

**DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA
COMERCIALITZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES (ETH)
AL MUNICIPI DE PALMA**

APROVACIÓ DEFINITIVA

Juliol de 2018

DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALITZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES (ETH)

APROVACIÓ DEFINITIVA

INTRODUCCIÓ

I MEMÒRIA – ANÀLISI

- I.1 Presentació**
- I.2 Marc jurídic general i sobre les delimitacions provisionals**
- I.3 La distribució espacial de la residència**
- I.4 La distribució espacial de l'allotjament turístic**
- I.5 Indicadors de l'impacte de les ETH en el municipi**

II MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- II.1 Criteris d'avaluació de les aptituds de la ciutat front al fenomen ETH**
- II.2 Contingut de la delimitació provisional**

III PROPOSTA DE DELIMITACIÓ PROVISIONAL

ANNEXES

INTRODUCCIÓ

En el període d'informació pública d'aquest document un cop aprovat inicialment, i que va finalitzar el 15 de juny, s'han presentat un total de 10 al·legacions de particulars i 3 informes d'organismes oficials. Tots ells han estat informats per l'Equip Redactor i per l'Oficina de la Revisió del Pla General. Així mateix, s'ha rebut un escrit de particulars fora de termini que també ha estat avaluat.

Dels informes de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat, de la Direcció Insular de Territori i Paisatge del Consell Insular, i de la Direcció General de Turisme de la Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme se'n desprenen un seguit de determinacions que s'han incorporat en aquesta proposta, d'acord amb el contingut dels informes emesos per l'Oficina de la Revisió del Pla General de dates 28 i 29 de juny, a més de diverses correccions tant gràfiques com de text.

En aquest sentit en el document aprovat inicialment s'hi han introduït les següents modificacions :

En relació a l' àmbit de la corba isòfona

S'ha considerat el suggeriment de no considerar-la zona exclosa l'àmbit de la corba isòfona, en el sentit de condicionar la possibilitat de la comercialització d'ETH en aquest àmbit a la compatibilització de les activitats existents o futures del territori amb les pròpies de les infraestructures que generen aquesta zona de servitud, tenint en compte els objectius de qualitat acústica corresponents a les zones afectades.

En relació a l'informe del Consell de Mallorca:

.- S'ha considerat l'aclariment respecte a que les parcel·les excloses d'ús urbanístic distint del residencial i turístic s'han de referir a l'ús principal corresponent a cada qualificació urbanística

.- Respecte a que Platja de Palma és un àmbit declarat Zona turística madura i saturada i que per coherència territorial amb la zona de S'Arenal de Lluçmajor s'ha de limitar la possibilitat de comercialització d'ETH. Es considera, per tant, que s'ha d'acceptar aquest suggeriment i per tant la zona declarada zona turística madura de la Platja de Palma (àmbit del PRI) es delimitarà com a àmbit condicionat. En aquesta zona turística madura i saturada, es limita la comercialització d'ETH a habitatge unifamiliar en la modalitat d'habitatge principal per un període de 60 dies a l'any.

.- Es manté que les altes d'ETH estaran sotmeses a les condicions i determinacions que incorpori el PIAT o PTI tal com estableix la llei de turisme.

.- Quant a la definició del concepte d'habitatge unifamiliar que s'exposa figurarà al document de aprovació inicial del PIAT, i tenint en consideració l'informe de la Conselleria de Turisme al respecte, s'ha pres la decisió de conformitat amb les indicacions dels responsables de l'Àrea de Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge Digne, d'adoptar la definició proposada per la Conselleria de Turisme llevat de la situació, atesa la casuística en el municipi i en coherència amb la definició d'habitatge unifamiliar al PGOU de Palma, que els habitatges unifamiliars puguin compartir parcel·la, per considerar que aquesta possibilitat pot provocar molèsties en la resta de veïns de la mateixa parcel·la.

.- Respecte a l'APT de la via de cintura Ma-20 no s'ha considerat com a APT ja que a l'adaptació del Pla general a les DOT de l'any 2003 està grafiada com a sòl urbà i segons l'article 19 de les DOT, al punt 2 diu que no tindrà consideració d'APT el sòl classificat com a sòl urbà i canviar-lo seria un canvi de classificació de sòl que no pot ser objecte d'aquest document.

