EDICTO

El Pleno del Consejo de Mallorca, en sesión de día 27 de julio de 2018, ha adoptado los siguientes:

«ACUERDOS

1r.- **Resolver las alegaciones** presentadas dentro del trámite anunciado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares número Nº. 13 de 27 de enero de 2018 en relación al «Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de aprobación inicial de la Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca, prevista en el artículo 75 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares» en el sentido recogido en los informes de respuesta individualizada que constan en el expediente y que se resumen sucintamente a continuación:

Nº	Registro alegación (art. 16 de la Ley 39/2015)		Entrada Registro general Consejo de Mallorca		Interesado	Alegación		Sentido de la alegación
	Nº.	Fecha	Nº.	Fecha				
1	8592	05/03/2018	8592	05/03/2018	S.C.B	1	Permitir las ETV en suelo rústico protegido porque suponen un ingreso al mantenimiento de las fincas	Desestimar
2	9024	07/03/2018	9024	07/03/2018	J.M.A.A.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
3	8896	07/03/2018	8896	07/03/2018	APTUR BALEARES	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
	9778	13/03/2018	9778	13/03/2018		A	Anexo alegación 3. Rectificar redondeo al alza	Estimar

						nexo	sumatorio indicadores a fin de que las ponderaciones sean más justas y representativas de la realidad de cada núcleo de población.	parcialmente
4	9186	08/03/2018	9186	08/03/2018	L.A.C.P.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
						8	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
5	9185	08/03/2018	9185	08/03/2018	L.C.S.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
						8	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
6	9184	08/03/2018	9184	08/03/2018	I.S.C	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
						8	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
7	9183	08/03/2018	9183	08/03/2018	B.C.S.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora

						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
						8	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
8	9110	08/03/2018	9110	08/03/2018	D.A.P.	1	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
9	9154	08/03/2018	9154	08/03/2018	J.L·L.J.M.	1	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
10	9155	08/03/2018	9155	08/03/2018	A.E.C.H	1	Permitir las ETV en suelo rústico. protegido	Desestimar
11	9177	08/03/2018	9177	08/03/2018	L.R.S.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
12	9272	09/03/2018	9272	09/03/2018	R.C.W.M	1	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
13	9309	09/03/2018	9309	09/03/2018	FEVITUR	1	Arbitraria zonificación de las zonas litoral: ausencia de motivación	Desestimar
						2	Los indicadores utilizados para la zonificación de las zonas de interior son subjetivos no se ajustan a la Ley 8/2012 del Turismo de las Islas Baleares	Desestimar
						3	Desfase de los datos utilizados	Desestimar
						4	Cuestionabilidad de la metodología utilizada	Desestimar
						5	Acentuación de la estacionalidad	Desestimar
14	9292	09/03/2018	9292	09/03/2018	R.G.Z.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar

						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
						8	La prohibición que supone la zonificación generará una segmentación del mercado	Desestimar
						9	Que la zonificación sea preferente en lugar de prohibitiva.	Desestimar
15	9389	09/03/2018	9389	09/03/2018	ZICKNER 5000, SL	1	Suprimir la prohibición de ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
16	9388	09/03/2018	9388	09/03/2018	Su Bunyola, SL	1	Suprimir la prohibición de ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
17	9501	12/03/2018	9501	12/03/2018	E.G.V.	1	Excepcionalidades para las viviendas catalogadas. Exoneración limitación de plazas o creación nuevas plazas para estos casos	Desestimar
18	9577	12/03/2018	9577	12/03/2018	C.B.T.	1	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
19	9578	12/03/2018	9578	12/03/2018	C.S.B.	1	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
20	9581	12/03/2018	9581	12/03/2018	P.P.S.	1	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
21	9584	12/03/2018	9584	12/03/2018	Grupo consejeros Ciudadanos	1	Inseguridad jurídica y carece de objetividad de criterios	Desestimar
						2	Incumplimiento del marco normativo vigente	Desestimar
						3	Zonificación prohibicionista vs. Zonificación preferente	Desestimar
22	9469	12/03/2018	9469	12/03/2018	E.C.F.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
23	9514	12/03/2018	9514	12/03/2018	Grupo consejeros El Pi	1	Enmienda a la totalidad	Desestimar
						2	Carece de objetividad y de fundamentos jurídicos y/o científicos de los indicadores escogidos para determinar si un núcleo interior está saturado.	Desestimar
						3	Concordancias e incongruencias PIAT-Documento zonificación	Estimar parcialmente
						4	Falta de indicadores socioeconómicos	Desestimar
						5	Declaración de saturación injustificada legalmente	Desestimar
						6	Falta de interés general en la determinación de los indicadores	Desestimar
						7	Propuesta de inclusión de factores de corrección de la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de ETV	Desestimar
24	9518	12/03/2018	9518	12/03/2018	Terraferida	1	Alegación a la totalidad	Estimar parcialmente

