



CONSELL INSULAR
DE MENORCA



Octavi Pons Castejón, secretario en funciones del Consejo Insular de Menorca

CERTIFICO:

Que Pleno de este Consejo Insular, en sesión de carácter extraordinario de 23 de marzo de 2018 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO ÚNICO (URGENCIA). DELIMITACIÓN PROVISIONAL DE LAS ZONAS APTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL EN LA ISLA DE MENORCA

Por unanimidad de los asistentes se aprueba la ratificación de la inclusión del asunto en el orden del día, dado que no había sido previamente dictaminado por la comisión Informativa correspondiente.

Se da cuenta de la propuesta de la presidencia que dice:

Visto lo que establece el artículo 70.3 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares, en orden a la determinación de las competencias propias de los consejos insulares en materia de turismo.

Dado el Estatuto de autonomía de las Islas Baleares y la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a la ordenación del territorio, atribuyen a los consejos insulares de Mallorca, de Menorca y de Ibiza y Formentera, con el carácter de propias y en el marco del que dispone la legislación de ordenación territorial, entre otras, las competencias relativas a la elaboración y aprobación de los planes territoriales insulares.

Vista la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Dado que el arte 5.3 de la misma Ley establece que los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, en su caso, los planes territoriales insulares (PTI) pueden establecer la densidad global máxima de población, delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, y fijar el tamaño y las características, así como establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. También pueden delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras, de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley. Y así mismo, pueden señalar las excepciones que por su ubicación o características especiales así lo aconsejen.

Dado que el artículo 75.3 3. dispone que en tanto que los consejos insulares no desarrollen mediante los PIAT o, en su caso, los PTI, la previsión del artículo 5.3 de esta ley, con relación a la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, los entes insulares podrán declarar y delimitar provisionalmente mediante acuerdo del pleno las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, que pueden diferenciarse por tipologías edificatorias. Este acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y registrará hasta que los ayuntamientos establezcan la respectiva delimitación al planeamiento urbanístico municipal.

Vista la propuesta de Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial de la isla de Menorca, con el objeto y alcance que define la documentación técnica que se adjunta como anexo a esta propuesta.



Dado que el artículo 4.1 del Reglamento de funcionamiento de las Comisiones Técnicas Asesoras en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Patrimonio Histórico del Consejo Insular de Menorca, señala como competencia de estas la de someter a estudio y elaborar informe de las propuestas que se someten a consideración de todos aquellos expedientes que, relacionados con las materias propias, deban ser resueltos por el Pleno y por el Consejo Ejecutivo, o por cualquier otro órgano que ejerza las competencias por desconcentración o delegación de aquellos.

Dado que el artículo 61.2 del Reglamento orgánico del Consejo Insular de Menorca, establece que corresponde al Pleno del Consejo Insular de Menorca todas aquellas atribuciones que de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 del estatuto de autonomía, le resulten expresamente conferidas por las distintas leyes de atribución de competencias y, en cualquier caso, todas aquellas relacionadas con la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico transferidas por la comunidad autónoma en el Consejo Insular de Menorca en virtud de la Ley 9/1990, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de urbanismo y habitabilidad.

Dado que la Comisión Técnica Asesora en materia de urbanismo y ordenación del territorio, en la sesión extraordinaria de 03/20/2017, por mayoría de 10 votos a favor, 1 en contra, de la Sra. Salomé Cabrera Roselló, representante del Grupo Popular, y 4 abstenciones, de la Sra. Francesca Gomila, representante del Col. Of. de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Menorca, del Sr. Josep Quintana, representante del Col. Of. de Ingenieros Industriales de Baleares y del Sr. Alberto Correa, representante del Col. Of. de Ingenieros de caminos, canales y puertos de Baleares y el Sr. Ramón Ulldemolins Vidal, representante de los municipios, ha emitido informe favorable la aprobación inicial de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la isla de Menorca.

Por lo expuesto anteriormente, como presidenta del Consejo Insular, PROPONGO al Pleno del Consejo Insular de Menorca la adopción de los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO. Aprobar inicialmente la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la isla de Menorca, que prevé el artículo 75 de la Ley 8/2012 de Turismo de las Islas Baleares, con el objeto y alcance que define la documentación técnica que s'ajdunta y forma parte de este acuerdo, y que se integra por la documentación que consta como anexos 1, 2, 3 y 4 en este acuerdo .

SEGUNDO. Disponer la tramitación de la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Menorca, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 75 de la Ley 8/2012, de Turismo de las Islas Baleares.

TERCERO. Solicitar informe a los ayuntamientos de Menorca y a la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo y a la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad, que será emitido en el plazo máximo de un mes, en los términos previsto en el artículo 75 de la Ley 8/2012, de Turismo de las Islas Baleares.

CUARTO. Someter la documentación integrante de la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Menorca al trámite de información pública por un plazo de treinta días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo en el BOIB para que se puedan hacer alegaciones.



CONSELL INSULAR
DE MENORCA



QUINTO.- Someter la documentació integrant de la proposta de Delimitació provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Menorca, a la correspondiente evaluación ambiental estratégica antes de la aprobación definitiva, que se tramitará de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares y en cumplimiento del artículo 75.3.c de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

ANEXO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DE LAS ZONAS APTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL EN LA ISLA DE MENORCA (Consta transcrito el documento de referencia)

ANEXO 2. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DE LAS ZONAS APTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL EN LA ISLA DE MENORCA. (Consta transcrito el documento de referencia)

ANEXO 3. PLANO DE DELIMITACIÓN. (Hay consta transcrito el documento de referencia)

ANEXO 4. MEMORIA - ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES (Consta en el expediente)

A continuació la presidenta explica que per acord de la Comissió Tècnica Asesora en matèria de Urbanisme i Ordenació del Territori de 20 de març de 2018, se acordà proposar afegir el punt primer de la proposta de delimitació provisional (Anexo 2), el text següent, en qualsevol de les tipologies que permet la Ley turística, de manera que on diu, "(..) comercialització de estancies turístiques en vivendes de ús residencial aquelles zones turístiques que corresponen a les àmbits costers (..)", ha de dir "(..) comercialització de estancies turístiques en vivendes de ús residencial en qualsevol de les tipologies que permet la Ley turística aquelles zones turístiques que corresponen a les àmbits costers (..)".

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

"Primer. Per a l'illa de Menorca se declaren com zones aptes per a la comercialització de estancies turístiques en vivendes de ús residencial en qualsevol de les tipologies que permet la Ley turística, aquelles zones turístiques que corresponen a les àmbits costers amb alta concentració de serveis turístics delimitats en les determinacions gràfiques en l'article 47 del Pla Territorial Insular següents: "

Sometida la proposta amb la incorporació de la modificació anteriorment mencionada a votació, a la vista de l resultat (7 vots a favor corresponents a les tres consellers del Grup Més per Menorca, senyora Salord Ripoll, senyora Maria Ballester i senyora Preto Fernández; les tres consellers del Grup Socialista, senyora Mora Humbert, senyora Cabrisas Pons i senyora Company Pons i a la consellera del Grup PODEMOS, senyora Gómez Estévez, i cinc vots en contra corresponents a les consellers del Grup Popular, senyora Tadeo Florit, senyora Pons Faner, senyora Cabrera Roselló, senyora Herráiz Àguila i senyora Vilafranca Florit), la presidenta declara aprovat per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació el següent acord:



CONSELL INSULAR
DE MENORCA



PRIMERO. Aprobar inicialmente la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en la isla de Menorca, que prevé el artículo 75 de la Ley 8/2012 de Turismo de las Islas Baleares, con el objeto y alcance que define la documentación técnica que s'ajdunta y forma parte de este acuerdo, y que se integra por la documentación que consta como anexos 1, 2, 3 y 4 a este acuerdo .

SEGUNDO. Disponer la tramitación de la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Menorca, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 75 de la Ley 8/2012, de Turismo de las Islas Baleares.

TERCERO. Solicitar informe a los ayuntamientos de Menorca ya la Consejería de Innovación, Investigación y Turismo ya la Conselleria de Territorio, Energía y Movilidad, que será emitido en el plazo máximo de un mes, en los términos previsto en el artículo 75 de la Ley 8/2012, de Turismo de las Islas Baleares.

CUARTO. Someter la documentación integrante de la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Menorca al trámite de información pública por un plazo de treinta días hábiles a contar desde la publicación del acuerdo en el BOIB para que se puedan hacer alegaciones.

QUINTO. Someter la documentación integrante de la propuesta de Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Menorca, a la correspondiente evaluación ambiental estratégica antes de la aprobación definitiva, que se tramitará de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares y en cumplimiento del artículo 75.3.c de la Ley 8/2012, de 19 de julio , del turismo de las Islas Baleares.