.- En relació al sòl rústic protegit municipal i a les APTs que mancaven a la proposta inicial, s'incorporen al plànol de delimitació com a zones excloses de comercialització.

.- En relació a la corba isòfona s'ha ajustat l'emplaçament que figurava en el document de la proposta inicial.

.- En relació a la visualització dels àmbits exclosos de parcel·les urbanes diferents de l'ús principal residencial o turístic, es considera que introduir qualificacions urbanístiques per parcel·la a efectes de visualització pot generar més confusió, ja que l'escala d'impressió del plànol de delimitació fa que no s'apreciïn les qualificacions per parcel·la.

En relació a l'informe de la Conselleria de Innovació, Recerca i Turisme:

Es recull de l'informe de la Conselleria de Innovació, Recerca i Turisme amb les modificacions ja explicitades a l'apartat de l'Informe del Consell de Mallorca relatiu a la definició d'habitatge unifamiliar:

.- El concepte d'habitatge unifamiliar, que es definirà com aquell ubicat a un edifici amb un únic habitatge i que es troba en alguna de les següents situacions:

Habitatges unifamiliars aïllats sense compartir parcel·la

Habitatges unifamiliars entre mitgeres únics a la parcel·la

Habitatges unifamiliars aparellats sempre que no comparteixen parcel·la

Habitatges corresponents a un bloc en el qual hi hagi un sol habitatge i un o diversos locals destinats a altres usos amb entrades independents (exemple, edifici en el qual els baixos són local comercial i la planta superior habitatge).

Posteriorment al tràmit d'informació pública i, conseqüència de la sol·licitud de la Declaració Ambiental Estratègica a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, segons el que es disposa a l'article 75 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 en habitatges, el Ple de l'esmentada comissió, en sessió de dia 23 de juliol de 2018 va adoptar l'acord sobre la Declaració Ambiental Estratègica de la Delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial del TM de Palma.

La Comissió de Medi Ambient formula declaració ambiental estratègica favorable per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges (ETH) al municipi de Palma, però condicionada bàsicament als punts següents:

.- Prohibir la comercialització d'ETH60 Unifamiliar a l'àmbit delimitat com PRI de platja de Palma declarat com a zona turística madura i saturada fins que el PIAT o el règim de suspensió corresponent a l'aprovació inicial del PIAT introdueixi mesures de temporalització que evitin que aquesta activitat es realitzi majoritàriament en època estival.

.- Prohibir qualsevol comercialització d'ETH Unifamiliar al sòl rústic no protegit al municipi de Palma, excepte que prèviament s'estableixin criteris i mesures ambientals en favor de la sostenibilitat, paisatgístiques, de protecció del patrimoni i/o de suport a l'activitat agrària i al reconeixement a la seva contribució ambiental i de preservació del paisatge, les quals hauran de ser avaluades per la CMAIB en la tramitació del PIAT.

Les esmentades prescripcions s'introdueixen al present document.

Així mateix, a la Declaració Ambiental Estratègica es considera que s'ha d'advertir al Consell de Mallorca, pel que fa als àmbits que es delimiten per a les corbes isòfones que configuren les petjades acústiques de l'aeroport de Palma, que en la redacció del PIAT indiqui les condicions per a la comercialització d'ETH dins aquests àmbits

I MEMÒRIA – ANÀLISI

I.1 Presentació

Aquest document es redacta en base a l'anàlisi de la informació disponible sobre el fenomen de les Estades Turístiques en Habitatges (ETH) al municipi de Palma i allò que estableix 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 en habitatges*, i on en la Disposició Transitòria Cinquena s'estableix el termini d'un any per a la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial.

Per redactar aquesta Proposta s'ha tingut present no solament allò que estableix la Llei esmentada sinó també la diversa documentació facilitada per l'Ajuntament, i especialment els següents documents:

- *"ESTUDIS PREVIS PER A LA DELIMITACIÓ DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALITZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES"*, Ajuntament de Palma, Àrea Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge. Abril 2018
- *"DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALITZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL"*, Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial, Consell de Mallorca. Gener 2018
- *"ANÀLISI I DIAGNOSI DE L'HABITATGE A PALMA. Les incidències de les dinàmiques turístiques"*, Àrea Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge, Ajuntament de Palma. Juny 2017

I.2 Marc jurídic general i sobre les delimitacions provisionals

La legislació sectorial turística d'aplicació a l'àmbit de les Illes Balears és la Llei 8/2012, de turisme, modificada per la Llei 6/2017 relativa a la comercialització

d'estades turístiques en habitatges (ETH), i pel Decret Llei 3/2017 de modificació de la llei de turisme i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge.

El PIAT com instrument d'ordenació territorial de l'oferta turística. L'article 5 de la Llei de turisme segons la modificació de la Llei 6/2017 configura el plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) com els instruments d'ordenació territorial de l'oferta turística de cada illa, amb naturalesa de pla sectorial.

El PIAT ha de analitzar la incidència de les ETH i establir els criteris per a la delimitació de zones aptes per a la seva comercialització. Segons disposa l'apartat tercer d'aquest article, els PIAT han d'analitzar la incidència de les ETH en la diversitat de situacions territorials, i han d'establir els criteris per a la delimitació de zones aptes per a la seva comercialització.

Els ajuntaments han d'incorporar aquests àmbits en el seu planejament urbanístic municipal. Sobre la base d'aquests criteris, els ajuntaments han d'incorporar aquests àmbits al planejament urbanístic respecte mitjançant la corresponent documentació cartogràfica.

Solament es podrà comercialitzar ETH en els habitatges situats en zones declarades aptes. L'article 50 de la mateixa llei, al punt 3 s'estableix que només es poden presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat de comercialització d'ETH si els habitatges estan situats en zones declarades aptes de manera expressa seguint el procediment previst a l'article 5 o delimitades provisionalment d'acord amb el que preveu l'article 75. Segons aquest article, la comercialització de les ETH en habitatges d'ús residencial s'admet si aquesta estada resulta compatible amb l'ús originari d'habitatge.

Provisionalment, els ajuntaments podran delimitar zones aptes per la comercialització de ETH mentre no s'aprovi el PIAT. En tant els Consell Insulars no despleguin els criteris per a la delimitació definitiva mitjançant els PIAT, o si s'escau, el plans territorials insulars (PTI), i segons la previsió de l'article 5.3 de la llei de turisme, es podran declarar i delimitar provisionalment zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, que es podran diferenciar per

tipologies d'edificis, i que regiran fins que els ajuntaments estableixin la respectiva delimitació definitiva al planejament urbanístic municipal.

L'Ajuntament de Palma podrà redactar la seva delimitació provisional en el termini d'un any des de la promulgació de la darrera reforma de la Llei 6/2017. En relació al municipi de Palma, l'apartat 3c) de l'article 75 de la Llei de turisme estableix que la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les ETH l'ha de realitzar el ple municipal, amb els requeriments procedimentals que s'estableixen en el mateix apartat pels consells insulars, i segons la disposició transitòria cinquena de la Llei 6/2017, aquesta delimitació provisional s'ha de realitzar abans de transcorreguts els 12 mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei (BOIB núm. 93 de 31 de juliol de 2017).

Si passat un any no s'aprova cap delimitació provisional solament s'acceptarà la comercialització de ETH en habitatges unifamiliars. Si vençut aquest termini no s'hagués aprovat cap delimitació provisional, la mateixa disposició transitòria cinquena estableix que es podrien presentar novament declaracions responsables per a la comercialització de les ETH en habitatges unifamiliars (aïllats, entremitgeres o aparellats) i a qualsevol zona excepte en sòl rústic protegit, exclòs explícitament a l'apartat 18 de l'article 50 de la Llei de turisme.

I.3 La distribució espacial de la residència en el terme municipal de Palma

La primera part de l'anàlisi territorial de Palma està destinat a visualitzar la distribució espacial i els pesos de la població i els habitatges en el territori municipal, i es presenta a través d'una sèrie de mapes elaborats a partir de la base gràfica de les delimitacions dels barris (delimitats per línies) i de les zones estadístiques (identificables per color), creuades amb els límits que figuren en el cadastre de finques urbanes, amb el que la visualització dels àmbits on es concentren població i habitatges es correspon amb la situació real en el territori, així com les densitats. Aquesta base gràfica és la que s'ha utilitzat en tota la sèrie de plànols d'anàlisi de la ciutat i el territori.

Densitat residencial

A.01 – densitat de població (habitants/ha)

A.02 – densitat d'habitatges (habitatges/ha)

Tipologia dels habitatges

A.03 – percentatge d'habitatges plurifamiliars respecte el total d'habitatges

A.04 – percentatge d'habitatges unifamiliars respecte el total d'habitatges

La distribució espacial de la residència a la ciutat de Palma segueix dos patrons: un centre compacte i dens i una perifèria territorial de baixa densitat.

La distribució espacial de la ciutat de Palma segueix dos patrons, un centre i una franja costanera turística dens i compacte, amb edificis residencials majoritàriament plurifamiliars, i una perifèria més o menys dispersa, amb agregacions formant nuclis d'habitatge bàsicament unifamiliars

Aquesta primera sèrie de mapes posen de relleu la concentració de població en l'àrea central de la ciutat, especialment en els barris a l'entorn del centre històric i en l'eix de comunicacions cap el centre de la illa, amb densitats superiors a 200 i 300 habitants per hectàrea, fet que lògicament es correspon amb la distribució del parc d'habitatges, que també en aquests barris supera els 75 i 100 habitatges per hectàrea.

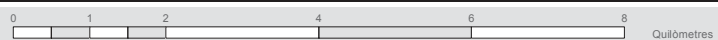
Aquesta concentració de la població i habitatges a l'àrea urbana central de Palma es complementa amb una dispersió molt àmplia de nuclis de població i habitatges en la resta del terme municipal, amb una diferenciació tipològica fonamental, a l'àrea urbana central predomina abrumadorament l'edificació plurifamiliar mentre que en els àmbits més perifèrics al centre el pes quantitatiu de la tipologia unifamiliar és més elevat, tret del front litoral de Platja de Palma.

En l'Annex 1 es reproduïx l'apartat “1. Parc d'habitatge de Palma” del capítol “I. Informació: situació actual de l'habitatge a Palma”, del treball “Anàlisi i diagnòstic de l'habitatge a Palma. Les incidències de les dinàmiques turístiques”, elaborat el juny de 2017 per l'Àrea Model de Ciutat, Urbanisme i Habitatge de l'Ajuntament.

Habitants / ha

- Inferior a 50
- Entre 50 i 100
- Entre 100 i 200
- Entre 200 i 300
- Superior a 300

DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ETH DE PALMA DE MALLORCA

 Ajuntament  **de Palma**


Abril 2018

Equip BCpN

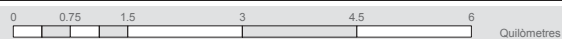
A-01
 Densitat de població

Habitatges / ha

- Inferior a 10
- Entre 10 i 25
- Entre 25 i 50
- Entre 50 i 75
- Entre 75 i 100
- Superior a 100

DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ETH DE PALMA DE MALLORCA

Ajuntament  **de Palma**



Abril 2018

Equip **BCpN**

A-02

Densitat d'habitatges

Percentatge d'habitatges plurifamiliars respecte al total

- Inferior al 20%
- Entre el 20% i el 40%
- Entre el 40% i el 60%
- Entre el 60% i el 80%
- Entre el 80% i el 100%

DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ETH DE PALMA DE MALLORCA

Ajuntament  **de Palma**

0 0.75 1.5 3 4.5 6
Quilòmetres

Abril 2018

Equip **BCpN**

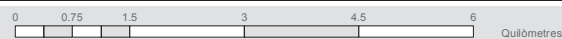
A-03
Habitatges plurifamiliars

Percentatge d'habitatges unifamiliars respecte al total

- Inferior a 20%
- Entre el 20% i el 40%
- Entre el 40% i el 60%
- Entre el 60% i el 80%
- Superior el 80%

DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ETH DE PALMA DE MALLORCA

Ajuntament  **de Palma**



Abril 2018

Equip **BCpN**

A-04
Habitages unifamiliars