25	9538	12/03/2018	9538	12/03/2018	Alternativa por Artà	1	Limitar la posibilidad de nueva oferta ETV, con excepción de las viviendas unifamiliares principales durante 60 días el año, en las urbanizaciones de Belén, Montferrutx, Sant Pere, S'Estanyol y a la primera línea del núcleo urbano de la Colònia de Sant Pere	Desestimar
						2	Permitir sólo la comercialización de viviendas unifamiliares principales durante sesenta días el año	Desestimar
						3	Suprimir la posibilidad de nuevas inscripciones en el registro de ETV en viviendas en suelo rústico común	Desestimar
26	9553	12/03/2018	9553	12/03/2018	Grupo consejeros Partit Popular	1	Los núcleos de litoral Zona 1 y Zona 2: realizar la delimitación teniendo en cuenta un estudio objetivo de la situación real de la actividad turística en cada uno de ellos	Desestimar
						2	Cálculo de los indicadores. Los núcleos de interior: Zona 3 y Zona 4 comprobar las cifras utilizadas, corregir los errores, justificar los coeficientes correctores utilizados y modificar en general o al menos explicar la objetividad y corrección de los criterios utilizados para calcular los indicadores	Estimar parcialmente
						3	Permitir cualquier modalidad de ETV en cualquier tipo de suelo rústico.	Desestimar
						4	Modalidades de ETV propuestas y su efecto sobre la temporada turística. ETV60 no contribuye a la desestacionalización	Desestimar
						5	En relación a los objetivos generales de la Delimitación provisional	Desestimar
27	9582	12/03/2018	9582	12/03/2018	Promocionas Se Puixet, SL	1	Rectificar la propuesta y considerar la calle Nunyo Sanç de Santa Ponça como zona no incluida en la zona Z1, y que se incluya en la zona Z2	Desestimar
28	Correos	12/03/2018	9.855	14/03/2018	FEHM	1	Invasión de competencias municipales	Desestimar
						2	Sobre la justificación de la supuesta urgencia. No justifica alteración competencia municipal	Desestimar
						3	Sobre la posible contradicción entre derechos adquiridos durante la zonificación provisional en relación a lo que resulte de la delimitación definitiva. Consecuencias	
						4	La regulación que se contiene a la zonificación deja sin efecto la regulación que se puede incluir en los instrumentos de ordenación territorial y las limitaciones por razones ambientales que se prevén al artículo 50.21 de la LT	
						5	Análisis insuficiente de las plazas turísticas hoteleras pendiente de desarrollar. Consecuencias indemnizatorias	Desestimar
						6	La autorización para llevar a cabo la actividad económica consistente en la comercialización de estancias turísticas en viviendas no resulta posible a la vista de la regulación vigente de los usos en suelo rústico	Desestimar
						7	Usos residenciales y urbanísticos. El uso turístico de las viviendas no está amparado por la licencia de primer empleo y se requiere licencia de cambio de uso urbanístico	Desestimar
						8	Sobre la propuesta de zonificación: falta mecanismos de control sobre las ETV60; falta previsión incremento de recursos e incidencia sobre el acceso a la vivienda. Z2: régimen muy permisivo sin previsión efectos desfavorables sobre el medio ambiente. SRC: falta previsión en relación al incremento de consumo de recursos, dificultad gestión residuos y necesidad de hacer otras dotaciones de servicios como canalización de agua o	Estimar parcialmente