ANEXO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DE LAS ZONAS APTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL EN LA ISLA DE MENORCA

1. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

En las Islas Baleares, hasta el 31 de julio de 2017, la norma vigente (Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares) regulaba las estancias turísticas en viviendas de uso residencial por tipologías, es decir , se establecía en qué tipos de vivienda se podía llevar a cabo la actividad turística. Estas premisas se encuentran en el capítulo IV de la Ley 8/2012, y en los artículos 106 hasta el 109 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directivos de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, donde se regula la forma de comercialización, los servicios que deben incluir, la tipología, etc. Dichas especificaciones se realizan sin tener en cuenta el tipo de uso del suelo donde se ubicaban las edificaciones y excluyendo la tipología de la vivienda plurifamiliar (art.52.2 de la Ley 8/2012).



Ante la necesidad de regular con mayor precisión y adecuar la normativa a la Directiva 2006/123 / CE, el 31 de julio se publica la Ley 6/2017, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, que abre la posibilidad de llevar a cabo la actividad en cualquier tipo de vivienda e introduce, por tanto, la opción de comercializar turísticamente viviendas de uso residencial sometidos al régimen de propiedad horizontal (plurifamiliares), así como la incorporación de una nueva modalidad de comercialización de estancias turísticas que denomina alquiler de vivienda principal. Por lo tanto no hace distinciones entre tipologías de viviendas, pero si faculta a los Consejos Insulares para que, o bien mediante los Planes Territoriales Insulares o el correspondiente PIAT, instrumento de planeamiento que cuenta con procedimiento de redacción y tramitación regulado por las Leyes de urbanismo correspondiente, regulan la oferta turística, o bien haciendo uso de la "delimitación de zonas aptas y no aptas para la comercialización de estancias turísticas" para ordenar la actividad y teniendo en cuenta, tal como se llama en la memoria justificativa de la Ley 6/2017, las peculiaridades de las infraestructuras, la densidad poblacional u otros criterios insulares que se consideren.

En la Exposición de Motivos de la Ley 6/2017 se hace referencia a las repercusiones que puede tener incorporar la comercialización turística en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal:

a) Dice la Exposición de Motivos de la Ley que "tomando en consideración el gran número de nuevas altas de viviendas comercializadas turísticamente que ha habido en los últimos años, y en previsión de incorporar en esta Ley la comercialización turística en viviendas sometidos al régimen de propiedad horizontal, se hace imprescindible un control de esta actividad desde los puntos de vista urbanístico, territorial, medioambiental y tributario. Se debe prestar especial atención a las repercusiones que ésta puede suponer sobre la configuración de los barrios o las zonas donde se concentre la oferta y en la convivencia pacífica en estos, además de la existencia de infraestructuras adecuadas y, a escala general, en el hecho de evitar una subida de precios del arrendamiento o de la vivienda, así como en la falta de oferta de este para la población residente".

b) Y continúa exponiendo que "el **control** de carácter territorial y urbanístico relativo a las estancias turísticas en viviendas residenciales, pasa por una **delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística**. Esta zonificación, se llevará a cabo los consejos insulares y el Ayuntamiento de Palma respecto de las zonas en que, justificadamente y teniendo en cuenta las peculiaridades de las infraestructuras, la densidad poblacional u otros criterios insulares, se considere que esta dedicación extraordinaria de los edificios residenciales resulta compatible con el uso ordinario de vivienda que los caracteriza. Eso sí, será necesario en este procedimiento solicitar el informe a los ayuntamientos".

c) En cuanto al establecimiento de las zonas aptas, según continúa la exposición de motivos, "hay que recordar que los consejos insulares son las instituciones de gobierno de cada una de las islas, al tiempo que son instituciones de la comunidad autónoma y gozan de autonomía en la gestión de sus intereses de acuerdo con la Constitución, el Estatuto y las Leyes del Parlamento en su ámbito territorial. Concretamente, en cuanto al ámbito urbanístico y territorial, de acuerdo con el artículo 70 del Estatuto de Autonomía, los consejos insulares tienen atribuidas, en calidad de competencias propias, las materias de urbanismo, habitabilidad y ordenación del territorio, con el litoral incluido".

La exposición y regulación de la Ley 6/2017 se centra en el ámbito urbanístico, y para dar coherencia al espíritu de la norma, el 4 de Agosto de 2017 se aprueba el Decreto Ley 3/2017 de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda, donde se introduce el concepto de emergencia y se realizan ciertas modificaciones a algunos artículos, tales como en el artículo 75.3 y 75.5 que hacen referencia específica a que se debe tener cuidado a la hora de regular esta figura de ETH el cumplimiento de las previsiones establecidas legal o reglamentariamente **en materia de vivienda**,



así cómo que **los instrumentos de ordenación de vivienda pueden establecer medidas correctoras** al respecto si lo consideran.

Este Decreto es resultado de las dificultades que presenta la ciudadanía con el fin de acceder a la vivienda, realidad que se está dando a determinadas áreas de las Islas Baleares. Y, por primera vez, se determina un procedimiento regulado en una ley de turismo que permite declarar la emergencia en materia de vivienda para las zonas afectadas, en caso de que se acredite objetivamente esta situación, para lo que el artículo 3.1 del nombrado Decreto ha estipulado unos indicadores que ayudan a verificar y objetivar la realidad detectada de dificultad de acceso a la vivienda.

El Plan Territorial Insular de Menorca, es la herramienta territorial que recogerá la delimitación de zonas aptas y no aptas de manera definitiva, con una coherencia de planeamiento territorial e integrando los grandes aspectos que estructuran la estructura de la isla de Menorca.

Nos encontramos ante una nueva figura no contemplada por el vigente PTI pero con la necesidad de regularla como una actividad extraordinaria en vivienda residencial. Es en este sentido que al aprobarse el Avance de la revisión del PTI el pasado 26 de febrero de 2018, por parte del Pleno del Consejo Insular, ya se señala entre las líneas estratégicas en las que se basará la revisión final del ordenación turística, donde la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en vivienda residencial debe considerarse conforme con este instrumento.

Por lo tanto, para diseñar la delimitación provisional que se mantendrá hasta la aprobación final de la revisión del PTI que se está lleven a cabo, se han recogido las delimitaciones gráficas establecidas en el Plan territorial de Menorca, validadas para el Avance de la revisión del PTI, y teniendo en cuenta las líneas estratégicas marcadas por este documento.

2. OBJETO DEL DOCUMENTO Y DE LA ZONIFICACIÓN

-Objeto del documento

Esta propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas y no aptas para la comercialización de estancias turísticas en vivienda de uso residencial nace de la voluntad del Consejo Insular de Menorca de establecer unos criterios provisionales, todo a la espera del texto definitivo que salga de la revisión del Plan territorial insular actual, incorporando la figura de las estancias turísticas y su ordenamiento.

La Ley 6/2017, de 31 de julio, establece en la Disposición Transitoria quinta el plazo para la declaración de las zonas aptas previsto en el art. 75.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, se llevará a cabo antes de doce meses desde la entrada en vigor de esta Ley. Transcurrido este plazo sin que se haya materializado la mencionada declaración de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial y sin que se haya completado el procedimiento del art. 5.3 de la Ley 8/2012, ya mencionada, podrán presentarse las declaraciones responsables para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial (DRIAT) previstas en el art. 50.3 de la misma Ley, pero sólo para viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares entre medianeras o viviendas unifamiliares pareadas. Esta supondría la alternativa "cero", y que en el caso de la Isla de Menorca es contraproducente en términos de vivienda y medio ambiente, ya que la tipología construida es mayoritariamente de vivienda unifamiliares en suelo rústico común (Núcleos Rurales) y vivienda entre medianeras (núcleos tradicionales), lo que produciría una presión intensificada sobre el territorio y no ayudaría a reforzar políticas de acceso a la vivienda a los núcleos tradicionales.



Es por este motivo que se opta por realizar la delimitación provisional y aprobarla por acuerdo de Pleno, así como tramitarla tal como establece la Ley 6/2017, y para garantizar el acceso a la vivienda, la protección del medio ambiente y el respeto ciudadano así como el desarrollo económico de manera controlada y ordenada dentro de una seguridad jurídica mientras no se apruebe el PTI en actual revisión.

-Objeto de la zonificación

La utilización temporal de viviendas de uso residencial para la actividad turística, está generando impactos relevantes sobre la fisonomía de las zonas urbanas, con un efecto directo sobre dos elementos clave del sistema urbano que han sido tradicionalmente objetivo de las políticas públicas: garantizar el empleo de los centros urbanos para población residente que permita mantener su funcionalidad como zonas residenciales, y su viabilidad como espacios urbanos mixtos, con el mantenimiento de la vida tradicional, y la consecución de un suficiente nivel de calidad de vida y de convivencia ciudadana en estos espacios, con la búsqueda de un equilibrio de la oferta turística respecto a las necesidades y dinámicas de la población local.

