocupació del sòl rústic per estades turístiques en habitatges no han estat considerats	Estimar parcialment
						5	Proposta prohibició plurifamiliars i congelació de les places a les actuals	Desestimar
35	7302	12/03/2018	10464	16/03/2018	B.H.A.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies	Desestimar





36	000070022018E000547	12/03/2018	10047	15/03/2018	I.G.G.		als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
37	L95E6431/2018	12/03/2018	11028	21/03/2018	J.I.A.S.	7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
38	L95E6398/2018	12/03/2018	11023	21/03/2018	A.P.V.	5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
						1	Permetre les ETH a la zona ocupada pels antics horts a	Desestimar





39	L95E6443/2018	12/03/2018	11026	21/03/2018	A.P.V.		Campos.	
40	L95E6372/2018	12/03/2018	11030	21/03/2018	Tots per Pollença	1	Declarar Pollença com a zona no saturada amb la possibilitat de l'obtenció de places tants plurifamiliars com per a unifamiliars	Desestimar
41	3141	12/03/2018	11246	22/03/2018	G.V.P.	1	Normativa reguladora	Recull normativa aplicable. No es valora
						2	No es justifica perquè a les zones saturades es permet la modalitat de lloguer de 60 dies als habitatges principals i no es permet les altres modalitats	Desestimar
						3	Els criteris per determinar si una zona es troba saturada. Incompliment de la Llei 8/2012	Desestimar
						4	Les dades: antiguitat i poca fiabilitat.	Desestimar
						5	La modalitat de 60 dies i l'estacionalitat.	Desestimar
						6	Motivació i incompliment del deure de bona regulació.	Desestimar
						7	Incoherència amb les previsions del PIAT.	Estimar
42	1958	12/03/2018	11366	23/03/2018	Alternativa per Pollença	1	Retirada de la proposta i fer una nova zonificació d'acord amb el que marca la llei (el PIAT o el PTI), en base a criteris ambientals, a una estimació seriosa de la pressió turística sobre l'habitatge i aplicant els mateixos criteris a totes les zones	Desestimar
43	6748	12/03/2018	11509	26/03/2018	Comunitat de propietaris Costa d'en Blanes	1	Prohibició del lloguer vacacional a la zona extensiva de la urbanització Costa d'en Blanes	Desestimar

2n.- Aprovar definitivament la proposta de Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Mallorca (tret del TM de Palma), prevista en l'article 75 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, amb l'objecte i abast que defineix la documentació tècnica que s'adjunta i forma part d'aquest acord, i que s'integra per la documentació següent:

- Memòria justificativa
- Valoració del tràmit d'exposició pública i consultes a administracions. Actualització de la Memòria- Anàlisi Ambiental
- Tractament de les al·legacions i dels informes de les Administracions consultades rebuts en fase d'exposició pública
- Tractament de la declaració ambiental estratègica
- Proposta de delimitació. Règim d'aplicació
- Plànol de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial (Escala 1: 100.000)

3r.- Ordenar la publicació d'aquest acord al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* als efectes oportuns

4t.- Ordenar la publicació d'aquest acord, juntament amb tota la documentació de la Delimitació de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Mallorca, prevista en l'article 75 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, al portal web del Consell de Mallorca per a la seva consulta pública.

5è.- Notificar als interessats la resposta individualitzada a les al·legacions que hi han presentat.»



Palma, 27 de juliol de 2018

El secretari general
Jeroni Miquel Mas Rigo

Annex

Règim d'aplicació de la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial a Mallorca (Exclosa Palma)

DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES A HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL A MALLORCA (EXCLOSA PALMA).

La delimitació provisional de zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial (ETH) a Mallorca (exclosa Palma) es configura a l'empara del procediment establert a l'article 75.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears a partir de l'anàlisi i la diagnosi realitzats sobre la manifestació del fenomen de les ETH a l'illa de Mallorca; dels objectius i criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització que s'han considerat oportuns; de les limitacions legalment vigents i, del resultat dels tràmits d'exposició pública, consultes i declaració ambiental estratègica corresponents.