							alcantarillado.	
						9	Sobre la memoria análisis. No se aportan datos que permitan concluir que los efectos de la delimitación son de escasa magnitud	Desestimar
						1	Considerar la zona de Santa Catalina del Port de Sóller como Z3	Estimar
29	FV71	08/03/2018	9733	13/03/2018	J.M.M.	2	Revisar la catalogación de la zona de Sta. Catalina del Port de Sóller para que pase a ser considerada zona residencial	Desestimar
30	L18E6978	08/03/2018	9637	13/03/2018	G.S.S.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
31	Correos	12/03/2018	9905	14/03/2018	Grupo municipal PP- Manacor	1	Permitir las ETV en suelo rústico protegido	Desestimar
32	L95E5745/2018	06/03/2018	9925	14/03/2018	C.E.B.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
33	1589	09/03/2018	10622	19/03/2018	J.A.A	1	Revocar, anular y dejar sin efecto la propuesta de zonificación turística y desistir de la tramitación del PIAT considerando que la ordenación turística es parte integrante de la ordenación territorial del PTIM	Desestimar
34	L18E7350	12/03/2018	10077	16/03/2018	GOB	1	Consideraciones generales	Vista la consideración de consideraciones general no se ha entrado a valorar su contenido
						2	Mallorca se tiene que evaluar de manera global. La zonificación no tiene cabida ni	Desestimar

							justificación	
						3	Alerta especial sobre el suelo rústico	Desestimar
						4	Los efectos del empleo del suelo rústico por estancias turísticas en viviendas no han sido considerados	Estimar parcialmente
						5	Propuesta prohibición plurifamiliares y congelación de las plazas en las actuales	Desestimar
35	7302	12/03/2018	10464	16/03/2018	B.H.A.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
36	0000700 22018E 000547	12/03/2018	10047	15/03/2018	I.G.G.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
37	L95E64 31/2018	12/03/2018	11028	21/03/2018	J.I.A.S.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
38	L95E63 98/2018	12/03/2018	11023	21/03/2018	A.P.V.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite	Desestimar

							las otras modalidades	
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
39	L95E64 43/2018	12/03/2018	11026	21/03/2018	A.P.V.	1	Permitir las ETV en la zona ocupada por los antiguos huertos en Campos.	Desestimar
40	L95E63 72/2018	12/03/2018	11030	21/03/2018	Todos por Pollença	1	Declarar Pollença como zona no saturada con la posibilidad de la obtención de plazas tantos plurifamiliares como para unifamiliares	Desestimar
41	3141	12/03/2018	11246	22/03/2018	G.V.P.	1	Normativa reguladora	Recopilación normativa aplicable. No se valora
						2	No se justifica porque en las zonas saturadas se permite la modalidad de alquiler de 60 días en las viviendas principales y no se permite las otras modalidades	Desestimar
						3	Los criterios para determinar si una zona se encuentra saturada. Incumplimiento de la Ley 8/2012	Desestimar
						4	Los datos: antigüedad y poca fiabilidad.	Desestimar
						5	La modalidad de 60 días y la estacionalidad.	Desestimar
						6	Motivación e incumplimiento del deber de buena regulación.	Desestimar
						7	Incoherencia con las previsiones del PIAT.	Estimar
42	1958	12/03/2018	11366	23/03/2018	Alternativa por Pollença	1	Retirada de la propuesta y hacer una nueva zonificación de acuerdo con lo que marca la ley (el PIAT o el PTI), en base a criterios ambientales, a una estimación seria de la presión turística sobre la vivienda y aplicando los mismos criterios a todas las zonas	Desestimar
43	6748	12/03/2018	11509	26/03/2018	Comunidad de propietarios Costa d'en Blanes	1	Prohibición del alquiler vacacional en la zona extensiva de la urbanización Costa d'en Blanes	Desestimar