La conversión desordenada y sin control de viviendas en estancias turísticas supone una ruptura de este sistema con serias implicaciones que ya se observan en Menorca en la funcionalidad de los espacios edificados afectados, teniendo como consecuencias, directas o indirectas, las siguientes:

1. Deterioro de la calidad de vida y convivencia ciudadana

Para empezar, la ocupación media por vivienda aumenta. Según los estudios realizados hasta la fecha de acuerdo con el INE y el padrón municipal, la ocupación media de una vivienda alcanza un tamaño medio de 3,7 personas cuando se destina a una estancia turística, mientras que si el uso es sólo residencial es aproximadamente del 2,7 el número medio al conjunto de los ámbitos urbanos.

Esto también repercute en el aumento de los niveles de ruido por los diferentes horarios de utilización de viviendas y espacios públicos del turista respecto al residente.

Por lo tanto, también provoca una mayor necesidad de limpieza del municipio, hay un mayor desgaste en espacios públicos y espacios edificados por la carga de población usuaria que también tiene consecuencias en la congestión ciudadana por ocupación del espacio público, en cuanto al transporte y el aparcamiento.

En este sentido, existe una mayor carga de tráfico, generada no sólo por el aumento de población, sino por el requerimiento mayor de movilidad de la población turística.

Finalmente, el fenómeno del alquiler turístico tiene una notable incidencia en el modelo de ciudad y crea una pérdida de identidad de los barrios, de los espacios públicos, de las áreas edificadas, que, además, a largo plazo expulsaría la población turística atraída precisamente por este espacio de identidad diferencial. La ausencia de población residente modifica la configuración del comercio de proximidad, la restauración y los servicios del barrio, que abandonan su singularidad en favor de una oferta para el turista muy estándar y similar a la de cualquier destino turístico saturada, y se pierden así las características de identidad propia de cada espacio urbano.

2. Expulsión de la población residente local por el encarecimiento de la vivienda respecto del coste/ingresos por el alquiler turístico

El aumento incontrolado del mercado de alquiler de corta estancia provoca la expulsión de la población residente local por el empeoramiento de las condiciones de calidad de vida y el aumento



del precio del alquiler de la vivienda residencial (tal como muestra el punto 3.4 de esta memoria relativo a los indicadores).

Además, se expulsa la población residente temporal (trabajadores temporales necesarios para dar servicio al turista) que no encuentra viviendas de alquiler residencial y, en el mejor de los casos, se ve obligado a establecerse en espacios poco adecuados.

Por tanto, podemos concluir que la actual situación de las estancias turísticas en vivienda es un fenómeno que está en alza y que en otros lugares de las Islas Baleares y del resto de destinos del Estado y el resto del mundo se ha convertido en un problema evidente que aquí, en Menorca, hay que tratar de contener para que no se llegue a producir una situación de emergencia social respecto a la vivienda de uso residencial y que éste venga a resultar perjudicado por la vivienda para uso turístico.

3. Impacto sobre el suelo rústico

La diagnosis del documento de Avance de la revisión del PTI constata, entre otros, un aumento de la presión turística sobre el suelo rústico en los últimos años, un fenómeno que impacta sobre los principios que fundamentaban la preservación del suelo rústico, a la vez que los avances en el desarrollo de los instrumentos de ordenación y gestión de las áreas protegidas han sido reducidos respecto de lo previsto en 2003.

Por este motivo el Avance de la revisión del PTI, prevé una **"reformulación de la ordenación del suelo rústico"** basada "en una revisión de la ordenación del suelo rústico", "una adaptación de la zonificación basada en el mosaico agrario, la nueva declaración de áreas protegidas y otros espacios de valor natural "así como la búsqueda de soluciones a la presión turística sobre el suelo.

Por todo ello, la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en vivienda de uso residencial, teniendo en cuenta las previsiones del Avance del PTI sobre el suelo rústico, debería tener como objetivos principales los siguientes:

- Preservación del modelo territorial que marca el PTI, teniendo en cuenta las líneas estratégicas del Avance de la revisión PTI aprobado definitivamente en pleno extraordinario del 26 de febrero de 2018, de acuerdo con los criterios de reserva de biosfera.
- Evitar el desempleo de los núcleos tradicionales para la población residente con el objetivo de mantener su funcionalidad y la suficiencia de servicios para mantener la calidad de vida dentro de los espacios urbanos residenciales y de convivencia ciudadana.
- Continuar con la apuesta decidida de preservación del suelo rústico y el paisaje.

3. INDICADORES

Para justificar la propuesta de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial se han tenido en cuenta los siguientes indicadores:

- 1- Padrón a 1 de enero de 2017 por unidades poblacionales.
- 2- Estadística número de viviendas por unidades poblacionales.
- 3- Capacidad residencial vacante construida
- 4- Evolución de los precios de la vivienda en Maó y al conjunto de Menorca (2010 hasta 2017)



3.1 PADRÓN A DIA 1 DE ENERO DE 2017 POR UNIDADES POBLACIONALES

Municipio	Unidad poblacional	Población total 2017	Hombre 2017	Mujeres 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 BOSCH	161	83	78	
	CALETA SANTANDRIA	533	286	247	
	SON CABRISSES	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	
	CALESPÍQUES	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
	BINIACOLLA	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
	URBANITZACIÓ 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 FONDUÇO	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

Fuente: Datos del OBSAM extraídas del padrón municipal.



3.2 ESTADÍSTICAS DEL NÚMERO DE VIVIENDAS POR UNIDADES POBLACIONALES

CIUTADELLA:

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Cala Blanca	93	567
Cala Morell	16	107
Cala'n Blanes	81	807
Cala'n Bosch	11	421
Cales Piques	151	502
Caleta Santandria	13	45
Cap d'Artrutx	61	517
Ciutadella	1471	7692
Disseminats	21	52
Los Delfines	26	923
Santandria	15	561
Serpentona	30	163
Son Blanc	18	122
Son Cabrisses	1	2
Son Carrió	50	1178
Son Xoriguer	6	77
Torre del Ram	187	2295
	2251	16031

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Cala Blanca	432	432
Cala Morell	163	163
Cala'n Blanes	54	54
Cala'n Bosch	66	66
Cales Piques	169	169
Caleta Santandria	287	287
Cap d'Artrutx	201	201
Ciutadella	3112	3112
Disseminats	1465	1465
Los Delfines	16	16
P.I. Ciutadella	3	3
Santandria	60	60
Serpentona	52	52
Son Blanc	51	51
Son Cabrisses	36	36
Son Carrió	142	142
Son Xoriguer	26	26
Torre del Ram	134	134
	6469	6469

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	318	318
Sant Tomas	100	100
	536	536

FERRERIES:

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Cala Galdana	27	88
Disseminats	3	8
Ferrerries	351	1488
	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
Calah Porter	74	888
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
Calah Porter	784	784
Cales Coves	33	33
Disseminats	801	801
L'Argentina	88	88
P.I. La Troixa	3	3
Sant Jaume	126	126
Son Vitamina	73	73
Torre Sall Nou	187	187
	3154	3154

MAÓ:

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Biridalf	8	22
Cala Llarga	4	28
Caparrot	1	81
Disseminats	21	45
Es Canutells	12	174
Es Grau	45	119
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
Biridalf	85	85
Birixiquer	187	187
Cala Llarga	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 Vilar	37	168
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
Sinia d'en Riera	25	25
Sol de l'Est	60	60
Son Vilar	184	184
Trebaluger	252	252
	1536	1536



SANT LLUIS:

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Aicauler	13	28
Biniencolla	8	24
Biniencollet	2	20
Biribeca Nou	60	147
Biribeca Vell	35	190
Biriseia Platja	16	84
Biriseia Roters	6	87
Cap d'en Font	5	19
Disseminats	1	3
Pou Nou	2	8
Punta Prima	27	90
S'Algar	47	287
Sant Lluís	183	882
Son Ganxo	4	19
Son Remel	17	68
Torret	3	6
	429	1762

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
Aicauler	126	126
Biniencolla	81	81
Biribeca Nou	489	489
Biribeca Vell	348	348
Biriseia Platja	144	144
Biriseia 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'Algar	285	285
Sant Lluís	448	448
Son Ganxo	30	30
Son Remel	118	118
S'Uestrar	58	58
Torret	88	88
Torret de Baix	40	40
	2800	2800

ES MERCADAL:

NUCLI URBA	PLURIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
ADDAIA	84	488
ARENAL CASTELL	45	779
COVES NOVES	26	207
DISSEMINATS	11	22
ES MERCADAL	212	972
FORNELLS	171	534
MACARET	57	202
P. FORNELLS	20	821
PUNTA GROSSA	48	198
SES SALINES	9	35
SON PARC	26	877
TIRANT	1	43
	691	5264

NUCLI URBA	UNIFAMILIARS	TOTAL VIVENDES
ADDAIA	240	240
ARENAL CASTELL	29	29
COVES NOVES	30	30
DISSEMINATS	273	273
ES MERCADAL	481	481
FORNELLS	233	233
MACARET	108	108
P. FORNELLS	21	21
PUNTA GROSSA	89	89
SES SALINES	47	47
SON PARC	185	185
	1714	1714

Fuente: Datos del SILME obtenidas mediante padrón municipal.