Aquesta delimitació provisional ha de regir en tant no es vegi alterada o se'n determini una de definitiva a través dels instruments de rang reglamentari corresponents, és a dir, en cada un dels àmbits delimitats regirà fins que els ajuntaments n'estableixin la respectiva delimitació al planejament urbanístic municipal sobre la base dels criteris que estableixi el PIAT i, si escau, el PTI, sense perjudici de les condicions establertes en el Règim d'aplicació.

Es proposa dividir el territori insular en diferents zones atenent a les característiques i funció territorial de cada àmbit, distingint a priori entre els nuclis urbans litorals, els nuclis urbans d'interior i el sòl rústic; subdividint al seu torn cada un d'aquests grups de referència en altres zones segons el seu grau d'aptitud per a l'acolliment de comercialització d'ETH en alguna de les modalitats establertes.

Així mateix s'han identificat un seguit de zones no aptes, en considerar la comercialització d'ETH com una activitat incompatible amb l'ús dominant de l'àmbit i per altres motius ambientals o de salut pública.

En darrer lloc, s'ha exclòs de la delimitació el terme municipal de Palma en quedar fora de l'abast d'aquest procediment atès allò que determina l'article 75 de la Llei 8/2012.

S'adjunta a aquesta proposta una delimitació gràfica amb caràcter indicatiu. Per a l'aplicació del règim associat preval la delimitació física més precisa de cada un dels àmbits establerts continguda als instruments d'ordenació territorial i/o urbanística vigents en cada moment.

Així les coses, es proposa la delimitació següent:

1. NUCLIS LITORALS

S'inclouen en aquest grup aquells nuclis litorals que es troben destinats eminentment a l'ús turístic. Es distingeixen les zones següents:

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 saturades o madures, o així en resultin declarats a través dels instruments d'ordenació territorial corresponents (PIAT o PTI).

Dos són els factors principals que s'han pres en consideració en la delimitació d'aquesta zona: el grau de saturació de l'activitat turística enfront als recursos disponibles i les possibles dificultats d'accés a l'habitatge per part dels treballadors del sector turístic.

Nuclis Z1:

- Palmanova-Magaluf,
- Santa Ponça
- Peguera





- Àmbit del PRI de la Platja de Palma que queda fora del municipi de Palma (Bellavista, Cala Blava, Son Verí, Son Verí Nou i s'Arenal)
- Zones turístiques saturades o madures que es declarin a l'empara de l'article 77 de la Llei 8/2012.
- Zones turístiques saturades o madures que es declarin mitjançant el PIAT o PTI a l'empara de l'article 5 de la Llei 8/2012.

1.2. Zona 2 (Z2). Resta de nuclis litorals turístics.

Inclou els sòls urbans, urbanitzables i aptes per a urbanitzar de la resta de zones litorals turístiques de l'illa.

Es tracta de zones que pel seu origen, la seva estructura urbana i la configuració d'infraestructures i serveis de que disposen, des de fa temps es troben vinculades eminentment a l'activitat turística, sovint amb importants percentatges de residències secundàries, però sense que s'hagi declarat la seva maduresa o saturació degut a que s'hagin detectat problemes de sobrecàrrega mediambiental, turística o urbanística, de sobreexplotació de recursos o d'obsolescència dels equipaments turístics.

Aquesta delimitació de Zona 2 es fa independentment de la delimitació d'un àmbit com a zona turística a través del PIAT o PTI corresponent.

La comercialització d'ETH en aquestes zones es considera compatible amb la funció territorial dominant dels nuclis ja que les tipologies d'habitatge existents s'orienten principalment a residència de temporada. D'altra banda no s'ha apreciat una pressió excessiva sobre els recursos que impliqui saturació.

La consideració dels àmbits com a Zona 2 es fa sense perjudici de que adquireixin, si escau, la condició de Zona 1 a causa de la declaració de zones turístiques saturades i/o madures mitjançant el PIAT, el PTI o a l'empara de l'article 77 de la Llei 8/2012.