2n.- Aprobar definitivamente la propuesta de Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (excepto el TM de Palma), prevista en el artículo 75 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, con el objeto y alcance que define la documentación técnica que se adjunta y forma parte de este acuerdo, y que se integra por la documentación siguiente:

- Memoria justificativa
- Valoración del trámite de exposición pública y consultas a administraciones. Actualización de la Memoria- Análisis Ambiental
- Tratamiento de las alegaciones y de los informes de las Administraciones consultadas recibidos en fase de exposición pública
- Tratamiento de la declaración ambiental estratégica
- Propuesta de delimitación. Régimen de aplicación

- Plano de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial Escala 1: 100.000)

3r.- Ordenar la publicación de este acuerdo en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares* a los efectos oportunos

4t.- Ordenar la publicación de este acuerdo, junto con toda la documentación de la Delimitación de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca, prevista en el artículo 75 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, al portal web del Consejo de Mallorca para su consulta pública.

5è.- Notificar a los interesados la respuesta individualizada a las alegaciones que han presentado.»

Palma, 27 de julio de 2018

El secretario general

Jeroni Miquel Mas Rigo

Anexo

Régimen de aplicación de la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (Excluida Palma)

DELIMITACIÓN PROVISIONAL DE LAS ZONAS APTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL EN MALLORCA (EXCLUIDA PALMA).

La delimitación provisional de zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial (ETV) en Mallorca (excluida Palma) se configura al amparo del procedimiento establecido en el artículo 75.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares a partir del análisis y la diagnosis realizados sobre la manifestación del fenómeno de las ETV en la isla de Mallorca; de los objetivos y criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización que se han considerado oportunas; de las limitaciones legalmente vigentes y, del resultado de los trámites de exposición pública, consultas y declaración ambiental estratégica correspondientes.

Esta delimitación provisional tiene que regir en tanto no se vea alterada o se determine una definitiva a través de los instrumentos de rango reglamentario correspondientes, es decir, en cada uno de los ámbitos delimitados regirá hasta que los ayuntamientos establezcan la respectiva delimitación al planeamiento urbanístico municipal sobre la base de los criterios que establezca el PIAT y, si cabe, el PTI, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el Régimen de aplicación.

Se propone dividir el territorio insular en diferentes zonas atendiendo a las características y función territorial de cada ámbito, distinguiendo a priori entre los núcleos urbanos litorales, los núcleos urbanos de interior y el suelo rústico; subdividiendo a su vez cada uno de estos grupos de referencia en otras zonas según su grado de aptitud posible para la comercialización de ETV en alguna de las modalidades establecidas.

Asimismo se han identificado una serie de zonas no aptas, al considerar la comercialización de ETV como una actividad incompatible con el uso dominante del ámbito y por otros motivos ambientales o de salud pública.

En último lugar, se ha excluido de la delimitación el término municipal de Palma al quedar fuera del alcance de este procedimiento de acuerdo a aquello que determina el artículo 75 de la Ley 8/2012.

Se adjunta a esta propuesta una delimitación gráfica con carácter indicativo. Para la aplicación del régimen asociado prevalece la delimitación física más precisa de cada uno de los ámbitos establecidos contenida en los instrumentos de ordenación territorial y/o urbanística vigentes en cada momento.

Así las cosas, se propone la delimitación siguiente:

1 NÚCLEOS LITORALES

Se incluyen en este grupo aquellos núcleos litorales que se encuentran destinados eminentemente al uso turístico. Se distinguen las zonas siguientes:

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 saturadas o maduras, o así resulten declarados a través de los instrumentos de ordenación territorial correspondientes (PIAT o PTI).

Dos son los factores principales que se han tomado en consideración en la delimitación de esta zona: el grado de saturación de la actividad turística frente a los recursos disponibles y las posibles dificultades de acceso a la vivienda por parte de los trabajadores del sector turístico.