Como se puede observar, los unifamiliares la totalidad de viviendas coincide con el número de viviendas para esta tipología, mientras que en la tipología de plurifamiliares se debe tener en cuenta que cada unidad de edificación conlleva una cantidad total mayor de viviendas.



3.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE CONSTRUIDA

Estudio de los núcleos definidos en el artículo 45.1 del PTI2003:

Núcleos tradicionales (art. 45.1 del PTI2003)	Habitantes censados a 1 de enero de 2017	Número de viviendas multiplicado por 2,7 (media plazas según INE)	Capacidad residencial vacante construida
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 %
FORNELLS	579	2.068,2	72 %
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 %

Estudio de los núcleos definidos en el artículo 45.2 del PTI2003

Núcleos tradicionales (art. 45.1 del PTI2003)	Habitantes censados a 1 de enero de 2017	Número de viviendas multiplicado por 2,7 (media plazas según INE)	Capacidad residencial vacante construida
LLUCMAÇANES	187	224,1	17 %
ES MURTAR	50	210,6	76 %
ES GRAU	159	724,4	78 %
CALA MESQUIDA	73	313,2	77 %
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 %
CALA SANT ESTEVE	62	194,4	68 %
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	-	-	-



Estudio de las zonas turísticas determinadas en el artículo 47 del PTI2003:

<i>Zonas turísticas (art. 47 del PTI2003)</i>	<i>Habitantes censados a 1 de enero de 2017</i>	<i>Número de viviendas multiplicado por 3,7 (media plazas segun INE)</i>	<i>Capacidad residencial vacante construida</i>
MAÓ			
ES CANUTELLS	124	1.024,9	88 %
BINIDALÍ	64	318,2	80 %
ES CASTELL			
SOL DEL ESTE	320	902,8	65 %
SANT LLUÍS			
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 %
ALAIOR			
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 %
ES MIGJORN GRAN			
SANT TOMÀS	65	1.187,7	95 %
ES MERCADAL			
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 %
FERRERIES-CIUTADELLA			
CALA GALDANA	131	606,8	78 %
SERPENTONA	79	795,5	90 %
CIUTADELLA			
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 %

Fuente y metodología de cálculo de los números:

- Censo a día 1 de Enero de 2017 obtenida por el OBSAM.

- Capacidad construida por núcleo obtenida mediante el número de viviendas por núcleo (fuente SILME, datos realizadas en base al padrón municipal) multiplicado por 2,7 en los núcleos tradicionales y 3,7 en las zonas turísticas (media de plazas por vivienda en Menorca). El porcentaje se obtiene mediante los números anteriores haciendo una regla simple y obteniendo la diferencia respecto a 100.

La capacidad residencial vacante construida es un porcentaje extraído para ver cuál es la cuantía en números absolutos de plazas no ocupadas por residentes, ya que se calcula según padrón a 1 de enero de 2017. Este número nos muestra la capacidad de absorción de población que tienen estos núcleos.

Los núcleos clasificados en el artículo 45.1 son núcleos tradicionales entendidos como zonas urbanas desarrolladas y que hacen la función de estructura del territorio, ya que sobre ellos en 2003 se previeron infraestructuras y servicios para cubrir las necesidades de la población residente, y por tanto se establecieron unos crecimientos en número de plazas residenciales y servicios regulados por el mismo PTI.



Los núcleos clasificados en el artículo 45.2 son núcleos tradicionales entendidos como trama urbana mayoritariamente residencial, los cuales no pueden ser soporte físico del crecimiento de plazas residenciales o turísticas estipuladas en el artículo 39 del PTI2003, y que por lo tanto son núcleos tradicionales para su historia y morfología sin posibilidad de crecimiento urbanístico.

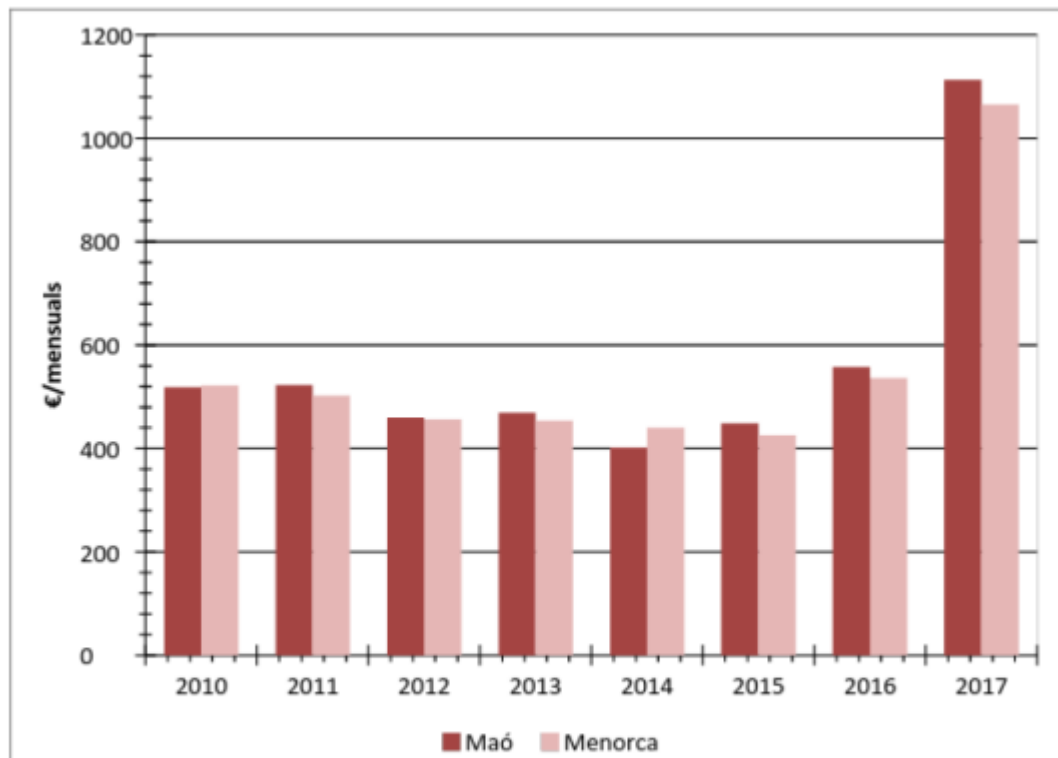
Los datos hacen referencia al empleo de los núcleos desde el punto de vista del residente que vive todo el año en Menorca, y por tanto a la tendencia de donde se prefiere vivir durante todo el año. Los porcentajes en torno al 70% en adelante son núcleos donde la mayoría de las viviendas tienen un uso de segunda residencia, generalmente de la población local.

Se muestra también un estudio de las zonas turísticas para tener los números absolutos en el mismo marco antes estudiado, donde se puede también ver las tendencias que algunas zonas tienen la residencialització y otros que se mantienen como capacidad turística potencial, ya que en invierno no resultan ocupadas por los residentes. Estas áreas estipuladas en el artículo 47 del PTI2003 y delimitadas por sus determinaciones gráficas vienen reguladas por los artículos 48 de la modificación del PTI realizada en 2006, que fija los estándares urbanísticos que definen el modelo urbano y de ocupación de estas áreas, que se definían como modelo de vivienda unifamiliar aislada para dar cabida a un modelo turístico de alta calidad.

3.4 PRECIOS DEL ALQUILER DE LA VIVIENDA

Evolución de los precios de la vivienda en Maó y al conjunto de Menorca (2.010-2.017).

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.



Para entender la gráfica se transcribe el siguiente texto del estudio mencionado:

"El aumento de los precios de alquileres residenciales del 2016 al 2017 en Menorca (y en Maó) está basado en el aumento relativo de las ofertas de casas y chalets y en el descenso del número de pisos que se alquilan por residentes en el centro de la ciudad. Por un lado, las casas y chalets que se ofrecen en Menorca son viviendas que seguramente tienen un fácil alquiler turístico en verano pero que en invierno no tienen tanta demanda turística. (...) en otras palabras, el ímpetu del turismo urbano fuera de temporada facilita que muchos de pisos dejen de estar disponibles para alquiler residencial, mientras que el fuerte componente estacional de los chalets en zonas no urbanas hace que, paradójicamente, muchos de estos chalets se alquilen con base mensual en la temporada baja. Esta gran presencia de chalets en comparación de pisos es lo que explica el incremento de precios tan repentino del 2017. (...) de hecho, hay un descenso, por lo menos relativo, del número de pisos en el entorno urbano de Maó disponibles para alquiler. Pero, por otro lado, si se considera sólo los pisos del núcleo urbano de Maó, los precios de alquiler también han subido espectacularmente. Así, los precios en Maó habrían duplicado entre 2016 y 2017: de los 557 € / mes habrían pasado a 1.065 € / mes en 2017. Pero si sólo se consideran plurifamiliares y no se consideran los chalets, villas y pisos de 5 o más habitaciones, el incremento es mucho menor: se habría pasado de 557 € a 665 €. (...)

Resumido: tenemos un descenso de viviendas disponibles para alquilar a residentes y un aumento de viviendas disponibles para alquilar a turistas. Sólo esto lleva a un encarecimiento de los precios del alquiler residencial. Pero este encarecimiento del alquiler residencial es todavía mucho más marcado por el hecho de que las viviendas que el mercado de Airbnb "ropa" en el mercado de alquiler residencial son viviendas plurifamiliares ubicadas en núcleo urbano. De este modo, hay una disminución radical del mercado de alquiler residencial de plurifamiliares urbanos, pero en cambio, los chalets de lujo que en verano se alquilan a turistas se siguen alquilando a residentes en invierno a precios muy altos. Esto hace que la media de precios del mercado de alquiler residencial aumente considerablemente."

4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y LA OPORTUNIDAD

Como ya se ha detallado anteriormente la Ley 6/2017, de 31 de julio, expone en la Quinta el plazo para la declaración de zonas aptas mediante el acuerdo de Pleno. El plazo establecido es de doce meses desde la entrada en vigor de la Ley, de lo contrario y agotado este plazo se levanta la suspensión ahora vigente, dando la posibilidad de comercializar como estancias turísticas las tipologías de viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares entre medianeras o viviendas unifamiliares pareadas, en cualquier tipo de suelo menos el rústico protegido, ya prohibido por la misma normativa (art 50.18 de la 6/2017).

La opción de agotar el plazo y optar por la alternativa "cero", tal como se ha justificado, no se contempla como una posibilidad. Es necesario, teniendo en cuenta el inicio de la revisión del Plan Territorial Insular y la aprobación del documento de Avance, evolucionar hacia la aplicación de unos criterios de ordenación de la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial que ya contempla el propio documento y en todo caso con el fin de prevenir posibles incongruencias posteriores y adelantándose en ciertos aspectos, pero siempre de la mano del mismo.

Con la delimitación provisional se planifica, de acuerdo los criterios territoriales previstos en el Avance del PTI, las bases del ordenamiento urbanístico de las estancias turísticas. Por lo tanto no sería coherente volver a las prescripciones previstas en la normativa turística antes de la Ley 6/2017, de 31 de julio. Hay que poner en valor el trabajo de revisión iniciada y dar respuesta a una realidad social de manera equilibrada que garantice al mismo tiempo la seguridad jurídica.



Hay que tener en cuenta la oportunidad de desarrollo económico, social, cultural que genera el turismo en los destinos, los inconvenientes nacen cuando su existencia altera el sentimiento de confort de las personas residentes y se crean situaciones de rechazo hacia los visitantes. Las modas y las costumbres del turista son cambiantes y hoy en día prolifera el turista que quiere conocer e integrarse en la sociedad de destino que visita. Entendemos que el turismo es el primer motor económico de Menorca y esta oportunidad que genera debe servir para beneficiar a la población residente con la mejora de su calidad de vida y del bienestar social.

Y en base a esta realidad se debe fomentar el desarrollo social y económico de Menorca garantizando el cumplimiento de unos principios y criterios legales de carácter material que no se pueden obviar para cumplir con las obligaciones de la administración hacia el ciudadano a la hora de regular las normas que puedan afectar a la convivencia diaria. Estos principios y criterios, que vienen establecidos tanto por leyes administrativas generales como por leyes específicas que tratan de velar por la libertad de establecimiento y la libertad de empresa dentro de un mercado único, los podríamos sintetizar así:

En virtud de los **principios de necesidad, eficacia y de proporcionalidad**, la iniciativa que se pretende llevar a cabo debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución de estos, atendiendo a la necesidad regular.

Debe quedar constancia de que no hay otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a las personas destinatarias, es decir, que cualquier injerencia en el derecho de una persona tiene que venir justificada por una necesidad social imperiosa y que esta medida que se adopte sea absolutamente proporcionada con el fin que se pretende obtener.

En este caso, la declaración provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en vivienda de uso residencial, se adecua a estos principios, dado, en primer lugar, que es el instrumento previsto en la ley para responder a la demanda social de regulación de este fenómeno en tanto no se revise el PTI, siendo por tanto una respuesta a una realidad social absolutamente empírica y real. Además, en segundo lugar, viene a resultar proporcionada en tanto se adecua a las posibilidades de regulación de esta realidad social que la misma ley establece y no sea contradictoria con ella. Y entendiendo que la redacción de la revisión del PTI aún se encuentra en la Fase de Avance, es más que justificado el uso de esta figura que establece la Ley 6/2017.

A fin de garantizar el **principio de seguridad jurídica**, la iniciativa normativa se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, ya que la figura normativa surge de una ley autonómica, y se trata de un marco legal, todo y que provisional, estable, predecible, integrado, claro y de certeza, ya que también se toma como base normativa y delimitaciones vigentes y justificadas como lo son las determinaciones del Plan Territorial Insular.

En este sentido, de cara a facilitar el conocimiento y la comprensión y también en aplicación del **principio de transparencia**, se someterá, tal como prevé la Ley 6/2017, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, en el trámite de audiencia y de información pública previsto en su artículo 75.

En aplicación del **principio de eficiencia**, la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en vivienda de uso residencial no conlleva la creación de ninguna carga administrativa adicional.

Pero yendo más allá, como se ha mencionado antes, la regulación que se lleva a cabo, aunque de carácter puramente urbanístico, puede tener consecuencias en actividades económicas



CONSELL INSULAR
DE MENORCA



conectadas con el territorio, principalmente el turismo y la vivienda que podrían ser interpretadas como restricciones al libre establecimiento. Estas consecuencias pueden ser justificadas por razones imperiosas de interés general (RIIG).

La libertad de empresa tiene sus limitaciones de conformidad con las exigencias de la economía general y la planificación fundamentadas en los arts. 128.1 y 33.2 de la Constitución Española (STC 83/1984 Y STC 37/1987) que avalan que las medidas de intervención que puedan ejercer las administraciones públicas sobre la iniciativa privada se puedan llevar a cabo en base a la necesidad de proteger otros derechos igualmente dignas de protección, como puede ser en este caso el derecho de acceso a la vivienda.

El derecho al libre establecimiento debe respetarse, pero se debe tener en cuenta que puede haber restricciones urbanísticas de carácter excepcional que, con el cumplimiento de unos requisitos, hacen que este no sea un derecho absoluto. En este sentido, la normativa emanada de la Unión Europea al respecto, y más en concreto de la transposición de la Directiva 2006/123 / CE, relativa a los servicios de mercado interno de la Unión Europea, denominada comúnmente como Directiva Bolkestein o «Directiva de servicios »excluye el urbanismo de su aplicación.

Sin embargo, la actual Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado (LGUM), pretende garantizar la unidad del mercado nacional español, evitando las distorsiones que puedan producirse a consecuencia de la organización territorial del estado, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a las Comunidades Autónomas o a las Entidades Locales, aplicando principios comunes como el de eficacia en todo el territorio nacional de las actuaciones administrativas en la libre iniciativa económica. Esta unidad, que no tiene por qué implicar una uniformidad normativa, viene reforzada por la cooperación entre las diferentes administraciones para que la libertad de empresa y establecimiento y la simplificación y agilización de los procedimientos administrativos puedan favorecer el principio de unidad de mercado nacional y las buenas regulaciones económicas que esta ley pretende impulsar, consiguiendo así la emprendeduría, la expansión empresarial, la actividad económica y la inversión en beneficio de los destinatarios de los bienes y servicios, consumidores y usuarios y operadores económicos. De esta manera se cumple lo dispuesto en el artículo 38 de la Constitución Española en cuanto al reconocimiento de la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, debiendo los poderes públicos garantizar y proteger su ejercicio y la defensa de la productividad de acuerdo a las exigencias de la economía general.

A fin de no vulnerar la libertad de establecimiento, las actuaciones de las administraciones deben ser necesarias y proporcionales (artículo 5 LGUM), motivando su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de las que la ley 17/2009 contempla, no pudiendo existir otro medio menos restrictivo para la actividad económica, es decir, debe ser proporcional. El artículo 9 LGUM garantiza la libertad de los operadores económicos y el deber de las administraciones por la observancia en sus actuaciones los principios de no discriminación, cooperación, confianza mutua, necesidad y proporcionalidad, eficacia en todo el territorio nacional, simplificación de cargas y transparencia. En particular las disposiciones que regulan una determinada actividad económica o puedan tener incidencia con ella, las autorizaciones, licencias, concesiones administrativas, requisitos para su otorgamiento, para el ejercicio de actividades económicas, producción o distribución de bienes o prestación de servicios , y también en materia de potestad sancionadora.

La necesidad y proporcionalidad, dentro de la libre iniciativa económica, viene regulada en los artículos 16 y 17 LGUM y se considera que concurren los principios de necesidad y proporcionalidad para exigir la presentación de una declaración responsable (en el caso del marco de la Ley 6/2017 una DRIAT) para acceder o ejercer una actividad económica cuando en la normativa exija el cumplimiento de requisitos justificados por alguna razón imperiosa de interés general y sean proporcionados.



De toda esta normativa expuesta extraen unos criterios generales en orden a compatibilizar las normas comunitarias con las disposiciones internas en relación a la libertad de establecimiento que concluyen que las restricciones con incidencia en la actividad económica son admisibles siempre que se analizan las siguientes cuestiones:

- Que no sea una restricción de tipo económico.
- Que se justifique por razones imperiosas de interés general.
- Que no sea discriminatoria (por razones, entre otras, de nacionalidad).
- Que sea necesaria.
- Que sea proporcional, con datos precisos que lo argumenten.

Desarrollando estas cuestiones, y siempre teniendo en cuenta que estamos tratando una delimitación provisional que podríamos calificar en principio con un carácter cautelar, no suponiendo restricciones absolutas sino más bien una garantía de los intereses generales, tenemos:

- 1.- Que no sea una restricción de tipo económico.

La regulación que se pretende llevar a cabo no establece ninguna limitación fundamentada en razón de planificaciones económicas, que serían las prohibidas, sino que responden a criterios urbanísticos y que lo que pretenden es preservar fundamentalmente otros valores que se han expuesto en la memoria (ambientales, de convivencia y de acceso a la vivienda, de movilidad, de preservación de un modelo territorial, y de mantenimiento de un nivel de calidad de vida en general).

- 2.- Que se justifique por razones imperiosas de interés general.

La jurisprudencia comunitaria reconoce como límite a la libertad de establecimiento fundamentalmente lo que existan razones medioambientales que aconsejen delimitar una actividad. En este caso se considera ajustado a derecho que se establezcan normas de ordenación territorial que regulen la delimitación provisional de zonas aptas para el alquiler turístico de las viviendas de uso residencial para limitar esta actividad en las zonas que hay previstas para la actividad principal de Menorca y que constituye su motor económico (el turismo). Con ello se pretenden evitar los desplazamientos contaminantes, contrarrestar el deterioro de las zonas urbanas y evitar aumentar y poner en riesgo su capacidad de depuración y consumo de recursos.

Sin embargo, para garantizar el derecho a la vivienda y preservar el modelo de ciudad integrado en el medio ambiente y evitar la construcción de nuevas vías de circulación con el consumo de territorio que ello supone, fomentar el transporte público y la no saturación de las zonas urbanas, con la consecuente disminución de las emisiones de CO₂, aunque teniendo en cuenta cuestiones como el hecho de la insularidad de Menorca y sus limitaciones de desarrollo territorial con la consecuente carencia de mercados alternativos de territorio, su condición de Reserva de la biosfera, su capacidad limitada de ofrecimiento de servicios, y la prioridad que la protección paisajística se ha otorgado y se sigue otorgando en el documento de Avance de la revisión del Plan Territorial Insular. A anteriores puntos de esta memoria se ha hecho referencia a estos y otros motivos que pueden, por sí mismo, justificar unas razones imperiosas de interés general.

- 3.- Que no sea discriminatoria (por razones, entre otras, de nacionalidad).

En ningún momento se hace referencia dentro de esta memoria justificativa de ninguna medida que pueda suponer discriminaciones de tipo de género, nacionalidad, raciales, de edad o que puedan atentar en este sentido a la libertad de establecimiento. Las motivaciones vienen dadas por razones de defensa del interés general por el impacto territorial y ambiental y las medidas se



convertirán definitivamente reguladas con el futuro Plan Territorial Insular que será el que de forma definitiva venga a determinar las posibilidades y los ámbitos de la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Menorca.

4.- Que sea necesaria.

Teniendo en cuenta las razones imperiosas mencionadas y la necesidad de llevar a cabo una regulación que se adapte a las necesidades sociales que aparecen en base a los indicadores recogidos en el punto tercero de esta memoria, y también teniendo en cuenta el nuevo marco normativo balear, se debe aprovechar para adaptarse a la realidad el alquiler turístico en viviendas de uso residencial en Menorca, considerándose necesaria esta regulación, y no pudiendo ser condicionada por la defensa de intereses particulares que puedan poner en peligro el modelo de equilibrio territorial que se pretende mantener. Como se ha mencionado antes, resulta necesaria esta regulación, teniendo en cuenta el inicio de la revisión del Plan Territorial Insular y la aprobación del documento de Avance, y que se ha de evolucionar hacia la aplicación de unos criterios de ordenación de la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial que ya contempla el propio documento y en todo caso con el fin de prevenir posibles incongruencias posteriores y adelantándose en ciertos aspectos, pero siempre de la mano del mismo.

5.- Que sea proporcional, con datos precisos que lo argumenten.

En este punto hay que señalar que la implantación de esta alternativa de delimitación provisional, con las restricciones que pueda plantear, trata de conseguir un objetivo que ninguna otra medida alternativa puede conseguir, en condiciones similares.

Teniendo clara su necesidad después de haber expuesto con unos indicadores que nos informan de una tendencia respecto de cada núcleo o zona, y que queda patente la existencia de razones imperiosas de interés general, se da un tratamiento absolutamente lógico y consecuente con una realidad donde no se crean obstáculos a la libertad de establecimiento y donde resulta proporcionada deslinda que se pretende llevar a cabo para ser adecuada y coherente tanto al modelo territorial como las directrices fijadas en el documento de avance.

El Consejo Insular de Menorca, de acuerdo con el articulado de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, ha elaborado esta delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Esta propuesta debe obtener el acuerdo de Pleno que se prevé en esta misma Ley. Las principales determinaciones de la declaración de las zonas aptas y, por tanto, su delimitación se justifica a continuación.

Tal como se ha mencionado al inicio de esta memoria, la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en vivienda de uso residencial debe tener como objetivos principales los siguientes:

- Preservación del modelo territorial que marca el PTI, teniendo en cuenta las líneas estratégicas del Avance de la revisión PTI aprobado definitivamente en pleno extraordinario del 26 de febrero de 2018, de acuerdo con los criterios de reserva de biosfera.
- Evitar el desempleo de los núcleos tradicionales para la población residente con el objetivo de mantener su funcionalidad y la suficiencia de servicios para mantener la calidad de vida dentro de los espacios urbanos residenciales y de convivencia ciudadana.
- Continuar con la apuesta decidida de preservación del suelo rústico y el paisaje.



Por lo tanto hay que hacer un ejercicio de coordinación para poner en equilibrio todos los conceptos que conforman la ordenación territorial de acuerdo con la fuerte valoración que tradicionalmente mantienen para el pueblo de Menorca.

Se delimitan tres zonas básicas diferenciadas que coinciden en los ámbitos territoriales del Plan territorial insular de la isla de Menorca:

Zona 1- Zonas turísticas

Son las zonas definidas como zona turística que están determinadas en el artículo 47 del Plan territorial insular de la isla de Menorca y delimitadas en sus determinaciones gráficas. Se trata de los ámbitos costeros con alta concentración de servicios turísticos.

Se entiende que en estas zonas el uso turístico es el predominante, por el que se ha apostado históricamente, y donde la vivienda residencial se da siguiendo varias excepciones. En el punto 3.3 de esta memoria se puede ver cómo los porcentajes relativos a la capacidad residencial vacante construida son siempre altos (en relación a un hipotético 100%) debido a la poca cantidad de gente empadronada en estas zonas en relación con las viviendas construidas.

Son zonas donde no se hace, mayoritariamente, un uso residencial de las viviendas y donde ya se encuentra una presión turística por tanto la actividad que se pueda generar y la alta concentración de servicios turísticos que encontramos. Forma parte de las características de estas zonas y no afecta a los principales objetivos de esta propuesta que es garantizar el derecho a la vivienda para uso residencial y la buena convivencia.

Como ya se ha detallado con anterioridad las costumbres del turista que visita Menorca han evolucionado hacia un modelo no contemplado en el PTI del 2003, y la clara voluntad de la Ley 6/2017, de 31 de julio, es no limitar la actividad turística de inicio por cuestiones de tipologías de viviendas sino por la delimitación de zonas aptas o no aptas bajo parámetros urbanísticos y medio ambientales.