Nuclis Z2:

1. Calvià: Ses Illetes i Cas Català Nou
2. Calvià: Portals Nous i Costa d'en Blanes
3. Calvià: Portals Vells
4. Calvià: El Toro i Costa de sa Calma
5. Calvià: Cala Fornells
6. Andratx: Es Camp de Mar
7. Andratx: Port i Urbanitzacions Adjacents
8. Andratx: Sant Elm
9. Sóller: Port de Sóller
10. Pollença: Cala Sant Vicenç
11. Pollença: Formentor
12. Pollença: Port de Pollença
13. Alcúdia: Badia de Pollença, Es Barcarès, Es Mal Pas i Bonaire
14. Alcúdia/Muro: Badia d'Alcúdia i Platja de Muro
- 14.1 Subzona Badia d'Alcúdia
- 14.2 Subzona Platja de Muro
15. Santa Margalida: Can Picafort
16. Santa Margalida: Son Serra de Marina



17. Artà: Colònia de Sant Pere i Betlem
18. Capdepera: Cala Mesquida
19. Capdepera: Font de Sa Cala, Es Carregador, Sa Pedruscada, Platja de Son Moll, Cala Rajada i Cala Agulla
- 19.1 Subzona Cala Rajada Cala Agulla
- 19.2 Subzona Font de sa Cala Es Carregador, Sa Pedruscada i Son Moll
20. Capdepera: Platja i Costa de Canyamel
21. Son Servera/ Sant Llorenç: Costa dels Pins, Cala Bona i Cala Millor
- 21.1 Subzona Son Servera
- 21.2 Subzona Sant Llorenç
22. Sant Llorenç/Manacor: Sa Coma, S'illot i Cala Moreia
- 22.1 Subzona Sant Llorenç
- 22.2 Subzona Manacor
23. Manacor: Cala Estany, Portocristo, Portocristo Novo, Platja Romàntica, Cala Anguila, Cala Mèndia i Cala Magrana
24. Manacor: Cales de Mallorca, Es Domingos i Cala Murada
25. Felanitx: Portocolom i Cala Marçal
26. Felanitx/Santanyí: Cala Ferrera, Cala Serena, Cala Esmaragda, Cala D'or, Cala Llonga i Cala Gran
- 26.1 Subzona Felanitx
- 26.2 Subzona Santanyí
27. Santanyí: Portopetro
28. Santanyí: Cala Llombards, Cala Santanyí, Cala Figuera i Cala Mondragó
29. Ses Salines: Colònia de Sant Jordi
30. Campos: Ses Covetes, Sa Ràpita
31. Lluçmajor: Cala Pi, Cala Vallgornera, Sa Torre, Bahía Azul, Bahía Grande, el Dorado, s'Estanyol.

2. NUCLIS D'INTERIOR

Formen part d'aquest grup aquells nuclis urbans que no han quedat inclosos al grup de nuclis litorals amb caràcter eminentment turístic. 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 en la modalitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges. Així mateix, i com ja s'ha apuntat, disposen d'unes infraestructures i uns entorns ambientals, urbanístics i socials més fràgils enfront a les noves dinàmiques produïdes com a conseqüència de l'increment d'aquesta activitat turística.

S'ha realitzat una anàlisi multicriteri prenent en consideració quatre indicadors referits a cada un dels aspectes en què s'ha considerat que l'activitat d'ETH té major incidència: les infraestructures i recursos de l'entorn; el caràcter i l'estructura urbana i territorial dels nuclis; la dificultat de la població en l'accés a l'habitatge i, l'equilibri en la distribució territorial d'aquesta activitat a l'illa, tal com es desprèn de l'apartat 2.1 "Anàlisi de nuclis d'interior" de la memòria justificativa que s'acompanya.

Així les coses es diferencien dos tipus de nuclis: aquells que són vulnerables a una major pressió d'activitat turística que pot devirtuar el seu caràcter territorial, i la resta de nuclis d'interior, establint les zones següents:

- 2.1. Zona 3 (Z3): Nuclis d'interior vulnerables



Formen part d'aquesta categoria els sòls urbans, urbanitzables o aptes per a urbanitzar d'ús eminentment residencial o turístic, dels nuclis d'interior, en els quals s'ha detectat una major pressió turística que posa en risc l'equilibri territorial.

Nuclis Z3 (ordenats per municipi):

- Alcúdia
- Banyalbufar
- Port des Canonge (Banyalbufar)
- Orient (Bunyola)
- Ullaró (Campanet)
- Deià
- Llucalcari (Deià)
- Sa Cala (Deià)
- S'Empeltada (Deià)
- Estellencs
- Fornalutx
- Marratxinet (Marratxí)
- Pollença
- Es Vilà (Pollença)
- La font (Pollença)
- Santanyí
- Ses Salines
- Sóller
- Biniaraix (Sóller)
- L'Horta (Sóller)
- Valldemossa
- Es Port (Valldemossa)
- S'Arxiduc (Valldemossa)
- Son Ferrandell (Valldemossa)

2.2. Zona 4 (Z4): Resta de nuclis d'interior

Formen part d'aquesta categoria els sòls urbans, urbanitzables o aptes per a urbanitzar d'ús eminentment residencial o turístic, dels nuclis d'interior, que no s'han inclòs en la categoria anterior.

Nuclis Z4:

Tots els nuclis d'interior excepte els considerats a la Zona 3.

3. SÒL RÚSTIC

3.1. Sòl rústic protegit (SRP)

Atenent al que disposa l'article 9 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries, El sòl rústic protegit és aquell comprès dins les àrees sotretes al desenvolupament urbà, per el qual, en raó dels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna, la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial de protecció distint del general. Aquestes àrees estan constituïdes per les categories següents:

- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Àrees naturals d'especial interès (ANEI)
- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)
- Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Àrees de protecció territorial (APT)
- Així mateix tendran la consideració de sòl rústic protegit les àrees que els instruments de planejament general considerin necessari preservar justificadament d'acord amb els criteris anteriors.

En qualsevol cas prevaldrà el major grau de protecció del sòl de qualsevol d'aquests instruments. Aquest sòl és molt sensible a pressions externes i cal prioritzar la preservació dels seus valors intrínsecs.

(Nota: la delimitació gràfica indicativa adjunta no ha incorporat necessàriament les àrees de sòl rústic protegit contingudes en els instruments de planejament general municipals, per al coneixement de les quals s'haurà d'acudir als respectius instruments de planejament esmentats)

3.2. Sòl rústic comú (SRC)

Formarà part d'aquesta categoria el sòl rústic així qualificat en virtut de l'ordenació territorial i urbanística de l'illa per no estar sotmès a cap règim especial de protecció que figuri en la categoria anterior. Es tracta d'aquells terrenys rurals que no tenen valors ambientals, paisatgístics, o territorials especialment reconeguts pel planejament.

4. ZONES D'EXCLUSIÓ

En qualsevol cas, per motius ambientals, turístics, i de protecció de la salut pública es delimiten com a zones no aptes per a la comercialització d'ETH, els nuclis o sectors d'ús predominant o majoritari distint al residencial o el turístic (polígons industrials o de serveis, equipaments, infraestructures, ...).

S'inclouen aquelles zones que, malgrat l'ús residencial predominant, els Ajuntaments han instat a la seva catalogació com a zones d'exclusió per les peculiaritats que presenten com és el cas del nucli de Casetes des Capellans (Muro).

Així mateix es preveu que a les Zones de petjada acústica aeroportuària, per motius ambientals i de salut pública, quedi prohibida l'autorització de noves estades turístiques en habitatges.

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 8/12 atenent a la tipologia dels habitatges i a la durada màxima del període de comercialització. Aquests dos factors incideixen directament en els efectes sobre el consum de recursos, infraestructures i serveis així com en l'accés a l'habitatge per a la població resident.

El règim d'aplicació en cada cas s'ha d'entendre sense perjudici dels límits, condicions i requisits legalment establerts o d'aquells que es puguin establir mitjançant els instruments normatius corresponents, tals com els límits màxims de places per a àmbits territorials concrets, l'antiguitat de les edificacions, els períodes de comercialització, etc.

Per a establir el grau d'aptitud per a la comercialització d'ETH de cada una de les zones delimitades provisionalment o, si escau, la seva manca d'aptitud, s'han considerat les modalitats d'ETH següents:

- ETH365-Uni: Estades turístiques en habitatges unifamiliars, la inscripció de les quals no caduca i que poden ser comercialitzades durant tot l'any.
- ETH365-Pluri: Estades turístiques en habitatges plurifamiliars, la inscripció de les quals caduca en 5 anys i que poden ser

comercialitzades durant tot l'any.

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

En les diferents zones delimitades provisionalment es podrà exercir, sota els requisits corresponents, l'activitat de comercialització de les estadets turístiques en habitatges en les modalitats següents:

-Zona 1 (Z1). Nuclis litorals turísticament madurs

♦ Zona Z1.1. Nuclis litorals turísticament madurs

Com a conseqüència del grau de saturació que tenen aquests àmbits, només es podrà exercir la comercialització d'estadets turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant 60 dies l'any sempre que el PIAT, o el règim de suspensió de llicències corresponent a la seva aprovació inicial, introdueixi mesures de temporalització que evitin que aquesta activitat es doni majoritàriament en època estival.

♦ Zona Z1.2. S'Arenal de Llucmajor

Només es podrà exercir la comercialització d'estadets turístiques en habitatges principals unifamiliars l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant 60 dies l'any sempre que el PIAT, o el règim de suspensió de llicències corresponent a la seva aprovació inicial, introdueixi mesures de temporalització que evitin que aquesta activitat es doni majoritàriament en època estival.

En cas de que no s'adopti l'acord de suspensió de llicències esmentat o que en el termini màxim de dos anys des d'aquest no entri en vigor el PIAT, o que qualsevol d'aquests acords no introdueixi les mesures de temporalització esmentades, a qualsevol zona 1 restarà prohibida la inscripció en el registre turístic d'habitatges per a la comercialització d'estadets turístiques en qualsevol de les modalitats legalment previstes.

-Zona 2 (Z2). Resta de nuclis litorals turístics

♦ Zona Z2.1. Resta de nuclis litorals turístics

En aquests àmbits es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. Així mateix s'admet la modalitat de comercialització de les estadets turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) durant 60 dies l'any.

♦ Zona Z2.2. Platges de Muro

Es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. S'admet la modalitat de comercialització de les estadets turístiques en habitatges principals unifamiliars durant 60 dies l'any.

♦ Zona Z2.3. Centre històric del Port de Sóller

Només s'admet la modalitat de comercialització de les estadets turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) durant 60 dies l'any.

Quan qualsevol dels àmbits delimitats com a Zona 2 passi a ser declarat com a zona turística saturada i/o madura mitjançant qualsevol dels mecanismes previstos legalment, automàticament passarà a tenir la condició de Zona 1 i li resultarà d'aplicació el règim corresponent.

En cas de que en el termini màxim de dos anys des de l'aprovació d'aquesta delimitació provisional no entri en vigor el PIAT o qualsevol dels instruments legalment previstos per a la delimitació de les zones turístiques saturades i/o madures, a qualsevol zona 2 restarà prohibida la inscripció en el registre turístic d'habitatges per a la comercialització d'estadets turístiques en qualsevol de les modalitats legalment previstes.

-Zona 3 (Z3): Nuclis d'interior vulnerables

Per la seva singularitat s'inclou aquesta zonificació diferenciada pel que fa a l'ordenació de les ETH. Només es podrà exercir la comercialització d'estadets turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant 60 dies l'any.

-Zona 4 (Z4): Resta de nuclis d'interior

♦ Zona Z4.1. Resta de nuclis d'interior

Amb la finalitat de contribuir a un repartiment més equilibrat dels beneficis del turisme, i atès que no presenten encara problemes greus de saturació, en aquests àmbits es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. Així mateix s'admet la modalitat de comercialització de les estades turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) durant 60 dies l'any.

♦ Zona Z4.2: Marratxí

Es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any.

S'admet la modalitat de comercialització de les estades turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) durant 60 dies l'any.

♦ Zona Z4.3: Muro

Es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. S'admet la modalitat de comercialització de les estades turístiques en habitatges principals unifamiliars durant 60 dies l'any.

-Sòl Rústic Protegit (SRP)

Atesa la protecció especial que ha de tenir aquest tipus de sòl, en aquesta zona s'hi prohibeixen les noves inscripcions al registre turístic d'habitatges residencials en els quals s'hi comercialitzin estades turístiques, excepte quan així ho permeti de forma excepcional l'instrument d'ordenació territorial corresponent (PIAT o PTI).