Núcleos Z1:

- Palmanova-Magaluf,
- Santa Ponça
- Peguera
- Ámbito del PRI de la Playa de Palma que queda fuera del municipio de Palma (Bellavista, Cala Azul, Son Verí, Son Verí Nou y s' Arenal)
- Zonas turísticas saturadas o maduras que se declaren al amparo del artículo 77 de la Ley 8/2012.
- Zonas turísticas saturadas o maduras que se declaren mediante el PIAT o PTI al amparo del artículo 5 de la Ley 8/2012.

1.2 Zona 2 (Z2). Resto de núcleos litorales turísticos.

Incluye los suelos urbanos, urbanizables y aptos para urbanizar del resto de zonas litorales turísticas de la isla.

Se trata de zonas que por su origen, su estructura urbana y la configuración de infraestructuras y servicios de que disponen, desde hace tiempo se encuentran vinculadas eminentemente a la actividad turística, a menudo con importantes porcentajes de residencias secundarias, pero sin que se haya declarado su madurez o saturación debido a que se hayan detectado problemas de sobrecarga medioambiental, turística o urbanística, de sobreexplotación de recursos o de obsolescencia de los equipamientos turísticos.

Esta delimitación de Zona 2 se hace independientemente de la delimitación de un ámbito como zona turística a través del PIAT o PTI correspondiente.

La comercialización de ETV en estas zonas se considera compatible con la función territorial dominante de los núcleos ya que las tipologías de vivienda existentes se orientan principalmente a residencia de temporada. Por otra parte no se ha apreciado una presión excesiva sobre los recursos que implique saturación.

La consideración de los ámbitos como Zona 2 se hace sin perjuicio de que adquieran, si cabe, la condición de Zona 1 a causa de la declaración de zonas turísticas saturadas y/o maduras mediante el PIAT, el PTI o al amparo del artículo 77 de la Ley 8/2012.

Núcleos Z2:

1. Calvià: Ses Illetes y Cas Català Nou

2. Calvià: Portals Nous y Costa d'en Blanes

3. Calvià: Portals Vells

4. Calvià: El Toro y Costa de la Calma

5. Calvià: Cala Fornells

6. Andratx: Es Camp de Mar

7. Andratx: Puerto y urbanizaciones adyacentes

8. Andratx: Sant Elm

9. Sóller: Puerto de Sóller

10. Pollença: Cala Sant Vicenç

11. Pollença: Formentor

12. Pollença: Puerto de Pollença

13. Alcúdia: Bahía de Pollença, Es Barcarès, Es Mal Pas y Bonaire

14. Alcúdia/Muro: Bahía de Alcúdia y Playa de Muro

14.1 Subzona Bahía de Alcúdia

14.2 Subzona Playa de Muro

15. Santa Margalida: Can Picafort

16. Santa Margalida: Son Serra de Marina

17. Artà: Colonia de Sant Pere y Betlem

18. Capdepera: Cala Mesquida

19. Capdepera: Font de sa Cala, Es Carregador, Sa Pedruscada, Playa de Son Moll, Cala Rajada y Cala Agulla

19.1 Subzona Cala Rajada Cala Agulla

19.2 Subzona Font de sa Cala Es Carregador, Sa Pedruscada y Son Moll

20. Capdepera: Playa y Costa de Canyamel

21. Son Servera/ Sant Llorenç: Costa dels Pins, Cala Bona y Cala Millor

21.1 Subzona Son Servera

21.2 Subzona Sant Llorenç

22. Sant Llorenç/Manacor: Sa Coma, s'Illot y Cala Moreia

22.1 Subzona Sant Llorenç

22.2 Subzona Manacor

23. Manacor: Cala Estany, Portocristo, Portocristo Nou, Platja Romàntica, Cala Anguila, Cala Mendia y Cala Magrana

24. Manacor: Cales de Mallorca, Es Domingos y Cala Murada

25. Felanitx: Portocolom y Cala Marçal

26. Felanitx/Santanyí: Cala Ferrera, Cala Serena, Cala Esmeralda, Cala d'Or, Cala Llonga y Cala Gran

26.1 Subzona Felanitx

26.2 Subzona Santanyí

27. Santanyí: Portopetro

28.Santanyí: Cala Lombardos, Cala Santanyí, Cala Figuera y Cala Mondragó

29. Ses Salines: Colònia de Sant Jordi

30. Campos: Ses Covetes, Sa Ràpita

31. Llucmajor: Cala Pi, Cala Vallgornera, Sa Torre, Badia Blava, Badia Gran, el Dorado, s'Estanyol.

2 NÚCLEOS DE INTERIOR

Forman parte de este grupo aquellos núcleos urbanos que no han quedado incluidos en el grupo de núcleos litorales con carácter eminentemente turístico. 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 en la modalidad de comercialización de estancias turísticas en viviendas. Asimismo, y como ya se ha apuntado, disponen de unas infraestructuras y unos entornos ambientales, urbanísticos y sociales más

frágiles frente a las nuevas dinámicas producidas como consecuencia del incremento de esta actividad turística.

Se ha realizado un análisis multicriterio tomando en consideración cuatro indicadores referidos a cada uno de los aspectos en que se ha considerado que la actividad de ETV tiene mayor incidencia: las infraestructuras y recursos del entorno; el carácter y la estructura urbana y territorial de los núcleos; la dificultad de la población en el acceso a la vivienda y, el equilibrio en la distribución territorial de esta actividad en la isla, tal como se desprende del apartado 2.1 "Análisis de núcleos de interior" de la memoria justificativa que se acompaña.

Así las cosas se diferencian dos tipos de núcleos: aquellos que son vulnerables a una mayor presión de actividad turística que puede desvirtuar su carácter territorial, y el resto de núcleos de interior, estableciendo las zonas siguientes:

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, de los núcleos de interior, en los cuales se ha detectado una mayor presión turística que pone en riesgo el equilibrio territorial.

Núcleos Z3 (ordenado por municipio):

- 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): Resto de núcleos de interior

Forman parte de esta categoría los suelos urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar de uso eminentemente residencial o turístico, de los núcleos de interior, que no se han incluido en la categoría anterior.

Núcleos Z4:

Todos los núcleos de interior excepto los considerados en la Zona 3.

3 SUELO RÚSTICO

3.1 Suelo rústico protegido (SRP)

De acuerdo a lo que dispone el artículo 9 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y medidas tributarias, el suelo rústico protegido es aquel comprendido dentro de las áreas sustraídas al desarrollo urbano, por el cual, en razón de sus valores excepcionales, la preservación de la fauna, la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial de protección distinto del general. Estas áreas están constituidas por las categorías siguientes:

- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)
- Áreas naturales de especial interés (ANEI)
- Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP)
- Áreas de prevención de riesgos (APR)
- Áreas de protección territorial (APT)

- Asimismo tendrán la consideración de suelo rústico protegido las áreas que los instrumentos de planeamiento general consideren necesario preservar justificadamente de acuerdo con los criterios anteriores.

En cualquier caso prevalecerá el mayor grado de protección del suelo de cualquiera de estos instrumentos. Este suelo es muy sensible a presiones externas y hay que priorizar la preservación de sus valores intrínsecos.

(Nota: la delimitación gráfica indicativa adjunta no ha incorporado necesariamente las áreas de suelo rústico protegido contenidas en los instrumentos de planeamiento general municipales, para el conocimiento de las cuales se tendrá que acudir a los respectivos instrumentos de planeamiento mencionados)

3.2 Suelo rústico común (SRC)

Formará parte de esta categoría el suelo rústico así calificado en virtud de la ordenación territorial y urbanística de la isla para no estar sometido a ningún régimen especial de protección que figure en la categoría anterior. Se trata de aquellos terrenos rurales que no tienen valores ambientales, paisajísticos, o territoriales especialmente reconocidos por el planeamiento.

4 ZONAS DE EXCLUSIÓN

En cualquier caso, por motivos ambientales, turísticos, y de protección de la salud pública se delimitan como zonas no aptas para la comercialización de ETV, los núcleos o sectores de uso predominante o mayoritario distinto al residencial o al turístico (polígonos industriales o de servicios, equipamientos, infraestructuras...).