Por tanto se propone que las zonas turísticas de Menorca sean aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial sin hacer distinción de tipologías, admitiendo la vivienda plurifamiliar. Se entiende que esta actividad turística temporal que se pueda dar a las viviendas de uso residencial en zona turística no contradice los principios fundamentados en esta propuesta.

Por tanto, se propone que las zonas turísticas se declaren aptas para la comercialización de estancias turísticas para cualquiera de las tipologías de vivienda que la Ley permite.

Zona 2- Suelo rústico

Son las zonas definidas como suelo rústico que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas del Plan territorial insular de la isla de Menorca, incluidas las zonas coincidentes con la calificación de núcleo rural y hortal de ocio. Se trata del suelo caracterizado por la actividad agraria y en el que el PTI pretendía garantizar un alto grado de compatibilidad ambiental (ecológica y paisajista) de la agricultura. Entre estas regulaciones, hay que entender que la prohibición del uso de vivienda no ligado a explotación agraria en suelo rústico implica la existencia previa de la explotación.

Así pues, el objetivo básico de este tipo de suelo es lograr una agricultura guiada por criterios de gestión ambiental que debe extenderse, con los matices que se derivan de los distintos tipos de suelo rústico protegidos, en todo el territorio insular, intentando evitar y superar el efecto frontera



CONSELL INSULAR
DE MENORCA



que habitualmente se produce entre las zonas de protección de sus alrededores. La realidad geográfica de Menorca, caracterizada todavía por un continuo paisaje rural de calidad, no admite, ni ecológicamente ni territorialmente, cortes estrictas.

En este sentido se debe tener en cuenta que el modelo territorial de la isla de Menorca en suelo rústico está íntegramente relacionado con el uso de sus edificaciones, donde tanto el uso turístico como el residencial son usos excepcionales, por lo que está prohibida la construcción de nueva planta de edificaciones de uso residencial y se permite el uso turístico excepcionalmente sólo vinculado a una explotación agraria, que debe ser la actividad principal. Y después de la derogación parcial de la NTT se deroga figura de vivienda turística en suelo rústico.

Un ejemplo del compromiso con este modelo es la creación del Consorcio para la Protección de la Legalidad Urbanística en Suelo Rústico de la isla de Menorca en los últimos años, al que están adheridos todos los municipios de la isla, modelo que en Menorca siempre ha ido ligado con un claro sentimiento territorial de sus habitantes, que constituye una seña de identidad que no se puede poner ni en duda ni en peligro bajo ningún otro interés.

Ya en la memoria del Plan territorial insular vigente encontramos reflejadas estas directrices mediante los principios que luego se verían reflejados en su texto definitivo en referencia a los recursos naturales y paisaje, al alto porcentaje de suelo protegido por Ley de los espacios naturales menorquines, a la consideración del paisaje como una seña de identidad, a la vocación agropecuaria del medio natural con sus actividades complementarias, a la preocupación por los riesgos y su prevención con el tratamiento que se hace por el plan territorial ..., todo desarrollado en torno al suelo rústico en general, a pesar de las especificaciones concretas para cada categoría de suelo.

Además, por el principio de reducción del impacto ambiental no supone una repercusión sobre el medio ambiente sino que, de hecho, se trata de una reducción del impacto ambiental respecto de la posibilidad de declararla como zona apta y también respecto a la legislación anterior.

El documento de Avance de la revisión PTI propone una reformulación de la ordenación del suelo rústico y la necesidad de corregir determinadas tendencias como, por ejemplo, la presión turística en suelo rústico. Además, la Ley 6/2017 de Turismo ya prohíbe la comercialización de estancias turísticas en vivienda de uso residencial en suelo rústico protegido, un suelo que se está revisando en el marco de la revisión del PTI. Por lo tanto, a fin de preservar coherencia con el documento de avance de la revisión del PTI debe ser objeto de declaración como zona no apta.

Zona 3- Núcleos tradicionales

Son las zonas definidas como núcleo tradicional determinadas por el artículo 45 del Plan territorial insular de la isla de Menorca y delimitadas en sus determinaciones gráficas. Se trata de las tramas urbanas caracterizadas por el predominio del uso residencial.

En este sentido, se debe conseguir una declaración de zonas aptas y no aptas para la comercialización turística de la vivienda residencial que alcance un equilibrio entre el principio de la dinamización de la economía y los principios de garantía de funcionalidad de los núcleos tradicionales y su suficiencia de servicios en condiciones de calidad, de mantenimiento de la calidad de vida de los espacios urbanos residenciales y de convivencia ciudadana, y de reducción del impacto ambiental que emanan de los criterios de zonificación expuestos anteriormente.

Así pues, hemos de tener en cuenta las repercusiones sociales y medioambientales que lleva detrás hacer una concesión a la posibilidad de comercializar turísticamente las viviendas en zonas que han sido planificadas para satisfacer los servicios básicos de la población residente. En este sentido, atendiendo a lo expuesto anteriormente, llegamos a la conclusión de que estas formas de



comercialización tienen efectos que pueden influir en la calidad de vida y convivencia ciudadana y generan un fuerte impacto territorial (antes hemos explicado la notable incidencia en el modelo de ciudad y la pérdida de identidad de los barrios, de los espacios públicos, de las áreas edificadas) y medioambiental.

Teniendo presente el contenido de la memoria del Plan territorial insular, que establece como una prioridad el acceso a la vivienda (sea o no protegido y tanto en propiedad como en alquiler) para la población residente, a un precio asequible y con distribución armónica del crecimiento entre los núcleos urbanos existentes, el objetivo puede verse distorsionado si se permitiera la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en los núcleos tradicionales de primera residencia.

Así pues, se garantiza mejor la cohesión social y el empleo de los núcleos urbanos con población residente en viviendas residenciales, quedando la posibilidad de acoger población turística dentro de estos núcleos a los establecimientos de alojamiento que ya existen para estos usos. De esta manera se garantiza el acceso a los servicios básicos para los residentes sin dificultar el desarrollo económico del sector terciario.

Además, debemos tener en cuenta los ejemplos que a nuestro entorno ya otras capitales de España se dan y sobre todo las consecuencias que sufren algunas, que incluso han llegado a necesitar regulaciones de emergencia para tratar situaciones de emergencia de vivienda que se deben prever para nuestra isla lo más pronto posible.

Como se ha dicho anteriormente, el Plan territorial insular califica los núcleos tradicionales como tramas urbanas caracterizadas por el predominio del uso residencial. Sin embargo, podemos diferenciar dentro de los núcleos tradicionales aquellos caracterizados por ser mayoritariamente de segunda residencia y, por tanto, habría que tratar de forma diferenciada, tal como la Ley turística nos permite. Teniendo en cuenta los indicadores expuestos en el punto tercero de la memoria se ve que algunos núcleos tradicionales presentan unos porcentajes de capacidad residencial vacante construida y no ocupada por residentes.

En este sentido, habría que tener en cuenta que la Memoria del PTI ya consideraba que los únicos asentamientos de la costa norte del T.M de Maó eran los núcleos tradicionales de Es Murta, Sa Mesquida y Es Grau, mayoritariamente de segunda residencia local. Por lo tanto, el bajo porcentaje de viviendas ocupadas según el padrón municipal constata que, tal como describió el PTI, son mayoritariamente núcleos de segunda residencia.

Como corroboran los indicadores de esta memoria los núcleos de Fornells, se Grau, se Murta, sa Mesquida y Cala San Esteban se comportan de manera diferenciada del resto de núcleos tradicionales que marca el Plan territorial insular, siendo núcleos tradicionales de segunda residencia y por tanto, de uso predominantemente vacacional.

Además, en el documento de Avance de la revisión del PTI, se pone de manifiesto la necesidad de reorientar ciertos fenómenos territoriales como la turistificación de algunos de núcleos tradicionales como Fornells, especificando que se ha reducido considerablemente los usos residenciales respecto del turístico. Esto se corrobora mediante el indicador de edificación vacante construida que evidencia en Fornells como único núcleo tradicional del artículo 45.1 del PTI alrededor del 70% de edificación vacante construida.

