



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



Octavi Pons Castejón, secretari en funcions del Consell Insular de Menorca

### **CERTIFIC:**

Que el Ple d'aquest Consell Insular, en sessió de caràcter extraordinari de 23 de març de 2018 adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

### **PUNT ÚNIC (URGÈNCIA). DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL A L'ILLA DE MENORCA**

Per unanimitat dels assistents s'aprova la ratificació de la inclusió de l'assumpte a l'ordre del dia, atès que no havia estat previament dictaminat per la comissió Informativa corresponent.

Es dona compte de la proposta de la presidència que diu:

Atès el que estableix l'article 70.3 de la Llei Orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, en ordre a la determinació de les competències pròpies dels consells insulars en matèria de turisme.

Atès l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears i la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències a l'ordenació del territori, atribueixen als consells insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera, amb el caràcter de pròpies i en el marc del qual disposa la legislació d'ordenació territorial, entre altres, les competències relatives a l'elaboració i l'aprovació dels plans territorials insulars.

Atesa la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges.

Atès que l'art 5.3 de la mateixa Llei estableix que els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) i, si escau, els plans territorials insulars (PTI) poden establir la densitat global màxima de població, delimitar zones i àmbits turístics i de protecció, i fixar-ne la grandària i les característiques, així com establir paràmetres mínims o màxims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments. També poden delimitar les zones turístiques saturades o madures, d'acord amb els criteris establerts en aquesta llei. I així mateix, poden assenyalar les excepcions que per la ubicació o les característiques especials així ho aconsellin.

Atès que l'article 75.3 3. disposa que en tant que els consells insulars no despleguin mitjançant els PIAT o, si escau, els PTI, la previsió de l'article 5.3 d'aquesta llei, amb relació a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, els ens insulars podran declarar i delimitar provisionalment mitjançant acord del ple les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial, que poden diferenciar per tipologies edificatòries. Aquest acord s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i regirà fins que els ajuntaments n'estableixin la respectiva delimitació al planejament urbanístic municipal.



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



Atès la proposta de Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial de l'illa de Menorca, amb l'objecte i abast que defineix la documentació tècnica que s'adjunta com annex a aquesta proposta.

Atès que l'article 4.1 del Reglament de funcionament de les Comissions Tècniques Assessoras en matèria d'Urbanisme i Ordenació del Territori i Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, assenyalava com a competència d'aquestes la de sotmetre a estudi i elaborar informe de les propostes que se sotmeten a consideració de tots aquells expedients que, relacionats amb les matèries pròpies, hagin de ser resolts pel Ple i pel Consell Executiu, o per qualsevol altre òrgan que exerceixi les competències per desconcentració o delegació d'aquells.

Atès que l'article 61.2 del Reglament orgànic del Consell Insular de Menorca, estableix que correspon al Ple del Consell Insular de Menorca totes aquelles atribucions que d'acord amb el que preveu l'article 39 de l'estatut d'autonomia, li resultin expressament conferides per les distintes lleis d'atribució de competències i, en qualsevol cas, totes aquelles relacionades amb la tramitació d'instruments de planejament urbanístic transferides per la comunitat autònoma al Consell Insular de Menorca en virtut de la Llei 9/1990, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.

Atès que la Comissió Tècnica Assessora en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, en la sessió extraordinària de 20.03.2017, per majoria de 10 vots a favor, 1 en contra, de la Sra. Salomé Cabrera Roselló, representant del Grup Popular, i 4 abstencions, de la Sra. Francesca Gomila, representant del Col. Of. d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Menorca, del Sr. Josep Quintana, representant del Col. Of. d'Enginyers Industrials de Balears i del Sr. Alberto Correa, representant del Col. Of. d'Enginyers de camins, canals i ports de Balears i el Sr. Ramón Ulldemolins Vidal, representant dels municipis, ha emès informe favorable l'aprovació inicial de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a l'illa de Menorca.

Per l'exposat anteriorment, com a presidenta del Consell Insular, PROPOSO al Ple del Consell Insular de Menorca l'adopció dels següents ACORDS:

**PRIMER.-** Aprovar inicialment la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a l'illa de Menorca, que preveu l'article 75 de la Llei 8/2012 de 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 que consta com a annexos 1, 2, 3 i 4 a aquest acord.

**SEGON.-** Disposar la tramitació de la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Menorca, seguint el procediment establert en l'article 75 de la Llei 8/2012, de Turisme de les Illes Balears.

**TERCER.-** Sol·licitar informe als ajuntaments de Menorca i a la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme i a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, que l'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, en els termes que preveu l'article 75 de la Llei 8/2012, de Turisme de les Illes Balears.



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



QUART.- Sotmetre la documentació integrant de la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Menorca al tràmit d'informació pública per un termini de trenta dies hàbils comptadors des de la publicació del acord al BOIB per tal que s'hi puguin fer al·legacions.

CINQUÈ.- Sotmetre la documentació integrant de la proposta de Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Menorca, a la corresponent avaluació ambiental estratègica abans de l'aprovació definitiva, que es tramitarà d'acord amb l'article 13 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears i en compliment de l'article 75.3.c de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

ANNEX 1 - MEMÒRIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA PROPOSTA DE DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL A L'ILLA DE MENORCA (Hi consta transcrit el document de referència)

ANNEX 2. PROPOSTA DE DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES A HABITATGES D'US RESIDENCIAL A L'ILLA DE MENORCA. (Hi consta transcrit el document de referència)

ANNEX 3. PLÀNOL DE DELIMITACIÓ.(Hi consta transcrit el document de referència)

ANNEX 4. MEMÒRIA – ANÀLISI DELS EFECTES AMBIENTALS (Consta en l'expedient)

A continuació la presidenta explica que per acord de la Comissió Tècnica Assessora en matèria d'Urbanisme i Ordenació del Territori de 20 de març de 2018, s'acordà proposar d'afegir al punt primer de la proposta de delimitació provisional (Annex 2), el text següent, en qualsevol de les tipologies que permet la Llei turística, de manera que on diu, "(..) comercialització d'estades turístiques a habitatges d'us residencial aquelles zones turístiques que corresponen als àmbits costers (..)", ha de dir "(..) comercialització d'estades turístiques a habitatges d'us residencial en qualsevol de les tipologies que permet la Llei turística aquelles zones turístiques que corresponen als àmbits costers (..)".

En conseqüència el punt primer de la proposta de delimitació provisional (Annex 2), restarà com es transcriu a continuació:

"Primer. Per a l'illa de Menorca es declaren com a zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'us residencial en qualsevol de les tipologies que permet la Llei turística, aquelles zones turístiques que corresponen als àmbits costers amb alta concentració de serveis turístics delimitats en les determinacions gràfiques a l'article 47 del Pla Territorial Insular següents:"

Sotmesa la proposta amb la incorporació de la modificació abans esmentada a votació, a la vista del seu resultat (7 vots a favor corresponents als tres consellers del Grup Més per Menorca, senyora Salord Ripoll, senyor Maria Ballester i senyor Preto Fernández; als tres consellers del Grup Socialista, senyora Mora Humbert, senyora Cabrisas Pons i senyor Company Pons i a la consellera del Grup PODEMOS, senyora Gómez Estévez; i cinc vots en contra corresponents als



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



consellers del Grup Popular, senyor Tadeo Florit, senyora Pons Faner, senyora Cabrera Roselló, senyora Herráiz Àguila i senyor Vilafranca Florit), la presidenta declara aprovat per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació l'acord següent:

**PRIMER.-** Aprovar inicialment la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a l'illa de Menorca, que preveu l'article 75 de la Llei 8/2012 de Turisme de les Illes Balears, amb l'objecte i abast que defineix la documentació tècnica que s'ajunta i forma part d'aquest acord, i que s'integra per la documentació que consta com a annexos 1, 2, 3 i 4 a aquest acord.

**SEGON.-** Disposar la tramitació de la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Menorca, seguint el procediment establert en l'article 75 de la Llei 8/2012, de Turisme de les Illes Balears.

**TERCER.-** Sol·licitar informe als ajuntaments de Menorca i a la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme i a la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, que l'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, en els termes que preveu l'article 75 de la Llei 8/2012, de Turisme de les Illes Balears.

**QUART.-** Sotmetre la documentació integrant de la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Menorca al tràmit d'informació pública per un termini de trenta dies hàbils comptadors des de la publicació del acord al BOIB per tal que s'hi puguin fer al·legacions.

**CINQUÈ.-** Sotmetre la documentació integrant de la proposta de Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Menorca, a la corresponent avaluació ambiental estratègica abans de l'aprovació definitiva, que es tramitarà d'acord amb l'article 13 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears i en compliment de l'article 75.3.c de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

## **ANNEX 1 - MEMÒRIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA PROPOSTA DE DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL A L'ILLA DE MENORCA**

### **1. ANTECEDENTS I SITUACIÓ ACTUAL**

A les Illes Balears, fins al 31 de juliol de 2017, la norma vigent (Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears) regulava les estades turístiques en habitatges d'ús residencial per tipologies, és a dir, s'establia en quins tipus d'habitatge es podia dur a terme l'activitat turística. Aquestes premisses es troben al capítol IV de la Llei 8/2012, i als articles 106 fins al 109 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i



*directius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, on es regula la forma de comercialització, els serveis que han d'incloure, la tipologia, etc. Dites especificacions es realitzen sense tenir en compte el tipus d'ús del sol on s'ubicaven les edificacions i excloent la tipologia de l'habitatge plurifamiliar (art.52.2 de la Llei 8/2012).*

Davant la necessitat de regular amb més precisió i adequar la normativa a la directiva 2006/123/CE, el 31 de juliol es publica la Llei 6/2017, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, que obre la possibilitat de dur a terme l'activitat a qualsevol tipus d'habitatge i introdueix, per tant, l'opció de comercialitzar turísticament habitatges d'ús residencial sotmesos al règim de propietat horitzontal (plurifamiliars), així com la incorporació d'una nova modalitat de comercialització d'estades turístiques que denomina lloguer d'habitatge principal. Per tant no fa distincions entre tipologies d'habitatges, però si faculta als Consells Insulars per a que, o bé mitjançant els *Plans Territorials Insulars* o el corresponent *PIAT*, instrument de planejament que compta amb procediment de redacció i tramitació regulat per les Lleis d'urbanisme corresponent, regulen l'oferta turística, o bé fent ús de la "*delimitació de zones aptes i no aptes per a la comercialització d'estades turístiques*" per tal d'ordenar l'activitat i tenint en compte, tal com s'anomena en la memòria justificativa de la Llei 6/2017, les peculiaritats de les infraestructures, la densitat poblacional o altres criteris insulars que es considerin.