Se incluyen aquellas zonas que, a pesar del uso residencial predominante, los Ayuntamientos han instado a su catalogación como zonas de exclusión por las peculiaridades que presentan como es el caso del núcleo de Casetes des Capellans (Muro).

Asimismo se prevé que en las Zonas de huella acústica aeroportuaria, por motivos ambientales y de salud pública, quede prohibida la autorización de nuevas estancias turísticas en viviendas.

RÉGIMEN DE APLICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PROVISIONAL

Con el fin de modular la posibilidad de comercialización de ETV en las diferentes zonas delimitadas se toman en consideración las diferentes modalidades de ejercicio de la actividad que contempla la Ley 8/12 atendiendo a la tipología de las viviendas y a la duración máxima del periodo de comercialización. Estos dos factores inciden directamente en los efectos sobre el consumo de recursos, infraestructuras y servicios así como en el acceso a la vivienda para la población residente.

El régimen de aplicación en cada caso se tiene que entender sin perjuicio de los límites, condiciones y requisitos legalmente establecidos o de aquellos que se puedan establecer mediante los instrumentos normativos correspondientes, tales como los límites máximos de plazas para ámbitos territoriales concretos, la antigüedad de las edificaciones, los periodos de comercialización, etc.

Para establecer el grado de aptitud para la comercialización de ETV de cada una de las zonas delimitadas provisionalmente o, si cabe, su falta de aptitud, se han considerado las modalidades de ETV siguientes:

- ETV365-Uni: Estancias turísticas en viviendas unifamiliares, cuya inscripción no caduca y que pueden ser comercializadas durante todo el año.

- ETV365-Pluri: Estancias turísticas en viviendas plurifamiliares, cuya inscripción caduca en 5 años y que pueden ser comercializadas durante todo el año.

- ETV60-Uni: Estancias turísticas en viviendas principales unifamiliares comercializadas por el propietario, cuya inscripción caduca en 5 años y que pueden ser comercializadas durante 60 días el año.

- ETV60-Pluri: Estancias turísticas en viviendas principales plurifamiliares comercializadas por el propietario, cuya inscripción caduca en 5 años y que pueden ser comercializadas durante 60 días el año.

En las diferentes zonas delimitadas provisionalmente se podrá ejercer, bajo los requisitos correspondientes, la actividad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas en las modalidades siguientes:

- Zona 1 (Z1). Núcleos litorales turísticamente maduros

o Zona Z1.1. Núcleos litorales turísticamente maduros

Como consecuencia del grado de saturación que tienen estos ámbitos, sólo se podrá ejercer la comercialización de estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) cuya actividad se podrá llevar a cabo durante 60 días el año siempre que el PIAT, o el régimen de suspensión de licencias correspondiendo a su aprobación inicial, introduzca medidas de temporalización que eviten que esta actividad se dé mayoritariamente en época estival.

o Zona Z1.2. S'Arenal de Llucmajor

Sólo se podrá ejercer la comercialización de estancias turísticas en viviendas principales unifamiliares cuya actividad se podrá llevar a cabo durante 60 días el año siempre que el PIAT, o el régimen de suspensión de licencias correspondiendo a su aprobación inicial, introduzca medidas de temporalización que eviten que esta actividad se dé mayoritariamente en época estival.

En caso de que no se adopte el acuerdo de suspensión de licencias mencionado o que en el plazo máximo de dos años desde este no entre en vigor el PIAT, o que cualquiera de estos acuerdos no introduzca las medidas de temporalización mencionadas, en cualquier zona 1 quedará prohibida la inscripción al registro turístico de viviendas para la comercialización de estancias turísticas en cualquiera de las modalidades legalmente previstas.

- Zona 2 (Z2). Resto de núcleos litorales turísticos

o Zona Z2.1. Resto de núcleos litorales turísticos

En estos ámbitos se podrá ejercer la comercialización de ETV en tipología de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, cuya actividad se podrá llevar a cabo durante todo el año. Asimismo se admite la modalidad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) durante 60 días el año.

o Zona Z2.2. Platges de Muro

Se podrá ejercer la comercialización de ETV en tipología de vivienda unifamiliar, cuya actividad se podrá llevar a cabo durante todo el año. Se admite la modalidad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas principales unifamiliares durante 60 días al año.

o Zona Z2.3. Centro histórico del Puerto de Sóller

Sólo se admite la modalidad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) durante 60 días el año.