En este cuadro explicativo se pueden ver de manera sintética estas conclusiones sobre la base de los indicadores explicados en el punto 3.3 de la memoria:

Estudio de capacidad residencial vacante construida respecto al padrón por núcleo:



Estudio de los núcleos definidos en el artículo 45.1 del PTI2003

Núcleos tradicionales (art. 45.1 del PTI2003)	Habitantes censados a 1 de enero de 2017	Plazas por municipio * Resultado de multiplicar por 2,7 el número total de viviendas	Capacidad residencial vacante construida
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%
FORNELLS	579	2.068,2	72%
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%

Estudio de los núcleos definidos en el artículo 45.2 del PTI2003

Núcleos tradicionales (art. 45.1 del PTI2003)	Habitantes censados a 1 de enero de 2017	Plazas por municipio * Resultado de multiplicar por 2,7 el número total de viviendas	Capacidad residencial vacante construida
LLUCMAÇANES	187	224,1	17%
ES MURTAR	50	210,6	76%
ES GRAU	159	724,4	78%
CALA MESQUIDA	73	313,2	77%
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%
CALA SANT ESTEVE	62	194,4	68%
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	-	-	-

Por lo tanto, los núcleos tradicionales de Fornells, Sa Mesquida, es Grau, es Murtar y Cala San Esteban, mantienen una alta capacidad residencial vacante construida. Se corrobora que se trata de núcleos tradicionales de segunda residencia y de uso mayoritariamente vacacional y no repercute negativamente sobre la calidad de vida dentro de los espacios urbanos residenciales y de convivencia ciudadana.



En consecuencia de todo lo anterior, se propone declarar como zona no apta para estancias turísticas en viviendas de uso residencial los núcleos tradicionales, con las excepciones de los núcleos tradicionales de Fornells, Sa Mesquida, es Grau, es Murta y Cala Sant Esteve para cualquiera de las tipologías de vivienda que la Ley permite.

ANEXO 2. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PROVISIONAL DE LAS ZONAS APTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN VIVIENDAS DE USO RESIDENCIAL EN LA ISLA DE MENORCA

Teniendo en cuenta los objetivos y los criterios definidos tanto en la memoria ambiental como la memoria justificativa para la zonificación del alquiler de la vivienda para la estancia turística, se propone la siguiente declaración provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en vivienda de uso residencial:

Primero. Para la Isla de Menorca se declaran como zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en cualquiera de las tipologías que permite la Ley turística, aquellas zonas turísticas que corresponden a los ámbitos costeros con alta concentración de servicios turísticos delimitados en las determinaciones gráficas en el artículo 47 del Plan Territorial Insular siguientes:

En Maó: Cala Canutells y Binidalfí.

En Es Castell: Sol de l'Est.

A San Luis: Sa Sivina de Baix, Punta Prima, Biniancolla, Binibèquer Vell, Binissafúller, Son Ganxo, Cala Torret, Binibèquer Nou, Binissafúller platja, Cap d'en Font, S'Algar y Cala Alcalfar.

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

En Es Migjorn Gran: Sant Tomàs

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

En Ferreries-Ciutadella: Santa Galdana y Serpentona.

En Ciutadella: 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 y Cala Morell.

Sin embargo, se declaran como zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, aquellas zonas que corresponden a las tramas urbanas caracterizadas por el predominio del uso residencial que se relacionan a continuación y que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas del artículo 45 del Plan Territorial Insular siguientes:

En Maó: Es Murta, Cala Mesquida y Es Grau.

En Es Mercadal: Fornells.

En Es Castell: Cala San Esteban.

Segundo. Para la Isla de Menorca se declaran como zonas no aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial aquellas zonas coincidentes con la calificación de suelo rústico, ya sea común o protegido, que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas del Plan Territorial Insular, incluidas aquellas zonas que aparecen delimitadas en el Capítulo II del Título IX del Plan Territorial Insular como Núcleos Rurales o Huertos de Esparcimiento, con independencia de si se ha producido o no su regularización desde la entrada en vigor del Plan.

Sin embargo, se declaran como zonas no aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, aquellas zonas que corresponden a las tramas urbanas caracterizadas por el predominio del uso residencial que se relacionan a continuación y que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas del artículo 45 del Plan Territorial Insular siguientes:

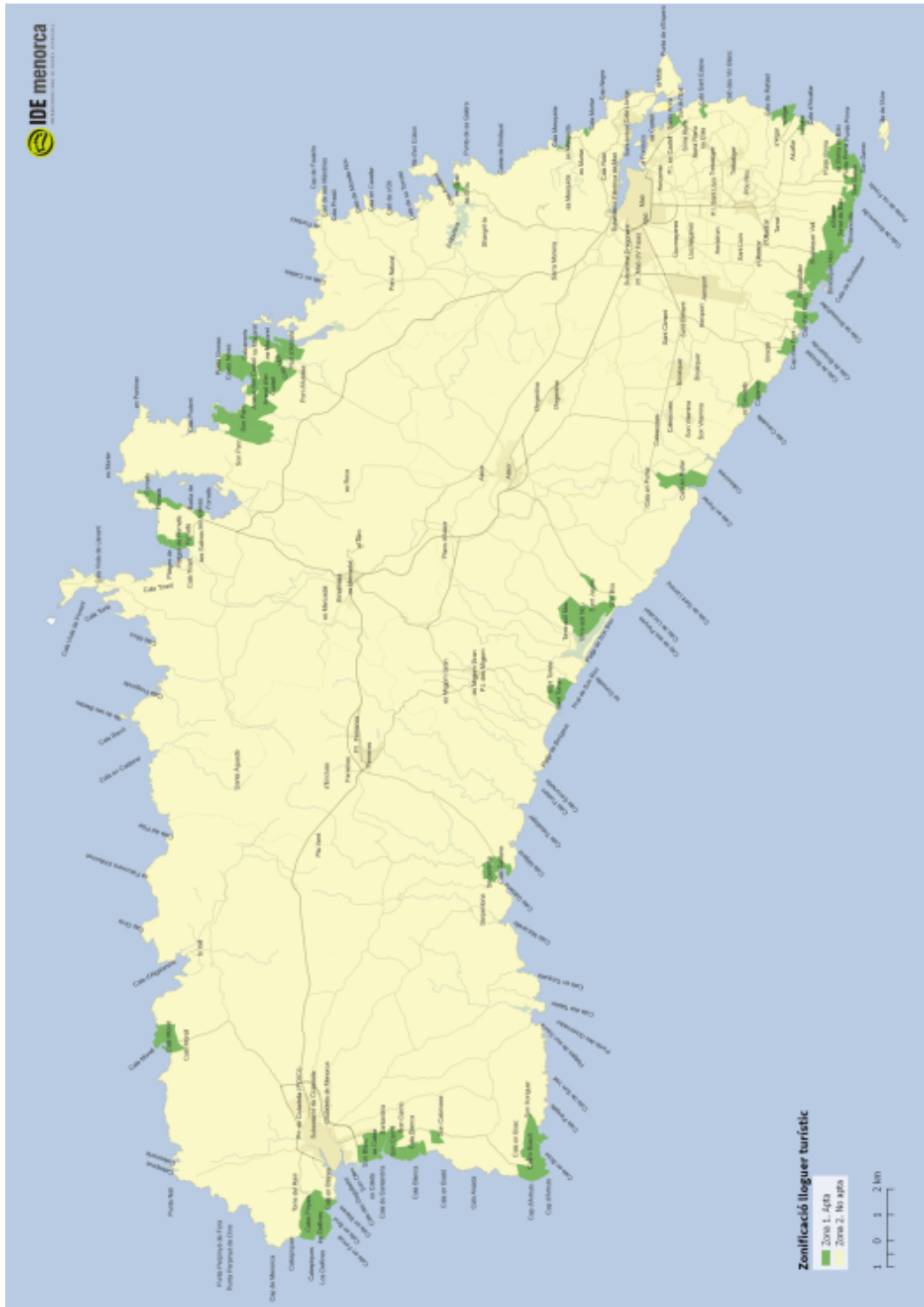


CONSELL INSULAR
DE MENORCA



Maó, Ciutadella, Alaior, Ferreries, Es Mercadal, Sant Climent, Sant Lluís, Es Castell, Es Migjorn Gran, Llucmaçanes, Binixica, Argentina, Son Vitamina, Torret, S'Ullastrar, Es Pou Nou, Es Consell, Trebalúger, son Vilar, S'ínia Riera, Calescoves-Lloc Nou y Vorera esquerra de Santandria.

ANEXO 3. PLANO DE DELIMITACIÓN.





CONSELL INSULAR
DE MENORCA



ANEXO 4. MEMORIA – ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES (Consta en el expediente)

Y para su conocimiento y a los efectos oportunos, extiendo, sello y firmo este certificado con el visto bueno de la Sra. Presidenta del Consejo Insular de Menorca, con las excepciones y las reservas contenidas en el artículo 206 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales.

VºBº

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-2018-482E007B-4B06-4D94-B9A4-0BBB965A35A3

Órgano:Consell Insular de Menorca

Fecha y hora:28/03/2018 10:13:19

Identificador :ES-07CIM-2018-482E007B-4B06-4D94-B9A4-0BBB965A35A3

Identificador (Pdf417):ES-07CIM-2018-482E007B-4B06-4D94-B9A4-0BBB965A35A3



Código QR:ES-07CIM-2018-482E007B-4B06-4D94-B9A4-0BBB965A35A3



482E007B-4B06-4D94-B9A4-0BBB965A35A3



ES-07CIM-2018-