-Sòl Rústic Comú (SRC)

Al Sòl Rústic Comú s'admet la comercialització d'estades turístiques en habitatges unifamiliars, la inscripció dels quals en els registre turístic no caduca, activitat que pot ser prestada durant tot l'any, i estades turístiques en habitatges principals, el registre oficial dels quals caduca en 5 anys i en els quals es pot desenvolupar l'activitat durant 60 dies l'any.

Fins que s'estableixin, mitjançant l'acord que escaigui, criteris i mesures ambientals de sostenibilitat, paisatgístiques, de protecció del patrimoni, de suport de l'activitat agrària i al seu reconeixement a la contribució ambiental, i de preservació del paisatge a qualsevol àmbit de sòl rústic comú restarà prohibida la inscripció en el registre turístic d'habitatges per a la comercialització d'estades turístiques en qualsevol de les modalitats legalment previstes.

-Zones d'exclusió

Per motius ambientals o de salut pública aquestes zones es considera que no són aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials.

S'inclouen aquelles zones que, malgrat l'ús residencial predominant, per motius de protecció municipal s'han delimitat com a zones d'exclusió: Casetes des Capellans (Muro).

TAULA RESUM DE ZONIFICACIÓ PROVISIONAL ETH

A manera de resum s'inclou la següent taula que sintetitza el règim d'aptitud de cada zona delimitada provisionalment segons les modalitats admeses per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges residencials.

Zona	ETH60_UNI	ETH60_PLURI	ETH365_UNI	ETH365_PLURI
Z1.1 – Nuclis litorals turístics madurs/saturats	SI (1)	SI (1)	NO	NO
Z1.2 – s'Arenal de Lluçmajor	SI (1)	NO	NO	NO
Z2.1 – Resta de nuclis litorals turístics	SI (2)	SI (2)	SI (2)	SI (2)
Z2.2 – Platges de Muro	SI (2)	NO	SI (2)	NO
Z2.3 – Centre històric del Port de Sóller	SÍ (2)	SÍ (2)	NO	NO
Z3 – Nuclis d'interior vulnerables	SI	SI	NO	NO
Z4.1 – Resta de 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 (3)	NO	NO (3)	NO
SRC – Sòl rústic comú	SI (4)	NO	SI (4)	NO



ZE – Exclusió	NO	NO	NO	NO
(1) Sempre que el PIAT, o el règim de suspensió de llicències corresponent a la seva aprovació inicial, introdueixi mesures de temporalització que evitin que aquesta activitat es doni majoritàriament en època estival. En cas de que no s'adopti l'acord de suspensió de llicències esmentat o que en el termini màxim de dos anys des d'aquest no entri en vigor el PIAT, o que qualsevol d'aquests acords no introdueixi les mesures de temporalització esmentades, a qualsevol zona 1 restarà prohibida la inscripció en el registre turístic d'habitatges per a la comercialització d'estades turístiques en qualsevol de les modalitats legalment previstes. (2) Quan qualsevol dels àmbits delimitats com a Zona 2 passi a ser declarat com a zona turística saturada i/o madura mitjançant qualsevol dels mecanismes previstos legalment, automàticament passarà a tenir la condició de Zona 1 i li resultarà d'aplicació el règim corresponent. En cas de que en el termini màxim de dos anys des de l'aprovació d'aquesta delimitació provisional no entri en vigor el PIAT o qualsevol dels instruments legalment previstos per a la delimitació de les zones turístiques saturades i/o madures, a qualsevol zona 2 restarà prohibida la inscripció en el registre turístic d'habitatges per a la comercialització d'estades turístiques en qualsevol de les modalitats legalment previstes. (3) Excepte quan així ho permeti de forma excepcional l'instrument d'ordenació territorial corresponent (PIAT o PTI). (4) Fins que s'estableixin, mitjançant l'acord que escaigui, criteris i mesures ambientals de sostenibilitat, paisatgístiques, de protecció del patrimoni, de suport de l'activitat agrària i al seu reconeixement a la contribució ambiental, i de preservació del paisatge a qualsevol àmbit de sol rústic comú restarà prohibida la inscripció en el registre turístic d'habitatges per a la comercialització d'estades turístiques en qualsevol de les modalitats legalment previstes.				