A l'exposició de motius de la Llei 6/2017 es fa referència a les repercussions que pot tenir incorporar la comercialització turística en habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal:

a) Diu l'exposició de motius de la Llei que "prenent en consideració el gran nombre de noves altes d'habitatges comercialitzats turísticament que hi ha hagut en els darrers anys, i en previsió d'incorporar en aquesta Llei la comercialització turística en habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, es fa imprescindible un **control** d'aquesta activitat des dels punts de vista urbanístic, territorial, mediambiental i tributari. S'ha de prestar especial atenció a les repercussions que aquesta pot suposar sobre la configuració dels barris o les zones on es concentri l'oferta i en la convivència pacífica en aquests, a més de l'existència d'infraestructures adequades i, a escala general, en el fet d'evitar una pujada de preus de l'arrendament o de l'habitatge, així com en la manca d'oferta d'aquest per a la població resident".

b) I continua exposant que "el **control** de caràcter territorial i urbanístic relatiu a les estades turístiques a habitatges residencials, passa per una **delimitació de zones aptes per poder dur a terme la comercialització turística**. Aquesta zonificació, l'han de dur a terme els consells insulars i l'Ajuntament de Palma respecte de les zones en què, justificadament i tenint en compte les peculiaritats de les infraestructures, la densitat poblacional o altres criteris insulars, es consideri que aquesta dedicació extraordinària dels edificis residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza. Això sí, serà necessari en aquest procediment sol·licitar l'informe als ajuntaments".

c) Pel que fa a l'establiment de les zones aptes, segons continua l'exposició de motius, "s'ha de recordar que els consells insulars són les institucions de govern de cada una de



les illes, alhora que són institucions de la comunitat autònoma i gaudeixen d'autonomia en la gestió dels seus interessos d'acord amb la Constitució, l'Estatut i les Lleis del Parlament en el seu àmbit territorial. Concretament, pel que fa a l'àmbit urbanístic i territorial, d'acord amb l'article 70 de l'Estatut d'Autonomia, els consells insulars tenen atribuïdes, en qualitat de competències pròpies, les matèries d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori, amb el litoral inclòs”.

L'exposició i regulació de la Llei 6/2017 es centra en l'àmbit urbanístic, i per tal de donar coherència a l'esperit de la norma, el 4 d'Agost de 2017 s'aprova el Decret Llei 3/2017 de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge, on s'introdueix el concepte d'emergència i es realitzen certes modificacions a alguns articles, com ara a l'article 75.3 i 75.5 que fan referència específica a que s'ha de tenir amb compte a l'hora de regular aquesta figura d'ETH el compliment de *les previsions establertes legalment o reglamentàriament en matèria d'habitatge, així com que els instruments d'ordenació d'habitatge poden establir mesures correctores al respecte si ho consideren.*

Aquest Decret es resultat de les dificultats que presenta la ciutadania per tal d'accedir a l'habitatge, realitat que s'està donant a determinades àrees de les Illes Balears. I, per primera vegada, es determina un procediment regulat dins una Llei de turisme que permet declarar l'emergència en matèria d'habitatge per a les zones afectades, en el cas que s'acrediti objectivament aquesta situació, per al que l'article 3.1 del nomenat Decret ha estipulat uns indicadors que ajuden a verificar i objectivat la realitat detectada de dificultat d'accés a l'habitatge.

El Pla Territorial Insular de Menorca, és l'eina territorial que recollirà la delimitació de zones aptes i no aptes de manera definitiva, amb una coherència de planejament territorial i integrant els grans aspectes que vertebrin l'estructura de l'illa de Menorca.

Ens trobem davant d'una nova figura no contemplada pel vigent PTI però amb la necessitat de regular-la com una activitat extraordinària en habitatge residencial. És en aquest sentit que en aprovar-se l'Avanç de la revisió del PTI el passat 26 de febrer de 2018, per part del Ple del Consell Insular, ja s'assenyala entre les línies estratègiques en què es basarà la revisió final de l'ordenació turística, on la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatge residencial s'ha de considerar conforme amb aquest instrument.

Per tant, per dissenyar la delimitació provisional que es mantindrà fins a l'aprovació final de la revisió del PTI que s'està duguen a terme, s'han recollit les delimitacions gràfiques establertes al Pla territorial de Menorca, validades per l'Avanç de la revisió del PTI, i tenint en compte les línies estratègiques marcades per aquest document.

## 2. OBJECTE DEL DOCUMENT I DE LA ZONIFICACIÓ

### *-Objecte del document*

Aquesta proposta de delimitació provisional de les zones aptes i no aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatge d'ús residencial neix de la voluntat del Consell Insular de Menorca d'establir uns criteris provisionals, tot a l'espera del text definitiu que surti de la revisió del Pla territorial insular actual, incorporant la figura de les estades turístiques i el seu ordenament.





La Llei 6/2017, de 31 de juliol, estableix en la Disposició Transitòria quinta el termini per la declaració de les zones aptes que preveu l'art. 75.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, s'ha de dur a terme abans de dotze mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi materialitzat l'esmentada declaració de les zones aptes per la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial i sense que s'hagi completat el procediment de l'art. 5.3 de la Llei 8/2012, ja esmentada, podran presentar-se les declaracions responsables per la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial (DRIAT) previstes a l'art. 50.3 de la mateixa Llei, però només per a habitatges unifamiliars aïllats, habitatges unifamiliars entre mitgeres o habitatges unifamiliars aparellats. Aquesta suposaria l'alternativa «zero», i que en el cas de l'Illa de Menorca es contraprodueix en termes d'habitatge i medi ambient, ja que la tipologia construïda es majoritàriament d'habitatge unifamiliars en sòl rústic comú (Nuclis Rurals) i habitatge entre mitgeres (Nuclis tradicionals), la qual cosa produiria una pressió intensificada sobre el territori i no ajudaria a reforçar polítiques d'accés a l'habitatge als nuclis tradicionals.

Es per aquest motiu que s'opta per realitzar la delimitació provisional i aprovar-la per acord de Ple, així com tramitar-la tal com estableix la Llei 6/2017, i per tal de garantir l'accés a l'habitatge, la protecció del medi ambient i el respecte ciutadà així com el desenvolupament econòmic de manera controlada i ordenada dins d'una seguretat jurídica mentre no s'aprovi el PTI en actual revisió.

#### *-Objecte de la zonificació*

La utilització temporal dels d'habitatges d'ús residencial per l'activitat turística, està generant impactes rellevants sobre la fisonomia de les zones urbanes, amb un efecte directe sobre dos elements clau del sistema urbà que han estat tradicionalment objectiu de les polítiques públiques: garantir l'ocupació dels centres urbans per població resident que permeti mantenir la seva funcionalitat com a zones residencials, i la seva viabilitat com a espais urbans mixtos, amb el manteniment de la vida tradicional, i la consecució d'un suficient nivell de qualitat de vida i de convivència ciutadana en aquests espais, amb la cerca d'un equilibri de l'oferta turística respecte a les necessitats i dinàmiques de la població local.

La conversió desordenada i sense control d'habitatges en estades turístiques suposa una ruptura d'aquest sistema amb serioses implicacions que ja s'observen a Menorca en la funcionalitat dels espais edificats afectats, tenint com a conseqüències, directes o indirectes, les següents:

### **1. Deteriorament de la qualitat de vida i convivència ciutadana**

Per començar, l'ocupació mitjana per habitatge augmenta. Segons els estudis realitzats fins avui d'acord amb l'INE i el padró municipal, l'ocupació mitjana d'un habitatge aconsegueix un nombre mitjà de 3,7 persones quan es destina a una estada turística, mentre que si l'ús és només residencial és aproximadament del 2,7 el nombre mitjà al conjunt dels àmbits urbans.

Això també repercuteix en l'augment dels nivells de soroll pels diferents horaris d'utilització d'habitatges i espais públics del turista respecte al resident.



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



Per tant, també provoca una major necessitat de neteja del municipi, hi ha un major desgast en espais públics i espais edificats per la càrrega més gran de població usuària que també té conseqüències en la congestió ciutadana per ocupació de l'espai públic, quant al transport i l'aparcament.

En aquest sentit, existeix una major càrrega de trànsit, generada no només per l'augment de població, sinó pel requeriment més gran de mobilitat de la població turística.

Finalment, el fenomen del lloguer turístic té una notable incidència en el model de ciutat i crea una pèrdua d'identitat dels barris, dels espais públics, de les àrees edificades, que, a més, a llarg termini expulsaria la població turística atreta precisament per aquest espai d'identitat diferencial. L'absència de població resident modifica la configuració del comerç de proximitat, la restauració i els serveis del barri, que abandonen la seva singularitat en favor d'una oferta per al turista molt estàndard i similar a la de qualsevol destinació turística saturada, i es perden així les característiques d'identitat pròpia de cada espai urbà.

## **2. Expulsió de la població resident local per l'encariment de l'habitatge respecte del cost/ingressos pel lloguer turístic**

L'augment incontrolat del mercat de lloguer de curta estada provoca l'expulsió de la població resident local per l'empitjorament de les condicions de qualitat de vida i l'augment del preu del lloguer de l'habitatge residencial (tal com mostra el punt 3.4 d'aquesta memòria relatiu als indicadors).

A més, s'expulsa la població resident temporal (treballadors temporals necessaris per donar servei al turista) que no troba habitatges de lloguer residencial i, en el millor dels casos, es veu obligat a establir-se a espais poc adients.

Per tant, podem concloure que l'actual situació de les estades turístiques en habitatge és un fenomen que està en alça i que en altres indrets de les Illes Balears i de la resta de destinacions de l'Estat i la resta del món s'ha convertit en un problema evident que aquí, a Menorca, cal tractar de contenir perquè no s'arribi a produir una situació d'emergència social respecte a l'habitatge d'ús residencial i que aquest vengui a resultar perjudicat per l'habitatge per a ús turístic.

## **3. Impacte sobre el sòl rústic**

La diagnosi del document d'Avanç de la revisió del PTI constata, entre d'altres, un augment de la pressió turística sobre el sòl rústic en els darrers anys, un fenomen que impacta sobre els principis que fonamentaven la preservació del sòl rústic, alhora que els avanços en el desenvolupament dels instruments d'ordenació i gestió de les àrees protegides han estat reduïts respecte del previst l'any 2003.

Per aquest motiu l'Avanç de la revisió del PTI, preveu una **“reformulació de l'ordenació del sòl rústic”** basada *“en una revisió de l'ordenació del sòl rústic”, “una adaptació de la zonificació basada en el mosaic agrari, la nova declaració d'àrees protegides i altres espais de valor natural”* així com la recerca de solucions a la pressió turística sobre el sòl.





Per tot això, la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatge d'ús residencial, tenint en compte les previsions de l'Avanç del PTI sobre el sòl rústic, hauria de tenir com a objectius principals els següents:

- Preservació del model territorial que marca el PTI, tenint en compte les línies estratègiques de l'Avanç de la revisió PTI aprovat definitivament en ple extraordinari del 26 de febrer de 2018, d'acord amb els criteris de reserva de biosfera.
- Evitar la desocupació dels nuclis tradicionals per a la població resident amb l'objectiu de mantenir la seva funcionalitat i la suficiència de serveis per mantenir la qualitat de vida dins els espais urbans residencials i de convivència ciutadana.
- Continuar amb l'aposta decidida de preservació del sòl rústic i el paisatge

### 3. INDICADORS

Per justificar la proposta de delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial s'han tingut en compte els indicadors següents:

- 1- Padró a dia 1 de gener de 2017 per unitats poblacionals.
- 2- Estadística nombre d'habitatges per unitats poblacionals.
- 3- Capacitat residencial vacant construïda
- 4- Evolució dels preus de l'habitatge a Maó i al conjunt de Menorca (2010-2017)

#### 3.1 PADRÓ A DIA 1 DE GENER DE 2017 PER UNITATS POBLACIONALS

Municipi	Unitat poblacional	Població total 2017	Homes 2017	Dones 2017
ALAIOR	ALAIOR	6.686	3.313	3.373
	CALA EN PORTER	1005	512	493
	SANT JAUME	130	67	63
	MEDITERRANI	64	44	20
	SON BOU	176	94	82
	L'ARGENTINA	91	46	45
	TORRE-SOLÍ NOU	83	45	38
	CALESCOVES	109	52	57
	SON VITAMINA DISSEMINATS	794	423	371
CIUTADELLA DE MENORCA	CIUTADELLA	21.581	10.536	11.045
	SERPENTONA	79	43	36
	CALA BLANCA	832	441	391
	CALA EN BOSC	161	83	78
	CALETA SANTANDRIA	533	286	247
	SON CABRISSÉS	52	28	24
	SON XORIGUER	116	65	51
	CAP D'ARTRUTX	347	179	168
	SON BLANC	314	157	157
	SON CARRIÓ	399	217	182
	CALA MORELL	201	101	100
CALA EN BLANES	150	77	73	



	CALESPIQUES	1019	518	501
	LOS DELFINES	619	322	297
	TORRE DEL RAM	316	156	160
	DISSEMINAT	2079	1070	1009
FERRERIES	FERRERIES	4.375	2.177	2.198
	CALA GALDANA	131	64	67
	DISSEMINAT	127	69	58
MAÓ	MAÓ	24.710	12.076	12.634
	BINIXÍQUER	434	216	218
	ES CANUTELLS	124	57	67
	CAPARROT	45	21	24
	ES GRAU	159	80	79
	CALA LLONGA	394	192	202
	SA MESQUIDA	73	42	31
	ES MURTAR	50	28	22
	SANT ANTONI	101	53	48
	LLUCMAÇANES	187	94	93
	POIMA	3	1	2
	DISSEMINATS	1.288	645	643
	SANT CLIMENT	529	258	271
	BINIDALÍ	64	32	32
ES MERCADAL	ES MERCADAL	2.582	1.282	1.300
	CALA TIRANT	24	14	10
	FORNELLS	579	310	269
	PLATGES DE FORNELLS	179	91	88
	S'ARENAL D'EN CASTELL	187	97	90
	PUNTA GROSSA, POLÍGON I	142	65	77
	PUNTA GROSSA, POLÍGON II	8	3	5
	SA ROCA	61	32	29
	NA MACARET	71	37	34
	PORT D'ADDAIA	266	142	124
	SES SALINES	63	29	34
	SON PARC	324	167	157
	URBANITZACIÓ COVES NOVES	131	69	62
	DISSEMINATS	171	86	85
SANT LLUÍS	ALCalfar	183	100	83
	BINIANCOLLA	81	41	40
	BINIBÈQUER VELL	284	140	144
	BINISSAFÚLLER	222	208	114
	POU NOU-ES CONSELL	296	157	139
	PUNTA PRIMA	412	219	193
	S'ALGAR	453	238	215
	S'ULLASTRAR	131	62	69



	SANT LLUÍS	2.871	1.426	1.445
	TORRET	257	131	126
	BINIBÈQUER NOU	419	209	210
	U R B A N I T Z A C I Ó BINISSAFÚLLER	185	93	92
	CAP D'EN FONT	130	54	76
	SON GANXO	100	51	49
	SON REMEI	148	75	73
	TORRET DE BAIX	42	22	20
	DISSEMINAT	740	380	360
ES CASTELL	TREBALÚGER	497	251	246
	ES CASTELL	4.624	2.329	2.295
	SON VILAR	714	363	351
	CALA SANT ESTEVE	62	32	30
	EL FONDUCO	27	15	12
	SANTA ANNA	596	287	309
	SÍNIA D'EN RIERA	49	26	23
	SOL DEL ESTE	320	166	154
	DISSEMINATS	454	242	212
ES MIGJORN GRAN	ES MIGJORN GRAN	1.257	621	636
	SANT TOMÀS	65	38	27
	DISSEMINATS	34	20	14

Font: Dades de l'OBSAM extrems del padró municipal.

### 3.2 ESTADÍSTICA DEL NOMBRE D'HABITATGES PER UNITATS POBLACIONALS

#### CIUTADELLA:

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES	NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Cala Blanca	93	567	Cala Blanca	432	432
Cala Morell	16	107	Cala Morell	163	163
Cala'n Blanes	81	807	Cala'n Blanes	54	54
Cala'n Bosch	11	421	Cala'n Bosch	66	66
Cales Piques	151	502	Cales Piques	169	169
Caleta Santandria	13	45	Caleta Santandria	287	287
Cap d'Artrutx	61	517	Cap d'Artrutx	201	201
Ciutadella	1471	7692	Ciutadella	3112	3112
Disseminats	21	52	Disseminats	1465	1465
Los Delfines	26	923	Los Delfines	16	16
Santandria	15	561	P.I. Ciutadella	3	3
Serpentona	30	163	Santandria	60	60
Son Blanc	18	122	Serpentona	52	52
Son Cabrisses	1	2	Son Blanc	51	51
Son Carrió	50	1178	Son Cabrisses	36	36
Son Xoriguer	6	77	Son Carrió	142	142
Torre del Ram	187	2295	Son Xoriguer	26	26
	<b>2251</b>	<b>16031</b>	Torre del Ram	134	134
				<b>6469</b>	<b>6469</b>



**ES MIGJORN GRAN:**

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Disseminats	2	4
Es Migjorn Gran	88	341
Sant Tomas	8	221
	96	566

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Disseminats	117	117
Es Migjorn Gran	319	319
Sant Tomas	100	100
	536	536

**FERRERIES:**

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Cala Galdana	27	88
Disseminats	3	8
Ferrerries	351	1499
	381	1591

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Cala Galdana	78	78
Disseminats	203	203
Ferrerries	382	382
	663	663

**ALAIOR:**

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Alaior	418	1708
Cala'n Porter	74	688
Cales Coves	5	14
Disseminats	3	8
L'Argentina	1	3
Sant Jaume	25	852
Son Bou	2	281
Son Vitamina	1	8
Torre Sall Nou	30	188
	557	3504

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Alaior	1282	1282
Cala'n Porter	784	784
Cales Coves	33	33
Disseminats	601	601
L'Argentina	88	88
P.I. La Trocha	3	3
Sant Jaume	126	126
Son Vitamina	73	73
Torre Sall Nou	187	187
	3154	3154

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Binidaf	8	22
Cala Llonga	4	28
Caparrot	1	81
Disseminats	21	45
Es Canutells	12	174
Es Grau	45	118
Es Murter	4	30
Llucmaçanes	4	12
Mao	1801	8919
P.I. Mao (POIMA)	1	2
Sa Mesquida	17	47
Sant Antoni	5	13
Sant Climent	43	110
	1764	9580

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Binidaf	85	85
Binxiquer	187	187
Cala Llonga	318	318
Disseminats	795	795
Es Canutells	103	103
Es Grau	153	153
Es Murter	48	48
Llucmaçanes	71	71
Mao	2348	2348
P.I. Mao (POIMA)	4	4
Sa Mesquida	89	89
Sant Antoni	182	182
Sant Climent	138	138
	4459	4459



**ES CASTELL:**

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Cala Sant Esteve	8	18
Disseminats	2	31
El Fonduco	9	35
Es Castell	339	1858
Santa Anna	34	405
Sol de l'Est	18	194
Son Yllar	37	166
Trebaluger	4	18
	449	2725

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Cala Sant Esteve	54	54
Disseminats	283	283
El Fonduco	33	33
Es Castell	550	550
Santa Anna	95	95
S'Inia d'en Riera	25	25
Sol de l'Est	60	60
Son Yllar	184	184
Trebaluger	252	252
	1536	1536

**SANT LLUIS:**

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Alcauter	13	28
Biniancola	8	24
Biniancollet	2	20
Binibeca Nou	60	147
Binibeca Vell	35	190
Biniseua Platja	16	64
Biniseua Roters	6	67
Cap d'en Font	5	19
Disseminats	1	3
Pou Nou	2	8
Punta Prima	27	90
S'Alger	47	267
Sant Lluís	183	662
Son Ganxo	4	18
Son Remel	17	66
Torret	3	6
	429	1762

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Alcauter	126	126
Biniancola	81	81
Binibeca Nou	488	488
Binibeca Vell	348	348
Biniseua Platja	144	144
Biniseua Roters	135	135
Cap d'en Font	117	117
Disseminats	4	4
P.I. Sant Lluís	1	1
Pou Nou	95	95
Punta Prima	232	232
S'Alger	265	265
Sant Lluís	448	448
Son Ganxo	30	30
Son Remel	118	118
S'Uestrar	58	58
Torret	66	66
Torret de Baix	40	40
	2800	2800



**ES MERCADAL:**

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES	NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
ADDAIA	64	488	ADDAIA	240	240
ARENAL CASTELL	45	779	ARENAL CASTELL	29	29
COVES NOVES	26	297	COVES NOVES	30	30
DISSEMINATS	11	22	DISSEMINATS	273	273
ES MERCADAL	212	972	ES MERCADAL	461	461
FORNELLS	171	534	FORNELLS	233	233
MACARET	57	202	MACARET	108	108
P. FORNELLS	20	821	P. FORNELLS	21	21
PUNTA GROSSA	49	198	PUNTA GROSSA	89	89
SES SALINES	9	35	SES SALINES	47	47
BON PARC	26	877	BON PARC	185	185
TIRANT	1	43			
	<b>691</b>	<b>5264</b>		<b>1714</b>	<b>1714</b>

Font: Dades del SILME obtingudes mitjançant padró municipal.

Com es pot observar, als unifamiliars la totalitat d'habitatges coincideix amb el nombre d'habitatges per a aquesta tipologia, mentre que a la tipologia de plurifamiliars s'ha de tenir en compte que cada unitat d'edificació comporta una quantitat total major d'habitatges.

**3.3 CAPACITAT RESIDENCIAL VACANT CONSTRUÏDA**

Estudi dels nuclis definits a l'article 45.1 del PTI2003:

<b>N u c l i s tradicionals (art. 45.1 del PTI2003)</b>	<b>Habitants censats a 1 de gener de 2017</b>	<b>Nombre d'habitatges multiplicat per 2,7 (mitjana places segons INE)</b>	<b>Capacitat residencial vacant construïda</b>
MAÓ	24.710	30.420,9	19 %
CIUTADELLA	21.581	29.170,8	26 %
ALAIOR	6.686	8019	17 %
FERRERIES	4.375	5.078,7	14 %
<b>FORNELLS</b>	<b>579</b>	<b>2.068,2</b>	<b>72 %</b>
ES MERCADAL	2.582	3.869,1	33 %
SANT LLUÍS	2.871	3.053,7	6 %
ES CASTELL	4.624	6.501,6	29 %
ES MIGJORN GRAN	1.257	1.782	29 %
SANT CLIMENT	529	664,2	20 %





Estudi dels nuclis definits a l'article 45.2 del PTI2003

<b>Nuclis tradicionals (art. 45.1 del PTI2003)</b>	<b>Habitants censats a 1 de gener de 2017</b>	<b>Nombre d'habitatges multiplicat per 2,7 (mitjana places segons INE)</b>	<b>Capacitat residencial vacant construïda</b>
LLUCMAÇANES	187	224,1	17 %
<b>ES MURTAR</b>	<b>50</b>	<b>210,6</b>	<b>76 %</b>
<b>ES GRAU</b>	<b>159</b>	<b>724,4</b>	<b>78 %</b>
<b>CALA MESQUIDA</b>	<b>73</b>	<b>313,2</b>	<b>77 %</b>
BINIXÍQUER	434	504,9	14 %
L'ARGENTINA	176	240,3	27 %
SON VITAMINA	109	213,3	49 %
TORRET	257	253,8	0 %
S'ULLASTRAR	131	156,6	16 %
ES POU NOU/ES CONSELL	296	278,1	0 %
<b>CALA SANT ESTEVE</b>	<b>62</b>	<b>194,4</b>	<b>68 %</b>
TREBALÚGER	497	729	32 %
SON VILAR	714	945	24 %
SÍNIA RIERA	49	67,5	27 %
CALESCOVES-LLOC NOU	83	126,9	35 %
VORERA ESQUERRA SANTANDRIA	-	-	-

Estudi de les zones turístiques determinades a l'article 47 del PTI2003:

<b>Zones turístiques (art. 47 del PTI2003)</b>	<b>Habitants censats a 1 de gener de 2017</b>	<b>Nombre d'habitatges multiplicat per 3,7 (mitjana places segons INE)</b>	<b>Capacitat residencial vacant construïda</b>
<b>MAÓ</b>			
ES CANUTELLS	124	1.024,9	88 %
BINIDALÍ	64	318,2	80 %



<b>ES CASTELL</b>			
SOL DEL ESTE	320	902,8	65 %
<b>SANT LLUÍS</b>			
SA SIVINA DE BAIX	49		
PUNTA PRIMA	412	1.191,4	65 %
BINIANCOLLA	81	388,5	79 %
BINIBÈQUER VELL	284	1.990,6	86 %
BINISSAFÚLLER	185	821,4	77 %
SON GANXO	100	181,3	45 %
CALA TORRET	42	170,2	75 %
BINIBÈQUER NOU	419	2.279,2	82 %
BENISSAFÚLLER PLATJA	-		
CAP D'EN FONT	130	503,2	74 %
S'ALGAR	453	2.042,4	78 %
CALA D'ALCALFAR	183	569,8	68 %
<b>ALAIOR</b>			
CALA EN PORTER	1.005	5.365	81 %
SON BOU	64	1.039,7	94 %
TORRE-SOLÍ	91	1.313,5	
SANT JAUME	130	2.874,9	95 %
<b>ES MIGJORN GRAN</b>			
SANT TOMÀS	65	1.187,7	95 %
<b>ES MERCADAL</b>			
SON PARC	324	1.309,8	75 %
S'ARENAL D'EN CASTELL	187	2.989,6	94 %
PUNTA GROSSA	150	1.054,5	86 %
PORT D'ADDAIA	266	895,4	70 %
COVES NOVES	131	1.209,9	89 %
NA MACARET	71	381,1	81 %
PLATGES DE FORNELLS	179	3.115,4	94 %



SES SALINES	63	303,4	79 %
<b>FERRERIES-CIUTADELLA</b>			
CALA GALDANA	131	606,8	78 %
SERPENTONA	79	795,5	90 %
<b>CIUTADELLA</b>			
CAP D'ARTRUTX	347	2.656,6	87 %
SON XORIGUER	116	381,1	69 %
CALA EN BOSC	161	1.804,9	91 %
CALA BLANCA	832	3.696,3	77 %
SANTANDRIA	533	4.269,8	87 %
SON BLANC	314	640,1	51 %
SA CALETA	-		
SON CARRIÓ	399	4.884	92 %
SON CABRISSÉS	52	140,6	63 %
TORRE DEL RAM	316	8.987,3	96 %
CALA EN BLANES	150	3.185,7	95 %
CALES PIQUES	671	2.482,7	80 %
CALA MORELL	201	999	79 %

*Font i metodologia de càlcul dels nombres:*

- Cens a dia 1 de Gener de 2017 obtinguda per l'OBSAM.
- Capacitat construïda per nucli obtinguda mitjançant el nombre d'habitatges per nucli (font SILME, dades realitzades sobre la base del padró municipal) multiplicat per 2,7 als nuclis tradicionals i 3,7 a les zones turístiques (mitjana de places per habitatge a Menorca). El percentatge s'obté mitjançant els nombres anteriors fent una regla simple i obtenint la diferència respecte a 100.

*La capacitat residencial vacant construïda és un percentatge extret per tal de veure quina és la quantia en nombres absoluts de places no ocupades per residents, ja que es calcula segons padró a dia 1 de gener de 2017. Aquest nombre ens mostra la capacitat d'absorció de població que tenen aquests nuclis.*

*Els nuclis classificats a l'article 45.1 són nuclis tradicionals entesos com a zones urbanes desenvolupades i que fan la funció d'estructura del territori, ja que sobre ells el 2003 es van preveure infraestructures i serveis per tal de cobrir les necessitats de la població resident, i per tant es varen establir uns creixements en nombre de places residencials i serveis regulats pel mateix PTI.*



*Els nuclis classificats a l'article 45.2 són nuclis tradicionals entesos com a trama urbana majoritàriament residencial, els quals no poden ser suport físic del creixement de places residencials o turístiques estipulades a l'article 39 del PTI2003, i que per tant són nuclis tradicionals per la seva història i morfologia sense possibilitat de creixement urbanístic.*

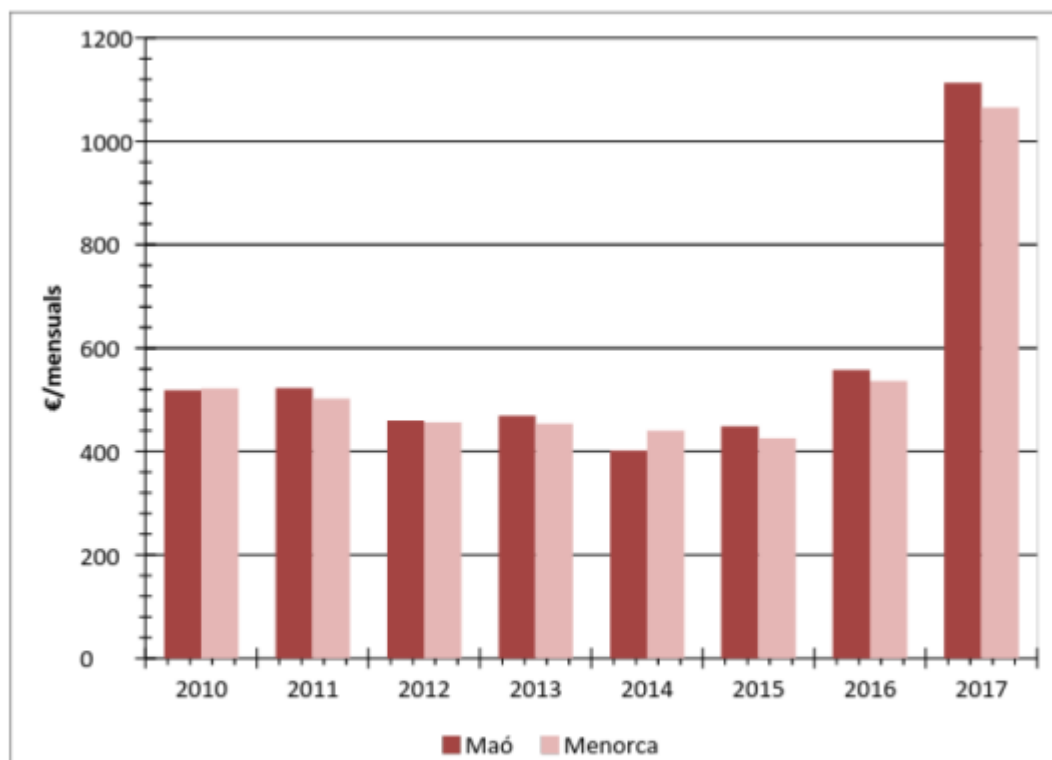
*Les dades fan referència a l'ocupació dels nuclis des del punt de vista del resident que viu tot l'any a Menorca, i per tant a la tendència d'on es prefereix viure durant tot l'any. Els percentatges al voltant del 70 % en endavant són nuclis on la majoria dels habitatges tenen un ús de segona residència, generalment de la població local.*

*Es mostra també un estudi de les zones turístiques per tal de tenir-ne els nombres absoluts en el mateix marc abans estudiat, on es pot també veure les tendències que algunes zones tenen a la residencialització i d'altres que es mantenen com a capacitat turística potencial, ja que a l'hivern no resulten ocupades pels residents. Aquestes àrees estipulades a l'article 47 del PTI2003 i delimitades per les seves determinacions gràfiques venen regulades pels articles 48 de la modificació del PTI realitzada el 2006, que fixa els estàndards urbanístics que defineixen el model urbà i d'ocupació d'aquestes àrees, que es defineixen com a model d'habitatge unifamiliar aïllat per tal de donar cabuda a un model turístic d'alta qualitat.*

### 3.4 PREUS DEL LLOGUER DE L'HABITATGE

*Evolució dels preus de l'habitatge a Maó i al conjunt de Menorca (2010-2017).*

Font:



*Gràfica extreta de l'estudi L'impacte d'AIRBNB sobre l'illa de Menorca, d'Ismael Yrigoy Cadena, becat per l'IME, i elaborada a partir d'idealista.com (2017), fotocasa.es (2017) i Hemeroteca de Es Diari de Menorca.*



Per tal d'entendre la gràfica es transcriu el següent text de l'estudi esmentat:

"L'augment dels preus de lloguers residencials del 2016 al 2017 a Menorca (i a Maó) està basat en l'augment relatiu de les ofertes de cases i xalets i en el descens del nombre de pisos que es lloguen per residents al centre de la ciutat. Per una banda; les cases i xalets que s'ofereixen a Menorca són habitatges que segurament tenen un fàcil lloguer turístic a l'estiu però que a l'hivern no tenen tanta demanda turística. (...) En altres paraules, l'ímpetu del turisme urbà fora de temporada facilita que molts de pisos deixin d'estar disponibles per a lloguer residencial; mentre que el fort component estacional dels xalets en zones no urbanes fa que, paradoxalment, molts d'aquests xalets es lloguin amb base mensual en la temporada baixa. Aquesta gran presència de xalets en comparació de pisos és el que explica l'increment de preus tan sobtat del 2017. (...) De fet, hi ha un descens, si mes no relatiu, del nombre de pisos a l'entorn urbà de Maó disponibles per a lloguer. Però, per altra banda, si hom considera només els pisos del nucli urbà de Maó, els preus de lloguer també han pujat espectacularment. Així, els preus a Maó s'haurien duplicat entre 2016 i 2017: dels 557 €/mes s'haurien passat als 1.065 €/mes el 2017. Però si només es consideren plurifamiliars i no es consideren els xalets, viles i pisos de 5 o més habitacions, l'increment és molt menor: s'hauria passat de 557 € a 665 €. (...)

Recapitulant: tenim un descens d'habitatges disponibles per a llogar a residents i un augment d'habitatges disponibles per a llogar a turistes. Només això porta a un encariment dels preus del lloguer residencial. Però aquest encariment del lloguer residencial és encara molt més marcat pel fet que els habitatges que el mercat d'Airbnb "roba" al mercat de lloguer residencial són habitatges plurifamiliars ubicats a nucli urbà. D'aquesta manera, hi ha una disminució radical del mercat de lloguer residencial de plurifamiliars urbans, però en canvi, els xalets de luxe que a l'estiu es lloguen a turistes es continuen llogant a residents a l'hivern a preus molt cars. Això fa que la mitjana de preus del mercat de lloguer residencial augmenti considerablement."

#### **4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I L'OPORTUNITAT**

Com ja s'ha detallat anteriorment la Llei 6/2017, de 31 de juliol, exposa en la Disposició transitòria cinquena el termini per la declaració de zones aptes per mitjà de l'acord de Ple. El termini que s'estableix és de dotze mesos des de l'entrada en vigor de la Llei, en cas contrari i exhaurit aquest termini s'aixeca la suspensió ara vigent, donant la possibilitat de comercialitzar com a estades turístiques les tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats, habitatges unifamiliars entre mitgeres o habitatges unifamiliars aparellats, en qualsevol tipus de sòl menys el rústic protegit, ja prohibit per la mateixa normativa (art 50.18 de la 6/2017).

L'opció d'esgotar el termini i optar per l'alternativa «zero», tal com s'ha justificat, no és contempla com una possibilitat. És necessari, tenint en compte l'inici de la revisió del Pla Territorial Insular i l'aprovació del document d'Avanç, evolucionar cap a l'aplicació d'uns criteris d'ordenació de la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial que ja contempla el propi document i en tot cas per tal de prevenir possibles incongruències posteriors i avançant-se en certs aspectes, però sempre de la mà del mateix.



Amb la delimitació provisional es planifica, d'acord els criteris territorials previstos a l'Avanç del PTI, les bases de l'ordenament urbanístic de les estades turístiques. Per tant no seria coherent tornar a les prescripcions previstes en la normativa turística abans de la Llei 6/2017, de 31 de juliol. S'ha de posar en valor la feina de revisió iniciada i donar resposta a una realitat social de manera equilibrada que garanteixi al mateix temps la seguretat jurídica.

Cal tenir en compte l'oportunitat de desenvolupament econòmic, social, cultural que genera el turisme a les destinacions, els inconvenients neixen quan la seva existència altera el sentiment de confort de les persones residents i es creen situacions de rebuig cap als visitants. Les modes i els costums del turista són canviants i avui en dia prolifera el turista que vol conèixer i integrar-se dins la societat de la destinació que visita. Entenem que el turisme es el primer motor econòmic de Menorca i aquesta oportunitat que genera ha de servir per beneficiar a la població resident amb la millora de la seva qualitat de vida i del benestar social

I en base a aquesta realitat s'ha de fomentar el desenvolupament social i econòmic de Menorca garantint el compliment d'uns principis i criteris legals de caire material que no es poden obviar per tal d'acomplir amb les obligacions de l'administració cap al ciutadà a l'hora de regular les normes que puguin afectar a la convivència diària. Aquests principis i criteris, que venen establerts tant per lleis administratives generals com per lleis específiques que tracten de vetllar per la llibertat d'establiment i la llibertat d'empresa dintre d'un mercat únic, els podríem sintetitzar així:

En virtut dels **principis de necessitat, eficàcia i de proporcionalitat**, la iniciativa que es pretén portar a terme ha d'estar justificada per una raó d'interès general, basar-se en una identificació clara dels fins perseguits i ser l'instrument més adequat per garantir-ne la consecució d'aquests, atenent a la necessitat a regular.

Ha de quedar constància que no hi ha altres mesures menys restrictives de drets o que imposin menys obligacions a les persones destinatàries, es a dir, que qualsevol ingerència al dret d'una persona ha de venir justificada per una necessitat social imperiosa i que aquesta mesura que s'adopti sigui absolutament proporcionada amb la finalitat que es pretén obtenir.

En aquest cas, la declaració provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques en habitatge d'ús residencial, s'adequa a aquests principis, atès, en primer lloc, que és l'instrument previst en la llei per tal de respondre a la demanda social de regulació d'aquest fenomen en tant no es revisi el PTI, essent per tant una resposta a una realitat social absolutament empírica i real. A més, en segon lloc, ve a resultar proporcionada en tant s'adeqüi a les possibilitats de regulació d'aquesta realitat social que la mateixa llei estableix i no sigui contradictòria amb ella. I entenent que la redacció de la revisió del PTI encara es troba en la Fase d'Avanç, és més que justificat l'ús d'aquesta figura que estableix la Llei 6/2017.

A fi de garantir el **principi de seguretat jurídica**, la iniciativa normativa s'exerceix de manera coherent amb la resta de l'ordenament jurídic, ja que la figura normativa sorgeix d'una llei autonòmica, i es tracta d'un marc legal, tot i que provisional, estable, predictable, integrat, clar i de certesa, ja que també es pren com a base normativa i delimitacions vigents i justificades com ho son les determinacions del Pla Territorial Insular.





CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



En aquest sentit, de cara a facilitar el coneixement i la comprensió i també en aplicació del **principi de transparència**, se sotmetrà, tal com preveu la Llei 6/2017, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges, al tràmit d'audiència i d'informació pública que preveu el seu l'article 75.

En aplicació del **principi d'eficiència**, la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques en habitatge d'ús residencial no comporta la creació de cap càrrega administrativa addicional.

Però anant mes enllà, com s'ha esmentat abans, la regulació que es porta a terme, tot i que de caire purament urbanístic, pot tenir conseqüències en activitats econòmiques connectades amb el territori, principalment el turisme i l'habitatge que podrien ser interpretades com a restriccions al lliure establiment. Aquestes conseqüències poden ser justificades per raons imperioses d'interès general (RIIG).

La llibertat d'empresa te les seves limitacions de conformitat amb les exigències de l'economia general i la planificació fonamentades als arts. 128.1 i 33.2 de la Constitució Espanyola (STC 83/1984 i STC 37/1987) que avalen que les mesures d'intervenció que puguin exercir les administracions públiques sobre la iniciativa privada es puguin portar a terme en base a la necessitat de protegir altres drets igualment dignes de protecció, com pot ser en aquest cas el dret d'accés a l'habitatge.

El dret al lliure establiment s'ha de respectar, però s'ha de tenir en compte que hi poden haver restriccions urbanístiques de caire excepcional que, amb el compliment d'uns requisits, fan que aquest no sigui un dret absolut. En aquest sentit, la normativa emanada de la Unió Europea al respecte, i mes en concret de la transposició de la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis de mercat intern de la Unió Europea, denominada comunament com Directiva Bolkestein o «Directiva de Serveis» exclou l'urbanisme de la seva aplicació.

No obstant això, l'actual Llei 20/2013, de 9 de desembre, de Garantia de la Unitat de Mercat (LGUM), pretén garantir la unitat del mercat nacional espanyol, evitant les distorsions que es puguin produir a conseqüència de la organització territorial de l'estat, sense perjudici de les competències que puguin correspondre a les Comunitats Autònomes o a les Entitats Locals, aplicant principis comuns com el d'eficàcia a tot el territori nacional de les actuacions administratives en la lliure iniciativa econòmica. Aquesta unitat, que no te per què implicar una uniformitat normativa, ve reforçada per la cooperació entre les diferents administracions per tal que la llibertat d'empresa i establiment i la simplificació i agilització dels procediments administratius puguin afavorir el principi d'unitat de mercat nacional i les bones regulacions econòmiques que aquesta llei pretén impulsar, aconseguint així l'emprenedoria, l'expansió empresarial, l'activitat econòmica i la inversió en benefici dels destinataris dels bens i serveis, consumidors i usuaris i operadors econòmics. D'aquesta manera s'acompleix el que disposa l'article 38 de la Constitució Espanyola pel que fa al reconeixement de la llibertat d'empresa en el marc de la economia de mercat, devent els poders públics garantir i protegir el seu exercici i la defensa de la productivitat d'acord a les exigències de la economia general.



Per tal de no vulnerar la llibertat d'establiment, les actuacions de les administracions deuen ser necessàries i proporcionals (article 5 LGUM), motivant la seva necessitat en la salvaguarda d'alguna raó imperiosa d'interès general de les que la Llei 17/2009 contempla, no podent existir altre mitjà menys restrictiu per a l'activitat econòmica, es a dir, ha de ser proporcional. L'article 9 LGUM garanteix la llibertat dels operadors econòmics i el deure de les administracions per l'observança a les seves actuacions dels principis de no discriminació, cooperació, confiança mútua, necessitat i proporcionalitat, eficàcia en tot el territori nacional, simplificació de càrregues i transparència. En particular les disposicions que regulen una determinada activitat econòmica o puguin tenir incidència amb ella, les autoritzacions, llicències, concessions administratives, requisits per al seu atorgament, per a l'exercici d'activitats econòmiques, producció o distribució de bens o prestació de serveis, i també en matèria de potestat sancionadora.

La necessitat i proporcionalitat, dintre de la lliure iniciativa econòmica, ve regulada als articles 16 i 17 LGUM i es considera que concorren els principis de necessitat i proporcionalitat per a exigir la presentació d'una declaració responsable (en el cas del marc de la Llei 6/2017 una DRIAT) per accedir o exercir una activitat econòmica quan en la normativa s'exigeixi el compliment de requisits justificats per alguna raó imperiosa d'interès general i siguin proporcionats.

De tota aquesta normativa exposada s'extrauen uns critèris generals en ordre a compatibilitzar les normes comunitàries amb les disposicions internes en relació a la llibertat d'establiment que conclouen que les restriccions amb incidència en l'activitat econòmica son admissibles sempre que s'analitzen les següents qüestions:

- Que no sigui una restricció de tipus econòmic.
- Que es justifiqui per raons imperioses d'interès general.
- Que no sigui discriminatòria (per raons, entre d'altres, de nacionalitat).
- Que sigui necessària.
- Que sigui proporcional, amb dades precises que ho argumentin.

Desenvolupant aquestes qüestions, i sempre tenint en compte que estem tractant una delimitació provisional que podríem qualificar en principi amb un caràcter cautelar, no suposant restriccions absolutes sinó mes be una garantia dels interessos generals, tenim:

1.- Que no sigui una restricció de tipus econòmic.

La regulació que es pretén dur a terme no estableix cap limitació fonamentada en raó de planificacions econòmiques, que serien les prohibides, sinó que responen a criteris urbanístics i que el que pretenen es preservar fonamentalment altres valors que s'han exposat a la memòria (ambientals, de convivència i d'accés a l'habitatge, de mobilitat, de preservació d'un model territorial, i de manteniment d'un nivell de qualitat de vida en general).

2.- Que es justifiqui per raons imperioses d'interès general.

La jurisprudència comunitària reconeix com a límit a la llibertat d'establiment fonamentalment el que existeixin raons mediambientals que aconsellin delimitar una activitat. En aquest cas es considera ajustat a dret que s'estableixin normes d'ordenació territorial que regulin la delimitació provisional de zones aptes per al lloguer turístic dels



habitatges d'ús residencial per tal de limitar aquesta activitat a les zones que hi ha previstes per a l'activitat principal de Menorca i que constitueix el seu motor econòmic (el turisme). Amb això es pretenen evitar els desplaçaments contaminants, contrarestar el deteriorament de les zones urbanes i evitar augmentar i posar en risc la seva capacitat de depuració i consum de recursos.

Tanmateix, per garantir el dret a l'habitatge i preservar el model de ciutat integrat en el medi ambient i evitar la construcció de noves vies de circulació amb el consum de territori que això suposa, fomentar el transport públic i la no saturació de les zones urbanes, amb la conseqüent disminució de les emissions de CO<sub>2</sub>, tot i tenint en compte qüestions com el fet de la insularitat de Menorca i les seves limitacions de desenvolupament territorial amb la conseqüent manca de mercats alternatius de territori, la seva condició de Reserva de la Biosfera, la seva capacitat limitada d'oferiment de serveis, i la prioritat que a la protecció paisatgística s'ha atorgat i es segueix atorgant en el document d'Avanç de la revisió del Pla Territorial Insular. A anteriors punts d'aquesta memòria s'ha fet referència a aquests i altres motius que poden, per si mateix, justificar unes raons imperioses d'interès general.

3.- Que no sigui discriminatòria (per raons, entre d'altres, de nacionalitat).

En cap moment es fa referència dintre d'aquesta memòria justificativa de cap mesura que pugui suposar discriminacions de tipus de gènere, nacionalitat, racials, d'edat o que puguin atemptar en aquest sentit a la llibertat d'establiment. Les motivacions venen ateses per raons de defensa de l'interès general per l'impacte territorial i ambiental i les mesures esdevindran definitivament regulades amb el futur Pla Territorial Insular que serà el que de forma definitiva vingui a determinar les possibilitats i els àmbits de la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial a Menorca.

4.- Que sigui necessària.

Tenint en compte les raons imperioses esmentades i la necessitat de portar a terme una regulació que s'adapti a les necessitats socials que apareixen en base als indicadors recollits al punt tercer d'aquesta memòria, i també tenint en compte el nou marc normatiu balear, s'ha d'aprofitar per adaptar a la realitat el lloguer turístic a habitatges d'ús residencial a Menorca, considerant-se necessària aquesta regulació, i no podent ser condicionada per la defensa d'interessos particulars que puguin posar en perill el model d'equilibri territorial que es pretén mantenir. Com s'ha esmentat abans, resulta necessària aquesta regulació, tenint en compte l'inici de la revisió del Pla Territorial Insular i l'aprovació del document d'Avanç, i que s'ha d'evolucionar cap a l'aplicació d'uns criteris d'ordenació de la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial que ja contempla el propi document i en tot cas per tal de prevenir possibles incongruències posteriors i avançant-se en certs aspectes, però sempre de la mà del mateix.

5.- Que sigui proporcional, amb dades precises que ho argumentin.

En aquest punt cal assenyalar que la implantació d'aquesta alternativa de delimitació provisional, amb les restriccions que pugui plantejar, tracta d'aconseguir un objectiu que cap altra mesura alternativa pot aconseguir, en condicions similars.



Tenint clara la seva necessitat després d'haver exposat amb uns indicadors que ens informen d'una tendència respecte de cada nucli o zona, i que queda palès l'existència de raons imperioses d'interès general, es dona un tractament absolutament lògic i conseqüent amb una realitat on no es creen obstacles a la llibertat d'establiment i on resulta proporcionada la delimitació que es pretén portar a terme per ser adequada i coherent tant al model territorial com a les directrius fixades al document d'avanç.

El Consell Insular de Menorca, d'acord amb l'articulat esmentat de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, ha elaborat aquesta delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial. Aquesta proposta ha d'obtenir l'acord de Ple que es preveu en aquesta mateixa Llei. Les principals determinacions de la declaració de les zones aptes i, per tant, la seva delimitació es justifiquen a continuació.

Tal com s'ha esmentat a l'inici d'aquesta memòria, la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatge d'ús residencial ha de tenir com a objectius principals els següents:

- Preservació del model territorial que marca el PTI, tenint en compte les línies estratègiques de l'Avanç de la revisió PTI aprovat definitivament en ple extraordinari del 26 de febrer de 2018, d'acord amb els criteris de reserva de biosfera.
- Evitar la desocupació dels nuclis tradicionals per a la població resident amb l'objectiu de mantenir la seva funcionalitat i la suficiència de serveis per mantenir la qualitat de vida dins els espais urbans residencials i de convivència ciutadana.
- Continuar amb l'aposta decidida de preservació del sòl rústic i el paisatge

Cal per tant fer un exercici de coordinació per posar en equilibri tots els conceptes que conformen l'ordenació territorial d'acord amb la forta valoració que tradicionalment mantenen per al poble de Menorca.

Es delimiten tres zones bàsiques diferenciades que coincideixen en els àmbits territorials del Pla territorial insular de l'illa de Menorca:

### **Zona 1 - Zones turístiques**

Són les zones definides com a zona turística que estan determinades en l'article 47 del Pla territorial insular de l'illa de Menorca i delimitades en les seves determinacions gràfiques. Es tracta dels àmbits costaners amb alta concentració de serveis turístics.

S'entén que en aquestes zones l'ús turístic és el predominant, pel qual s'ha apostat històricament, i on l'habitatge residencial es dona seguint diverses excepcionalitats. Al punt 3.3 d'aquesta memòria es pot veure com els percentatges relatius a la capacitat residencial vacant construïda són sempre alts (en relació amb un hipotètic 100%) a causa de la poca quantitat de gent empadronada a aquestes zones en relació amb els habitatges construïts.

Són zones on no es fa, majoritàriament, un ús residencial dels habitatges i on ja s'hi troba una pressió turística per tant l'activitat que s'hi pugui generar i l'alta concentració de serveis turístics que hi trobem. Forma part de les característiques d'aquestes zones i no



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



afecta als principals objectius d'aquesta proposta que és garantir el dret a l'habitatge per ús residencial i la bona convivència.

Com ja s'ha detallant amb anterioritat les costums del turista que visita Menorca han evolucionat cap un model no contemplat dins el PTI del 2003, i la clara voluntat de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, és no limitar l'activitat turística d'inici per qüestions de tipologies d'habitatges sinó per la delimitació de zones aptes o no aptes baix paràmetres urbanístics i medi ambientals.

Per tant es proposa que les zones turístiques de Menorca siguin aptes per la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial sense fer distinció de tipologies, admetent l'habitatge plurifamiliar. S'entén que aquesta activitat turística temporal que es pugui donar als habitatges d'us residencial a zona turística no contradiu els principis fonamentats a aquesta proposta.

Per tant, es proposa que les zones turístiques es declarin aptes per a la comercialització d'estades turístiques per a qualsevol de les tipologies d'habitatge que la Llei permet.

## **Zona 2 - Sòl rústic**

Són les zones definides com a sòl rústic que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques del Pla territorial insular de l'illa de Menorca, incloses les zones coincidents amb la qualificació de nucli rural i hortal d'oci. Es tracta del sòl caracteritzat per l'activitat agrària i en el qual el PTI pretenia garantir un alt grau de compatibilitat ambiental (ecològica i paisatgística) de l'agricultura. Entre aquestes regulacions, cal entendre que la prohibició de l'ús d'habitatge no lligat a explotació agrària a sòl rústic implica l'existència prèvia de l'explotació.

Així doncs, l'objectiu bàsic d'aquest tipus de sòl és assolir una agricultura guiada per criteris de gestió ambiental que ha d'estendre's, amb els matisos que es deriven dels distints tipus de sòl rústic protegits, a tot el territori insular, intentant evitar i superar l'efecte frontera que habitualment es produeix entre les zones de protecció dels seus voltants. La realitat geogràfica de Menorca, caracteritzada encara per un continu paisatge rural de qualitat, no admet, ni ecològicament ni territorialment, talls estrictes.

En aquest sentit s'ha de tenir en compte que el model territorial de l'illa de Menorca en sòl rústic està íntegrament relacionat amb l'ús de les seves edificacions, on tant l'ús turístic com el residencial són usos excepcionals, de manera que hi està prohibida la construcció de nova planta d'edificacions d'ús residencial i es permet l'ús turístic excepcionalment només vinculat a una explotació agrària, que ha de ser l'activitat principal. I després de la derogació parcial de la NTT es deroga figura d'habitatge turístic en sòl rústic.

Un exemple del compromís amb aquest model és la creació del Consorci per a la Protecció de la Legalitat Urbanística en Sòl Rústic de l'illa de Menorca en els darrers anys, al qual estan adherits tots els municipis de l'illa, model que a Menorca sempre ha anat lligat amb un clar sentiment territorial dels seus habitants, que constitueix una senya d'identitat que no es pot posar ni en dubte ni en perill sota cap altre interès.

Ja a la memòria del Pla territorial insular vigent trobam reflectides aquestes directrius mitjançant els principis que després es veurien reflectits al seu text definitiu en referència



als recursos naturals i paisatge, a l'alt percentatge de sòl protegit per Llei dels espais naturals menorquins, a la consideració del paisatge com una senya d'identitat, a la vocació agropecuària del medi natural amb les seves activitats complementàries, a la preocupació pels riscos i la seva prevenció amb el tractament que es fa pel pla territorial..., tot desenvolupat entorn el sòl rústic en general, malgrat les especificacions concretes per a cada categoria de sòl.

A més, pel principi de reducció de l'impacte ambiental no suposa una repercussió sobre el medi ambient sinó que, de fet, es tracta d'una reducció de l'impacte ambiental respecte de la possibilitat de declarar-la com a zona apta i també respecte a la legislació anterior.

El document d'Avanç de la revisió PTI proposa una reformulació de l'ordenació del sòl rústic i la necessitat de corregir determinades tendències com, per exemple, la pressió turística en sòl rústic. A més, la Llei 6/2017 de Turisme ja prohibeix la comercialització d'estades turístiques en habitatge d'ús residencial en sòl rústic protegit, un sòl que s'està revisant en el marc de la revisió del PTI. Per tant, per tal de preservar coherència amb el document d'avanç de la revisió del PTI ha de ser objecte de declaració com a zona no apta.

### **Zona 3 - Nuclis tradicionals**

Són les zones definides com a nucli tradicional determinades per l'article 45 del Pla territorial insular de l'illa de Menorca i delimitades en les seves determinacions gràfiques. Es tracta de les trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial.

En aquest sentit, s'ha d'aconseguir una declaració de zones aptes i no aptes per a la comercialització turística de l'habitatge residencial que assoleixi un equilibri entre el principi de la dinamització de l'economia i els principis de garantia de funcionalitat dels nuclis tradicionals i la seva suficiència de serveis en condicions de qualitat, de manteniment de la qualitat de vida dels espais urbans residencials i de convivència ciutadana, i de reducció de l'impacte ambiental que emanen dels criteris de zonificació exposats anteriorment.

Així doncs, hem de tenir en compte les repercussions socials i mediambientals que porta darrere fer una concessió a la possibilitat de comercialitzar turísticament els habitatges en zones que han estat planificades per satisfer els serveis bàsics de la població resident. En aquest sentit, atenent a l'exposat anteriorment, arribam a la conclusió que aquestes formes de comercialització tenen efectes que poden influir en la qualitat de vida i convivència ciutadana i generen un fort impacte territorial (abans hem explicat la notable incidència en el model de ciutat i la pèrdua d'identitat dels barris, dels espais públics, de les àrees edificades) i mediambiental.

Tenint present el contingut de la memòria del Pla territorial insular, que estableix com una prioritat l'accés a l'habitatge (sigui o no protegit i tant en propietat com en lloguer) per a la població resident, a un preu assequible i amb distribució harmònica del creixement entre els nuclis urbans existents, l'objectiu pot veure's distorsionat si es permetés la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial als nuclis tradicionals de primera residència.





CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



Així doncs, es garanteix millor la cohesió social i l'ocupació dels nuclis urbans amb població resident als habitatges residencials, i queda la possibilitat d'acollir població turística dintre d'aquests nuclis als establiments d'allotjament que ja existeixen per a aquests usos. D'aquesta manera es garanteix l'accés als serveis bàsics per als residents sense dificultar el desenvolupament econòmic del sector terciari.

A més, hem de tenir en compte els exemples que al nostre entorn i a altres capitals de l'Estat espanyol es donen i sobretot les conseqüències que pateixen algunes, que fins i tot han arribat a necessitar regulacions d'emergència per tractar situacions d'emergència d'habitatge que s'han de preveure per a la nostra illa al més prest possible.

Com s'ha dit anteriorment, el Pla territorial insular qualifica els nuclis tradicionals com a trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial. No obstant això, podem diferenciar dintre dels nuclis tradicionals aquells caracteritzats per ser majoritàriament de segona residència i, per tant, caldria tractar de forma diferenciada, tal com la Llei turística ens permet. Tenint en compte els indicadors exposats al punt tercer de la memòria es veu que alguns nuclis tradicionals presenten uns percentatges de capacitat residencial vacant construïda i no ocupada per residents.

En aquest sentit, caldria tenir en compte que la Memòria del PTI ja considerava que els únics assentaments de la costa nord del T.M de Maó eren els nuclis tradicionals d'Es Murta, Sa Mesquida i Es Grau, majoritàriament de segona residència local. Per tant, el baix percentatge d'habitatges ocupats segons el padró municipal constata que, tal com va descriure el PTI, són majoritàriament nuclis de segona residència.

Com corroboren els indicadors d'aquesta memòria els nuclis de Fornells, es Grau, es Murta, sa Mesquida i Cala Sant Esteve es comporten de manera diferenciada de la resta de nuclis tradicionals que marca el Pla territorial insular, essent nuclis tradicionals de segona residència i, per tant, d'ús predominantment vacacional.

A més, al document d'Avanç de la revisió del PTI, es posa de manifest la necessitat de reorientar certs fenòmens territorials com la turistificació d'alguns de nuclis tradicionals com Fornells, especificant que s'ha reduït considerablement els usos residencials respecte del turístic. Això es corrobora mitjançant l'indicador d'edificació vacant construïda que evidencia a Fornells com a únic nucli tradicional de l'article 45.1 del PTI al voltant del 70% d'edificació vacant construïda.

En aquest quadre explicatiu es poden veure de manera sintètica aquestes conclusions sobre la base dels indicadors explicats al punt 3.3 de la memòria:

Estudi de capacitat residencial vacant construïda respecte al padró per nucli:

Estudi dels nuclis definits a l'article 45.1 del PTI2003



<i>Nuclis tradicionals (art. 45.1 del PTI2003)</i>	<i>Habitants censats a 1 de gener de 2017</i>	<i>Places per municipi *resultat de multiplicar per 2,7 el nombre total d'habitatges</i>	<i>Capacitat residencial vacant construïda</i>
MAÓ	24.710	30.420,9	19%
CIUTADELLA	21.581	29.170,8	26%
ALAIOR	6.686	8.019	17%
FERRERIES	4.375	5.078,7	14%
<b>FORNELLS</b>	<b>579</b>	<b>2.068,2</b>	<b>72%</b>
ES MERCADAL	2.582	3.869,1	33%
SANT LLUÍS	2.871	3.053,7	6%
ES CASTELL	4.624	6.501,6	29%
ES MIGJORN GRAN	1.257	1782	29%
SANT CLIMENT	529	664,2	20%

Estudi dels nuclis definits a l'article 45.2 del PTI2003

<i>Nuclis tradicionals (art. 45.1 del PTI2003)</i>	<i>Habitants censats a 1 de gener de 2017</i>	<i>Places per municipi *resultat de multiplicar per 2,7 el nombre total d'habitatges</i>	<i>Capacitat residencial vacant construïda</i>
LLUCMAÇANES	187	224,1	17%
<b>ES MURTAR</b>	<b>50</b>	<b>210,6</b>	<b>76%</b>
<b>ES GRAU</b>	<b>159</b>	<b>724,4</b>	<b>78%</b>
<b>CALA MESQUIDA</b>	<b>73</b>	<b>313,2</b>	<b>77%</b>
BINIXÍQUER	434	504,9	14%
L'ARGENTINA	176	240,3	27%
SON VITAMINA	109	213,3	49%
TORRET	257	253,8	0%
S'ULLASTRAR	131	156,6	16%
ES POU NOU/CONSELL	296	278,1	0%
<b>CALA SANT ESTEVE</b>	<b>62</b>	<b>194,4</b>	<b>68%</b>
TREBALÚGER	497	729	32%
SON VILAR	714	945	24%



SÍNIA RIERA	49	67,5	27%
CALESCOVES-LL OC NOU	83	126,9	35%
VORERA ESQUERRA SANTANDRIA	-	-	-

Per tant, els nuclis tradicionals de Fornells, sa Mesquida, es Grau, es Murta i Cala Sant Esteve, mantenen una alta capacitat residencial vacant construïda. Es corrobora que es tracta de nuclis tradicionals de segona residència i d'ús majoritàriament vacacional i no repercuteix negativament sobre la qualitat de vida dins els espais urbans residencials i de convivència ciutadana.

En conseqüència de tot l'anterior, es proposa declarar com a zona no apta per a estades turístiques en habitatges d'ús residencial els nuclis tradicionals, amb les excepcions dels nuclis tradicionals de Fornells, sa Mesquida, es Grau, es Murta i Cala Sant Esteve per a qualsevol de les tipologies d'habitatge que la Llei permet.

## **ANNEX 2. PROPOSTA DE DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES A HABITATGES D'US RESIDENCIAL A L'ILLA DE MENORCA**

Tenint en compte els objectius i els criteris definits tant a la memòria ambiental com a la memòria justificativa per a la zonificació del lloguer de l'habitatge per a l'estada turística, es proposa la següent declaració provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatge d'ús residencial:

**Primer.** Per a l'Illa de Menorca es declaren com a zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial en qualsevol de les tipologies que permet la Llei turística, aquelles zones turístiques que corresponen als àmbits costers amb alta concentració de serveis turístics delimitats en les determinacions gràfiques a l'article 47 del Pla Territorial Insular següents:

A Maó : Cala des Canutells i Binidalfí.

A Es Castell: Sol de l'Est.

A Sant Lluís: Sa Sivina de Baix, Punta Prima, Biniancolla, Binibèquer Vell, Binissafúller, Son Ganxo, Cala Torret, Binibèquer Nou, Binissafúller platja, Cap d'en Font, S'Algar i Cala Alcafar.

A Alaior: Cala en Porter, Son Bou, Torre-solí i Sant Jaume.

A Es Migjorn Gran: Sant Tomàs

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

A Ferreries-Ciudadella: Santa Galdana i Serpentina.

A Ciudadella: Son Xoriguer, Cala en Bosc, Cap d'Artrutx, Cala Blanca, Santandria, Son Blanc, Sa Caleta, Son Carrió, Son Cabrisses, Cala en Blanes, Torre del Ram, Calespiques i Cala Morell.



CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



Tanmateix, es declaren com a zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial, aquelles zones que corresponen a les trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial que es relacionen a continuació i que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques de l'article 45 del Pla Territorial Insular següents:

A Maó: Es Murta, Cala Mesquida i Es Grau.

A Es Mercadal: Fornells.

A Es Castell: Cala Sant Esteve.

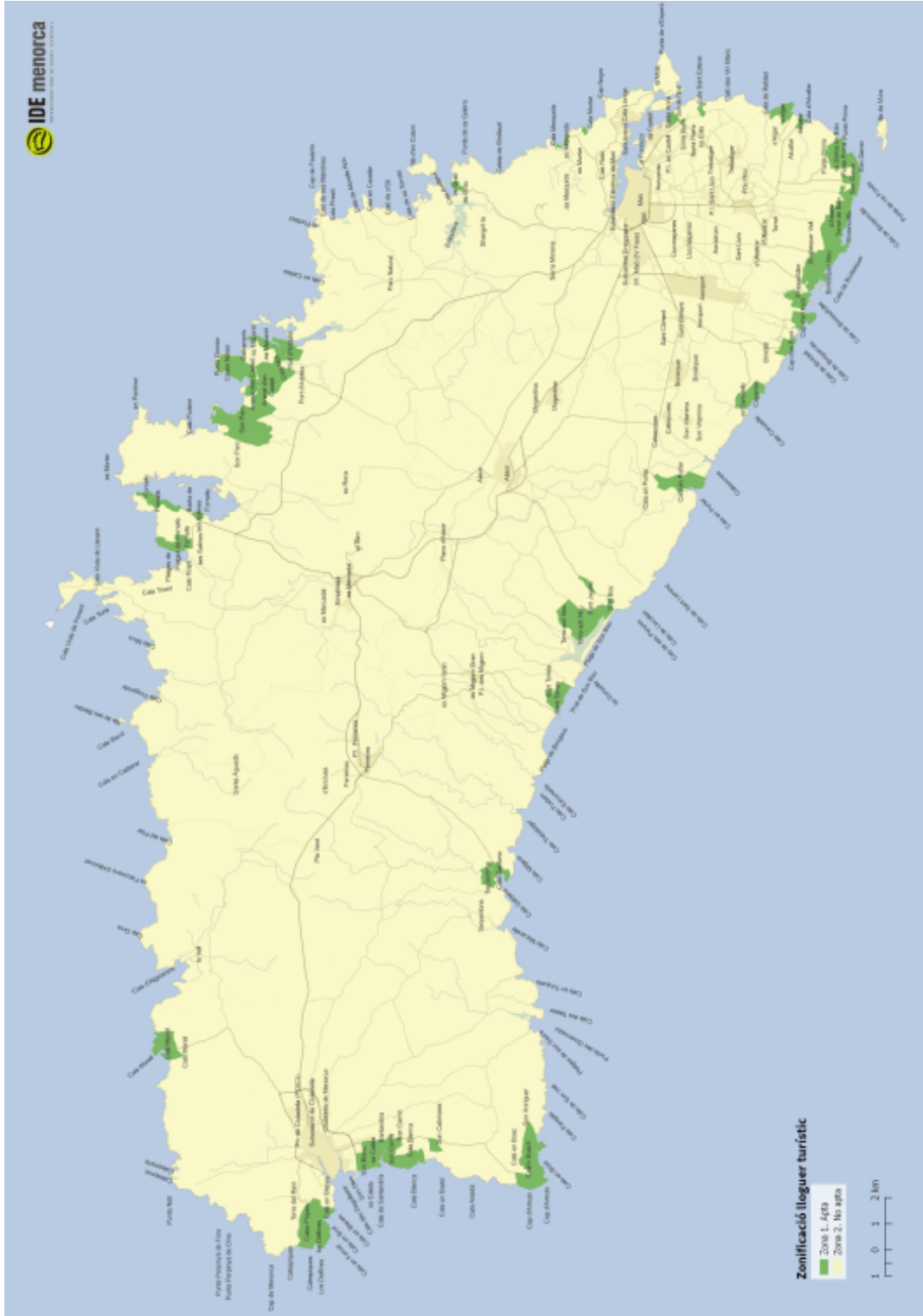
**Segon.** Per a l'Illa de Menorca es declaren com a zones no aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial aquelles zones coincidents amb la qualificació de sòl rústic, ja sigui comú o protegit, que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques del Pla Territorial Insular, incloses aquelles zones que apareixen delimitades al Capítol II del Títol IX del Pla Territorial Insular com a Nuclis Rurals o Horts d'Esplai, amb independència de si s'ha produït o no la seva regularització des de l'entrada en vigor del Pla.

Tanmateix, es declaren com a zones no aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial, aquelles zones que corresponen a les trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial que es relacionen a continuació i que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques de l'article 45 del Pla Territorial Insular següents:

Maó, Ciutadella, Alaior, Ferreries, Es Mercadal, Sant Climent, Sant Lluís, Es Castell, Es Migjorn Gran, Lluçmaçanes, Binixíquer, L'Argentina, Son Vitamina, Torret, S'Ullastrar, Es Pou Nou, Es Consell, Trebalúger, Son Vilar, Sínia Riera, Calescoves-Lloc Nou i Vorera esquerra de Santandria.



### ANNEX 3. PLÀNOL DE DELIMITACIÓ.





CONSELL INSULAR  
DE MENORCA



**ANNEX 4. MEMÒRIA – ANÀLISI DELS EFECTES AMBIENTALS (Consta en l'expedient)**

I perquè en prengueu coneixement i tengui els efectes que corresponguin, estenc, segell i sign aquest certificat amb el vistiplau de la Sra. Presidenta del Consell Insular de Menorca, amb les excepcions i les reserves contingudes en l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals.

Vist i plau,  
**LA PRESIDENTA**

Susana Irene Mora Humbert



# Consell Insular de Menorca

*Información de documento electrónico*

Versión NTI:<http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/V1.0/documento-e>

Identificador documento:ES-07CIM-2018-734D2714-7831-425F-97EE-A18D0D0B81F3

Órgano:Consell Insular de Menorca

Fecha y hora:26/03/2018 11:25:37

Identificador :ES-07CIM-2018-734D2714-7831-425F-97EE-A18D0D0B81F3

Identificador (Pdf417):ES-07CIM-2018-734D2714-7831-425F-97EE-A18D0D0B81F3



Código QR:ES-07CIM-2018-734D2714-7831-425F-97EE-A18D0D0B81F3