Cuando cualquiera de los ámbitos delimitados como Zona 2 pase a ser declarado como zona turística saturada y/o madura mediante cualquiera de los mecanismos previstos legalmente, automáticamente pasará a tener la condición de Zona 1 y le resultará de aplicación el régimen correspondiente.

En caso de que en el plazo máximo de dos años desde la aprobación de esta delimitación provisional no entre en vigor el PIAT o cualquiera de los instrumentos legalmente previstos para la delimitación de las zonas turísticas saturadas y/o maduras, en cualquier zona 2 quedará prohibida la inscripción al registro turístico de viviendas para la comercialización de estancias turísticas en cualquiera de las modalidades legalmente previstas.

- Zona 3 (Z3): Núcleos de interior vulnerables

Por su singularidad se incluye esta zonificación diferenciada con respecto a la ordenación de las ETV. Sólo se podrá ejercer la comercialización de estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) cuya actividad se podrá llevar a cabo durante 60 días el año.

- Zona 4 (Z4): Resto de núcleos de interior

o Zona Z4.1. Resto de núcleos de interior

Con la finalidad de contribuir a un reparto más equilibrado de los beneficios del turismo, y dado que no presentan todavía problemas graves de saturación, en estos ámbitos se podrá ejercer la comercialización de ETV en tipología de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, cuya actividad se podrá llevar a cabo durante todo el año. Asimismo se admite la modalidad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) durante 60 días el año.

o Zona Z4.2: Marratxí

Se podrá ejercer la comercialización de ETV en tipología de vivienda unifamiliar, cuya actividad se podrá llevar a cabo durante todo el año.

Se admite la modalidad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas principales (unifamiliares y plurifamiliares) durante 60 días el año.

o Zona Z4.3: Muro

Se podrá ejercer la comercialización de ETV en tipología de vivienda unifamiliar, cuya actividad se podrá llevar a cabo durante todo el año. Se admite la modalidad de comercialización de las estancias turísticas en viviendas principales unifamiliares durante 60 días el año.

- Suelo Rústico Protegido (SRP)

Vista la protección especial que tiene que tener este tipo de suelo, en esta zona se prohíben las nuevas inscripciones al registro turístico de viviendas residenciales en las cuales se comercialicen estancias turísticas, excepto cuándo así lo permita de forma excepcional el instrumento de ordenación territorial correspondiente (PIAT o PTI).

- Suelo Rústico Común (SRC)

En el Suelo Rústico Común se admite la comercialización de estancias turísticas en viviendas unifamiliares, cuya inscripción en los registros turísticos no caduca, actividad que puede ser prestada durante todo el año, y estancias turísticas en viviendas principales, cuyo registro oficial caduca en 5 años y en la cual se puede desarrollar la actividad durante 60 días el año.

Hasta que se establezcan, mediante el acuerdo que proceda, criterios y medidas ambientales de sostenibilidad, paisajísticas, de protección del patrimonio, de apoyo de la actividad agraria y a su reconocimiento a la contribución ambiental, y de preservación del paisaje en cualquier ámbito de suelo rústico común quedará prohibida la inscripción al registro turístico de viviendas para la comercialización de estancias turísticas en cualquiera de las modalidades legalmente previstas.

- Zonas de exclusión

Por motivos ambientales o de salud pública estas zonas se considera que no son aptos para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales.

Se incluyen aquellas zonas que, a pesar del uso residencial predominante, por motivos de protección municipal se han delimitado como zonas de exclusión: Casetes des Capellans (Muro).

TABLA RESUMEN DE ZONIFICACIÓN PROVISIONAL ETV

A manera de resumen se incluye la siguiente tabla que sintetiza el régimen de aptitud de cada zona delimitada provisionalmente según las modalidades admitidas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales.