



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9336

Aprobación definitiva modificación puntual nº 9 de las normas subsidiarias de Santa Eulària des Riu. regulación de los alquileres turísticos vacacionales en edificios residenciales de tipología plurifamiliar

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión ordinaria celebrada en fecha 27 de julio de 2017 ha sido aprobada con carácter definitivo la Modificación puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Regulación de los alquileres turísticos vacacionales en edificios residenciales de tipología plurifamiliar, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Regulación de los alquileres turísticos vacacionales en edificios residenciales de tipología plurifamiliar.

SEGUNDO.- Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears así como en la web municipal el contenido completo de la presente modificación nº 9 de las NNSS.

TERCERO.- Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears y otro al Consell Insular d'Eivissa junto con certificación del presente acuerdo.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente acuerdo, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a su publicación.

Santa Eulària des Riu, 4 de agosto de 2017

El Alcalde
Vicente Marí Torres

MODIFICACION NO 9 DE LAS NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU. PROHIBICIÓN DEL USO DE ALQUILER VACACIONAL EN LOS EDIFICIOS DE TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR

SUMARIO

TRÁMITE AMBIENTAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

ANEXOS

TRÁMITE AMBIENTAL

1 La finalidad que la Modificación persigue, tal y como de lo señalado en la Memoria justificativa claramente se deduce, es el evitar el desarrollo en una parte importante de los tejidos urbanos de los distintos núcleos de término municipal, de un uso que puede resultar altamente perturbador de las actuales condiciones de calidad ambiental y convivencial de los mismos, por lo que se estima que resulta plenamente incardinable entre las de implementación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, en éste caso del medio



ambiente urbano, que el número 4.a).VII del artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, considera que no tienen efectos significativos en el medio ambiente, y por lo tanto no están sujetos a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.

2 En todo caso, resulta evidente que la modificación es de escasa entidad y que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, por lo que asimismo resulta de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 5 del citado artículo 9 de la Ley 12/2016, que determina que tampoco se sujetan a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/43/CE, las modificaciones de escasa entidad que el órgano ambiental declare, previo informe técnico, que no tienen efectos significativos en el medio ambiente.

Solicitada tal declaración en fecha 02.11.2016, el Presidente de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears, previo informe técnico con propuesta de resolución de fecha 20.12.2016, dictó resolución de fecha 22.12.2016 en la que declara que el proyecto no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente a los efectos previstos en el apartado 5 del artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears y que, en consecuencia, no está sujeto al procedimiento de evaluación ambiental.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Introducción

1 En los últimos años y como consecuencia, entre otras causas, del auge de actividad de las compañías aéreas de bajo coste, de la introducción de soluciones innovadoras de movilidad colaborativa y de las nuevas posibilidades de comercialización a través de internet, se está produciendo un cambio en las modalidades turísticas tradicionales, del que se ha derivado un crecimiento constante del número de viajes turísticos organizados de modo individual frente al estancamiento, o incluso detrimento, de los viajes organizados de forma colectiva por los operadores turísticos habituales.

Este cambio en las modalidades turísticas tradicionales ha conllevado, entre otros efectos, un crecimiento exponencial del fenómeno del alquiler vacacional, entendiéndose por tal, en la definición que del mismo establece la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU), la cesión temporal del uso de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada por canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa.

Según los últimos datos, el alquiler vacacional de viviendas supone, en la actualidad y en el ámbito de la CAIB, una oferta de en torno a 45.000 viviendas, de las que tan sólo un tercio, aproximadamente, están inscritas como tales, resultando por tanto mayoritaria la oferta no reglada. Tan sólo en el ámbito de la isla de Ibiza y según dichos datos, existirían un total de 48.000 plazas de oferta no reglada ofertada en canales de internet frente a las 82.000 plazas totales que supone la oferta reglada.

Marco normativo

2 El alquiler vacacional viene regulado en la CAIB por la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares y, en su desarrollo, por el Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos.

La Ley 8/2012 limitaba la tipología de viviendas susceptibles de ser comercializadas como alquiler turístico o vacacional únicamente a dos tipologías:

- a. Vivienda unifamiliar aislada, es decir en situación de una vivienda por parcela
- b. Viviendas unifamiliares pareadas, entendiéndose por tales aquellas que se encuentran en una misma parcela sujetas a un régimen de propiedad horizontal o adosadas a la pared medianera que las separa.

El Decreto 20/2015, añadió a las anteriores una nueva tipología, la definida como Vivienda unifamiliar entre medianeras lo que, a efectos prácticos, permite incorporar como viviendas susceptibles de explotación turística las casas de pueblo tradicionales, esto es, viviendas unifamiliares, en una única parcela, que están entre paredes medianeras que las separan de sus vecinos.

Por tanto, tras la aprobación del decreto, tres son las tipologías de viviendas que pueden destinarse a alquiler turístico o vacacional:

- a. Vivienda unifamiliar aislada, una vivienda por parcela
- b. Viviendas unifamiliares pareadas, que son aquellas que se encuentran en una misma parcela sujetas a un régimen de propiedad horizontal o adosadas a la pared medianera que las separa
- c. Vivienda unifamiliar entre medianeras, siempre que esta sea la única en la parcela.





La propia Ley 8/2012 establece, en su art. 52, que las viviendas independientes que se encuentren en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal, no serán consideradas como viviendas aisladas, quedando por tanto prohibida la comercialización de estancias turísticas en este tipo de viviendas.

Por ello, en los casos en que un propietario de estas viviendas pretenda alquilarlas para uso turístico o vacacional no podrá hacerlo por estar prohibido por la normativa balear, independientemente que esa cesión se haga cumpliendo o no los requisitos establecidos por el artículo 5.e de la LAU. Y en el caso de que lo haga queda expuesto al régimen sancionador establecido en la normativa balear, que tipifica como infracciones graves la oferta o la comercialización de estancias turísticas en viviendas que no cumplan los requisitos o las condiciones establecidas en el capítulo IV del título III de esta ley y en su normativa de desarrollo.

Situación actual

3 Es un hecho notorio que, si bien y como antes se ha señalado, el alojamiento turístico en viviendas de alquiler en esta Comunidad Autónoma está restringido a las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, de acuerdo con el art. 49 de la Ley 8/2012, de 19 de julio del Turismo de las Illes Balears, un número cada vez más creciente de viviendas en edificios de tipología plurifamiliar son también objeto de esta modalidad de estancia turística en los centros de las ciudades y en las zonas de litoral.

La masificación de estas estancias turísticas en edificios plurifamiliares y los limitados medios de que disponen los Servicios de Inspección de los Departamentos de Turismo del Govern Balear o los Consejos Insulares –en aquellos, que, como el de Ibiza, tal competencia les ha sido transferida-, ha ocasionado una situación que ha repercutido, desde distintas vertientes en el normal desenvolvimiento de los Municipios en los que tal actividad se desarrolla, la cual no pueden desatender, en cuanto incide en competencias que les son atribuidas por la Legislación de Régimen Local, estatal y autonómica, para satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

4 La regulación que se propone responde al análisis de los efectos del auge del nuevo mercado de viviendas de alquiler turístico en el ámbito urbano, y, en concreto, en edificios residenciales plurifamiliares, puesto que, como se expondrá, la mayor densidad de población en estos núcleos, junto con la menor disponibilidad de suelo, hace que sus consecuencias en la población local y en los precios de la vivienda del Municipio se adviertan con mayor intensidad.

En efecto, en Ibiza, y particularmente en el término municipal de Santa Eulalia del Río, la transformación de viviendas en edificios plurifamiliares en alojamientos turísticos, está generando impactos especialmente relevantes sobre la fisonomía de sus zonas urbanas, con un efecto directo sobre dos elementos clave del sistema urbano que han sido tradicionalmente objetivo de sus políticas públicas: garantizar la ocupación del centros urbanos por población residente que permita mantener su funcionalidad como zonas residenciales iconos y reclamo del modo de vida local y preservar un alto nivel de calidad de vida y de convivencia ciudadana para los habitantes.

5 A tal fin, no por sabido, no resulta prescindible recalcar que el desarrollo urbanizado se ha dirigido y modelado en el tiempo a través del establecimiento de diferentes funcionalidades y usos del suelo, donde se ha plasmado el objetivo de ciudad, de sistema económico y de convivencia ciudadana a corto y medio plazo.

En este sentido, la distinción de usos del suelo y su delimitación y localización por parte de la planificación urbanística en un territorio ha respondido a la necesidad de separar el desempeño de actividades económicas (entre ellos las propias turísticas, las comerciales, las industriales) con el uso residencial y sus necesidades dotacionales (colegios, hospitales, zonas deportivas, espacios verdes, etc.). La separación de las actividades económicas en edificios aislados (oficinas, naves, etc.), incluido el turístico a través de los hoteles, ha respondido a las múltiples dificultades de convivencia de las mismas con el uso residencial.

Detrás de esta lógica, el sistema de planeamiento urbano español ha establecido una calificación del suelo específica (el terciario turístico), que los municipios han debido utilizar para la localización de su oferta turística alojativa. De manera general, salvo en el caso de algunas pensiones y hostales, por su presencia histórica en edificios antiguos de algunas ciudades, los usos terciarios turísticos, principalmente hoteleros, y apartamentos turísticos reglados (con llaves), se han exigido y aprobado exclusivamente en edificios completos y bajo la preceptiva calificación urbanística.

Se trata de una potestad ejercida de forma discrecional por parte de los planificadores urbanos de cada ciudad a través del planeamiento municipal y en función de sus objetivos de sistema urbano, modelo turístico y de convivencia equilibrada con los residentes.

Con todo ello, el gestor municipal debe preservar su crecimiento equilibrado, su funcionalidad urbana y, sobre todo, el equilibrio e integración de esta oferta turística respecto a las necesidades y dinámicas de la población local.

6 Ahora bien, la conversión desordenada y sin control de viviendas en alojamientos para alquileres de corta estancia dirigidos a turistas, especialmente cuando se trata de edificios plurifamiliares, supone una ruptura de este sistema brevemente enunciado con serias implicaciones que reclaman una respuesta urgente y a la que los Municipios no pueden quedar al margen, e independientemente de su incidencia en el propio modelo turístico de nuestras islas, específicamente reconocido en el art. 24 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.





Las implicaciones más relevantes de la situación descrita para los Municipios, con carácter general y sin ánimo de exhaustividad, se extienden sobre los dos siguientes ámbitos:

6.1 Un deterioro de la calidad de vida y los niveles de convivencia ciudadana de la población local, a los que las Corporaciones Locales han de atender.

El cambio de uso de residencia permanente de un piso a un alojamiento turístico empieza a mermar los niveles de calidad de vida de la población residente. Son muchos ya los vecinos de barrios turísticos de varias ciudades españolas (Barcelona, Valencia, Madrid) cuyas quejas han trascendido a medios de comunicación llegando a copar sus portadas de sus diarios.

Se trata de unos efectos que distan mucho de reflejar el supuesto beneficio económico y social para la ciudadanía que algunos de sus actores principales han utilizado como estrategias de comunicación frente a la opinión pública para seguir manteniendo una legislación muy laxa y ambigua que favorece su expansión y genera un progresivo efecto llamada a nuevos propietarios de pisos y/o habitaciones para poner a disposición sus viviendas, aumentando exponencialmente el stock de oferta disponible.

6.2 Por otro lado, la intensa presencia de alquileres turísticos supone una mayor ocupación, incorporándose una mayor densidad e intensidad de uso en los edificios y barrios donde se localizan. Desde el punto de vista del edificio donde se sitúan y los vecinos que comparten el mismo espacio son muchas las incidencias que este fenómeno está introduciendo sobre sus niveles de convivencia. Los más relevantes se traducen en:

- a. Unos niveles de ruido que perturban el descanso de los vecinos de las propiedades colindantes.
- b. Una mayor necesidad de limpieza por la mayor presión de uso sobre los espacios comunes.
- c. Los inconvenientes percibidos de pérdida de seguridad por la puesta a disposición de las llaves de la puerta de entrada de cada finca y de su parking a terceras personas desconocidas sin identificar.
- d. Los problemas de mantenimiento derivados de la mayor rotación que las cortas estancias introducen sobre el uso de las zonas comunes un mayor desgaste de las mismas (mayor gasto de ascensores, desgaste por entrada y salida de maletas, mayor gasto en iluminación y limpieza, por citar los más relevantes).
- e. La pérdida de la familiaridad y proximidad que está implícita en la convivencia vecinal y los modelos sociales presentes en las comunidades y los barrios en zonas urbanas.
- f. Una mayor congestión ciudadana derivada del volumen que supone ya esta población flotante.
- g. Una mayor carga de tráfico por los mayores desplazamientos generados por la población flotante derivada de la propia intensidad de la movilidad turística.
- h. La tendencia a la desvalorización de los elementos de identidad de la vida de barrio por la pérdida de población residente habitual.

7 Es por ello por lo que, sin perjuicio de las competencias en materia de Turismo atribuidas a otros entes, y con el fin de acotar y, en la medida de lo posible, restringir las consecuencias que la proliferación de las mencionadas estancias turísticas ocasiona, resulte preciso que, mientras dichos entes no las arbitren, el Ayuntamiento, a través del planeamiento, deba adoptar las medidas que permitan reequilibrar estas situaciones.

8 Además de los efectos nocivos antes indicados, que ya de por sí constituyen motivación suficiente para adoptar las medidas de ordenación que se proponen, podemos identificar las consecuencias más acuciantes y que aglutinan todos los indicados efectos y que tienen presencia en el Municipio de Santa Eulalia del Río.

8.1 Expulsión de población residente local por el encarecimiento de la vivienda.

El mercado del alquiler de corta estancia a turistas en edificios plurifamiliares permite a los propietarios de los inmuebles la obtención de unos niveles de rentabilidad muy superiores a los obtenidos por su alquiler de larga estancia a residentes. Esta realidad se deriva de la ventaja otorgada por la falta de regulación o limitación respecto de ese uso.

La mayor rentabilidad de esas viviendas turísticas alquiladas por cortas estancias está generando en este Municipio un incremento en los valores de las propiedades inmobiliarias que se refleja en un incremento de sus precios de venta en esos barrios y que provocan la adquisición de las mismas por inversores, muchos de ellos foráneos o no residentes, y con fines eminentemente especulativos, para su destino al alquiler a turistas, expulsando a los residentes, imposibilitándose, del mismo modo, el acceso de los residentes a viviendas situadas en zonas turísticas dados los altos e inasumibles precios del alquiler de larga estancia, si se diera el caso, lo que provoca la expulsión gradual de la población residente de esas zonas.



8.2 Degeneración del entorno y perjuicio socioeconómico.

Esta realidad va en contra de uno de los objetivos más perseguidos en España por los distintos gobiernos municipales, mayormente en los últimos años, y del que el de Santa Eulalia del Río no es una excepción –aún más, constituye un objetivo principal y fundamental de su acción de gobierno–, como es la recuperación de los centros urbanos a través de la atracción de población residente.

Pero aún más, tal incidencia en el entorno urbano, rompe, a la vez, con el pretendido reclamo y carácter diferencial de la cultura local, como elemento determinante de su atractivo como espacio turístico, ya que 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 saturado.

Se trata de una realidad preocupante, que como se ha indicado, ha emergido en el caso de las ciudades y de manera clara en las zonas del litoral, y de la que es ejemplo paradigmático el Municipio de Santa Eulalia del Río, por su concentración de uso en los meses de verano, donde el uso turístico es mayoritario, y limitado el número de residentes que pueden justificar la existencia de ese pequeño comercio.

Y no sólo eso, la menor capacidad de generación de renta y empleo de estas tipologías de alojamiento en viviendas de alquiler afectará directamente a nuestro modelo económico y de bienestar.

8.3 Impacto sobre el empleo

La extensión de las viviendas de alquiler de uso turístico tiene a su vez implicaciones notables sobre la capacidad de generación de empleo derivada de los flujos de turistas y su gasto en los destinos, en relación con lo que supondría el empleo creado para los mismos turistas por la oferta reglada y, principalmente, hotelero.

La mayor capacidad de creación de empleo del alojamiento reglado, y del sector hotelero en particular, se deriva principalmente del mayor volumen de provisión de servicios directos al turista (recepción permanente, limpieza diaria, mantenimiento, restauración, business center y en algunos casos y más relacionado con las zonas vacacionales: actividades de ocio, animación o wellness), y que forman parte de las motivaciones más valoradas por el turista para elegir esta tipología de alojamiento.

Bajo estas consideraciones, cabe reseñar que el mayor nivel de puestos de trabajo, y la mayor cualificación del empleo generado en los establecimientos hoteleros, junto a sus salarios, viene patentizado en que la contribución de la oferta en establecimientos hoteleros es muy superior que la suscitada con ocasión de esta modalidad de alquileres de corta estancia, en términos de ingresos para la seguridad social y hacienda, así como por su mayor capacidad de generación de renta entre los hogares, en tanto que aproximadamente un 56% de los servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler dependen de propietarios particulares, que bien pudieran no estar tributando por esta actividad en su renta ni emplear a los trabajadores de la limpieza u otras personas que pudieran requerirse de acuerdo con la normativa laboral vigente.

La menor derrama en destino propiciada por el reducido gasto de los turistas que utilizan la oferta de alquiler en restauración, compras y ocio, se traslada a su vez en una menor generación de empleo.

En definitiva, la liberalización total o casi total de viviendas a comercializar turísticamente podría llevar a cambios profundos en el modelo turístico y económico del municipio.

Objeto

9 El objetivo de todo destino turístico debiera centrarse en promover una oferta diferencial que genere la mayor rentabilidad socioeconómica y valor añadido y calidad de vida percibida para sus ciudadanos, con el menor impacto social y ambiental sobre los recursos sobre los que se sustenta, y complementando e impulsando los mayores efectos multiplicadores sobre resto de su sistema productivo y social, y es éste, precisamente, el que guía y persigue el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río con la aprobación de la modificación que se propone.

10 Para la consecución sostenida de este objetivo estratégico, la gestión inteligente de un destino implica la toma de decisiones sobre cuestiones que inciden sobre su configuración y evolución turística a futuro. Una crucial es sobre el alcance y tipología de su oferta alojativa por cuanto determina dos elementos clave del destino:

a. Desde el punto de vista cuantitativo, la oferta de alojamiento establece el número máximo de turistas que puede acoger el destino y, por tanto, sus niveles de congestión potencial, además de los costes para satisfacerlos (de infraestructuras, limpieza, seguridad, sanitarios, iluminación, equipamientos urbanos, entre los más importantes).

b. Desde el punto de vista cualitativo, la tipología de alojamiento, sus calidades y sus dimensiones condicionan en gran parte el perfil del turista que se atrae, obviamente complementando el resto de elementos que lo afectan, como el atractivo del entorno y destino, el de la oferta comercial, de restauración, de ocio y de negocio, que en la mayoría de los casos es la que justifica el desplazamiento.



11 Las decisiones sobre el alojamiento turístico, por tanto, influyen directamente sobre el modelo turístico de cada destino y su vinculación con el modelo urbano.

Desde este punto de vista, la dimensión, ritmos de crecimiento, caracterización y localización de los alojamientos turísticos y sus distintas tipologías, condicionan cuestiones tan relevantes como el impacto económico directo e indirecto asociado al turismo, sus efectos multiplicadores sobre el tejido empresarial local, su capacidad de generación de empleo, así como la convivencia de la actividad turística con la residencial y su impacto sobre mercados conexos al turístico, como el de la vivienda.

12 Esta reflexión es especialmente relevante en un destino turístico como es Santa Eulalia del Río, que se enfrenta a altos niveles de afluencia turística y que presenta problemas de congestión y sobrecarga de sus equipamientos en temporada alta, por lo que el principio de sostenibilidad turística y urbanística exige adoptar las medidas necesarias para evitar los grandes impactos perjudiciales en el entorno, o producto turístico, y conjugar la posible implantación del uso de vivienda turística con sus efectos perjudiciales y el rendimiento o beneficio que de la misma se extrae.

Es por ello por lo que se debe tomar en consideración los diferentes perfiles de gasto de los usuarios de este tipo de viviendas, respecto a los que ocupan plazas en establecimientos reglados (hoteles, por ejemplo).

Cabe reseñar que la información obtenida de la explotación de las características de viajes turísticos recogidos por las operaciones estadísticas oficiales de Egatur y Familitur se refiere al volumen de ingresos generado por los distintos usuarios de las tipologías alojativas, sin tener en cuenta los costes necesarios para generarlos, saldo que sería un dato mucho más preciso para valorar el retorno real medio de esos turistas. Desde este punto de vista, los turistas que permanecen más tiempo en el destino, como son los usuarios de viviendas de alquiler, conllevan unos mayores costes para las administraciones locales, en términos de consumo y mantenimiento de espacios públicos, infraestructuras, energía, limpieza, seguridad, así como una mayor incidencia otros factores que inciden sobre la dinámica urbana, como una mayor congestión y otros impactos sobre la población residente.

La inclusión de todos estos elementos que suponen costes que han de ser sufragados por la población residente amplificaría notablemente el diferencial de contribución social a favor de la oferta reglada. Sólo en términos de su gasto turístico en destinos, el usuario de alojamiento en viviendas de alquiler turístico debería permanecer cinco días más que el que usa la oferta reglada para generar la misma actividad económica.

13 En resumen, la inactividad municipal ante tales hechos, y el mantenimiento de su actual planificación urbanística, podría provocar o, en cualquier caso, favorecer, la conversión de lo que hoy son alojamientos reglados de uso residencial plurifamiliar en alquiler turístico, con todas las consecuencias que ello acarrea para el desenvolvimiento de la ciudad y el bienestar de sus ciudadanos.

Necesidad, competencia y propuesta de regulación

14 Es evidente que, dado el contexto actual y los efectos y consecuencias del modelo actual de alquiler de corta estancia a turistas, de modo especial en lo que se refiere en unidades de alojamiento en edificios plurifamiliares, se precisa, a fin de garantizar derechos básicos y fundamentales de los ciudadanos y las finalidades y atribuciones de la actividad urbanística, que aquél sea sostenible y compatible con éstos, al objeto de no producir distorsiones y aún perjuicios, que pueden devenir irreversibles, no sólo para los ciudadanos que en ella habitan, sino también para el propio desarrollo territorial de la ciudad en la que se produce tal actividad.

A tal fin, el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, en el marco de las competencias que le son propias en materia de urbanismo, pretende garantizar el cumplimiento del Principio de Aplicación del concepto de desarrollo sostenible en los términos que lo define la Carta Europea del Turismo Sostenible:

- a. Un desarrollo que satisface las necesidades de las generaciones actuales sin poner en peligro la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.
- b. Este desarrollo implica la conservación de los recursos para las generaciones futuras, un desarrollo económico viable y un desarrollo social equitativo”.

A este respecto, resulta necesario reseñar el carácter estructurante del principio de desarrollo sostenible; sostenibilidad que debe tener en cuenta tres pilares básicos: el ambiental, el social y el económico, según es definida en la Exposición de Motivos de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, que no hace sino recoger en la legislación urbanística balear la innovación que en este particular supuso la ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo –mantenida luego en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, y actualmente, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana-, pues el preámbulo y articulado de dicha ley supuso un cambio de paradigma en la legislación urbanística española, acomodándose a las tendencias actuales en Europa.

El acogimiento de la centralidad del citado principio –expresamente acogido como objetivo estructurante de las políticas públicas urbanísticas





en el art. 2.1- por la citada Ley balear 2/2014, pone en énfasis el carácter holístico e integrador del desarrollo sostenible, que desde la citada Ley 8/2007, paso a ser configurado como un principio jurídico que perfila toda su arquitectura, de manera que ya no se trata de una opción o una innovación puramente nominativa, sino que es una imposición básica de la citada legislación urbanística, que entronca y es desarrollo del derecho constitucional al disfrute del medio ambiente, establecido en el art. 45.1 de la Constitución Española, en el que se integra necesariamente el medio urbano, como puso ya de manifiesto la Comunicación de la Comisión al Consejo y al Parlamento Europeo “Sobre una estrategia temática sobre el medio ambiente urbano”.

15 Partiendo de las premisas de que la competencia en materia de turismo corresponde a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (art 148.1.18 CE y art. 30.11 del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares), pero atribuidas a otros entes, el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río en el ejercicio de las competencias que le son propias, concretamente, de urbanismo, viene a proponer la regulación que en el articulado se desarrollará.

En este sentido, si bien es cierto que del artículo 148 .1.3 de la Constitución y de los Estatutos de Autonomía se deriva que el urbanismo y la ordenación territorial es una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, ello ha de entenderse sin perjuicio de las competencias propias de los Municipios, cuya autonomía está garantizada por los artículos 137 y 140 de la Constitución. En realidad, en materia de urbanismo las competencias del Municipio son muy importantes, hasta el punto que se le puede considerar como la Administración urbanística ordinaria.

El artículo 25.2.d de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local obliga a la legislación sectorial a asignar en todo caso a los Municipios competencias en materia de “ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística”.

En su función de norma estatal que de manera directa desarrolla la garantía constitucional de la autonomía local, el artículo 25.2.d de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local establece que en todo caso la legislación sectorial en materia de urbanismo deberá atribuir a los Municipios competencias propias sobre “ordenación urbanística”. La ordenación urbanística de los municipios se efectúa mediante los Planes, a los que se remiten las leyes urbanísticas.

Como ha dicho el Tribunal Constitucional en su sentencia 164/2001, de 11 de julio, la legislación en materia de suelo considera “inherente a su propia regulación la existencia del planeamiento urbanístico, esto es, de aquel instrumento de ordenación que determine el haz de facultades urbanísticas sobre cada terreno”. La ordenación urbanística de cada Municipio se contiene en su planeamiento municipal, pues es éste el instrumento que ordena la totalidad del suelo que compone el término municipal, fijando la clasificación del suelo y su ordenación básica o estructural.

El Tribunal Constitucional ha destacado el importante papel que corresponde al Municipio en la determinación de la ordenación urbanística de su territorio. Según la sentencia del Tribunal Constitucional 51/2004, de 13 de abril, “la decisión sobre la configuración del asentamiento urbano municipal en que consiste el Plan de urbanismo (marco regulador del espacio físico de la convivencia de los vecinos) es una tarea comprendida prioritariamente en el ámbito de los intereses del municipio, y sobre aquélla decisión se proyecta, por tanto, de forma especialmente intensa las exigencias de la autonomía municipal”. Si bien es posible también la intervención de otras Administraciones Públicas, por la imbricación de intereses diversos que se proyectan sobre el mismo territorio municipal, esta intervención “no ha de oscurecer el principio de que la ordenación urbanística del territorio municipal es tarea que fundamentalmente corresponde al municipio, y que la intervención de otras Administraciones se justifica sólo en la medida en que concurren intereses de carácter supramunicipal o controles de legalidad que, de conformidad con el bloque de la constitucionalidad, se atribuyen a las Administraciones supraordenadas sobre las inferiores”.

16 En el ejercicio de esta competencia no puede soslayarse que al hacer uso de la misma no se desconoce que desde la CNMC se propugna la liberalización prácticamente absoluta de la comercialización turística de viviendas, sino que la regulación que se propone se hace desde la consideración de que no es admisible constitucional y urbanísticamente tal liberalización ilimitada del alojamiento residencial de carácter turístico al margen, precisamente, del planeamiento y las normas urbanísticas, sobre todo si se quiere incluir el alquiler en edificios plurifamiliares, de modo que se pueden establecer en éstas limitaciones por razón de tipología, densidad, etc.

No modifica tal conclusión el tenor de la Directiva 2006/123/CE (Directiva de Servicios), a cuyo amparo se dictó la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y el ejercicio de estas, y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, a cuyo albur aquella Comisión deriva que dejaron la puerta abierta a la imposibilidad de establecer límites a las viviendas que se alquilen turísticamente en función del tipo de vivienda o en función de la localización de la vivienda, así como a la imposibilidad de moratorias, o restricción de cantidades, etc, puesto que el art. 9 de aquella Directiva expresamente prevé que “no se aplica a requisitos tales como (...) normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural (...)”

17 La propuesta de ordenación que se proyecta, parte de una visión integral de los problemas generados por las aludidas estancias turísticas en edificios plurifamiliares desde la perspectiva de la protección del ciudadano, de la comunidad y del derecho de aquellos al bienestar y al acceso a una vivienda digna, cuya responsabilidad incumbe a todos los poderes públicos, por previsión de la propia Constitución Española, y a la que ha de contribuir las políticas públicas relativas a la regulación, la ordenación, la ocupación, la transformación y el uso del suelo,





específicamente en esta Comunidad Autónoma por imperativo del art. 3.2.i) de la Ley 2/2014, haciendo de este modo efectivo el desarrollo cohesionado de la ciudad y la subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, sea cual sea la titularidad, al interés general, todo ello como plasmación de la utilización de ese recurso –el suelo– según el principio de desarrollo sostenible

A más, el planeamiento urbanístico que se propone tiene como objeto permitir un diseño e implantación de modelos turísticos que respeten esa convivencia ciudadana y favorezcan un clima social más propicio al sector, velando por no sobrepasar los niveles de capacidad de carga y asegurando se cumplan el posicionamiento y objetivos de contribución socioeconómica más deseables

Propuesta

18 En virtud de todo lo antes señalado, es voluntad del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu el incluir, en la normativa urbanística por la que se rige el municipio, una prohibición expresa de ésta modalidad de alquiler vacacional en los edificios de tipología plurifamiliar, de modo que resulte factible su control, además de por la vías propias de la normativa sectorial turística, por las vías que arbitra la normativa urbanística en relación con el obligado cumplimiento de sus determinaciones

19 Con tal finalidad, resulta necesario, en primer lugar, incluir en la clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados que se contiene en el artículo 5.2.02 de las Normas urbanísticas de las NNSS (NNUU) la definición de éste tipo de uso y, en segundo lugar, incluir en el régimen de compatibilidad de usos que se establece en el artículo 5.2.03 que el mismo resulta prohibido en los edificios de tipología plurifamiliar.

19.1 En cuanto al primer aspecto, las NNUU ya contienen en el apartado 1 de su artículo 5.2.02, en que se define el uso residencial, un apartado e) en que se establece la definición del uso residencial turístico, entendiéndose por tal el uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en viviendas unifamiliares, viviendas plurifamiliares o en residencias comunitarias y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Falta por tanto el precisar cuando éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional a cuyo efecto se propone la adición de un nuevo párrafo en dicho apartado e) del tenor literal siguiente:

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

-Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.

-Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva y otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; y publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

19.2 En lo que respecta al segundo aspecto, el artículo 5.2.03 de las NNUU contiene una serie de determinaciones específicas encaminadas a la regulación de usos concretos, proponiéndose ahora la introducción en dicho artículo de una determinación específica onceava del tenor literal siguiente:

11 En los edificios de tipología plurifamiliar queda expresamente prohibido el uso Residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

Determinaciones de obligada inclusión

20 El artículo 3 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y, en su desarrollo, el artículo 2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, determinan la obligación para el planeamiento de expresar los intereses generales a que obedece su formulación.

A efectos de cumplimentación de lo anterior, señalar que los intereses generales a que obedece la formulación de la Modificación radican en que, tal y como anteriormente se ha desarrollado:

a. Con carácter general, puede ayudar a que vuelva al mercado un stock de viviendas que resulta necesario para cubrir, a un precio accesible, las necesidades de vivienda habitual en régimen de alquiler.

b. Pretende evitar el desarrollo, en una parte importante de los tejidos urbanos, de un uso que puede resultar altamente perturbador de las actuales condiciones de calidad ambiental y convivencial de los mismos

21 El artículo 22 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y, en su





desarrollo, el artículo 36.1.d de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo establecen que los instrumentos de planeamiento general deben de contener un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, y el orden de prioridades o previsiones temporales de dichas actuaciones.

En éste caso, las determinaciones de la Modificación no suponen la previsión de actuación urbanística alguna, por lo que no existe ninguna actuación cuya viabilidad y sostenibilidad económicas deba de ser evaluada ni tampoco que resulte necesitada de definición de las previsiones temporales para su ejecución.

Modificaciones introducidas en el proyecto como consecuencia del trámite de informes de otras administraciones

22 Tal y como en el apartado destinado al trámite de informes de otras administraciones se señala, se ha modificado el texto del artículo 5. 2.02.1.e) antes expresado, utilizando conjunciones disyuntivas en vez de conjunciones copulativas, en la forma que en dicho apartado y en el Anexo 1 se concreta.

Documentación modificada

23 Como consecuencia de las determinaciones del proyecto, resultan modificados los siguientes artículos de las NNUU de las NNSS vigentes:

- a. Artículo 5.2.02. Clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados
- b. Artículo 5.2.03. Compatibilidad de usos y determinaciones específicas

En dichos artículos se adicionan las determinaciones señaladas en los apartados 19.1, en la redacción que resulta de lo señalado en el apartado 22, y 19.2 de esta Memoria, en la forma que se contiene en el Anexo 1.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Información pública

1 En cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 54 y 58 de la LOUS, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 23.12.2016, se aprobó inicialmente y se sometió a información pública por plazo de un mes el proyecto de la Modificación número 9 de las NNSS de Santa Eulària des Riu. Regulación de los alquileres turísticos vacacionales en edificios residenciales de tipología plurifamiliar.

El acuerdo resultó publicado en el BOIB número 2 de fecha 05.01.2017; en los periódicos Diario de Ibiza y el Periódico de Ibiza y Formentera de fecha 12.01.2017; y en la página web municipal desde la fecha de 12.01.2017.

2 Durante el trámite de información pública no se presentó alegación alguna.

Informes de otras administraciones

3 De forma previa a la aprobación definitiva del proyecto se solicitó, en fecha 30.05.2017, el informe del Consell Insular d'Eivissa que, en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, en su caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior, exige el artículo 54.5 de la LOUS.

4 Dicho informe ha sido emitido en fecha 30.06.2017 y en el mismo se concluye que:

- a. La Modificación se considera acertada dado que, desde un punto de vista urbanístico, el uso de alquiler turístico vacacional en edificios plurifamiliares tiene implicaciones negativas en el contexto social y de la convivencia urbana que es adecuado corregir.
- b. El nuevo texto del artículo 5. 2.02.1.e), se ha redactado utilizando conjunciones copulativas. Tal vez sería más adecuado utilizar conjunciones disyuntivas a fin de abarcar todos los supuestos.
- c. Con la legislación turística vigente el comercializador de las estancias turísticas puede ser el propietario, por lo que se debería de buscarse una redacción que incluyera al propietario como comercializador, para evitar el fraude a la norma que supondría el hecho de que se invocara la no aplicabilidad de la prohibición del alquiler vacacional en los edificios plurifamiliares en caso de que éste se contratara directamente por los propietarios, sin ningún tipo de intermediario.

5 En relación con lo señalado en el informe antes resumido, se estima que:

- a. La aceptación de lo señalado en el apartado 4.c en relación con la comercialización directa por el propietario excedería del marco



de la actividad que pretende limitarse.

b. En cuanto a lo señalado en el apartado 4.b, efectivamente parece más adecuado el utilizar conjunciones disyuntivas, por lo que se propone para tal párrafo la siguiente redacción:

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

-Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.

-Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva u otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; o publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

ANEXO 1 DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

El texto de los artículos 5.2.02. Clasificación y definiciones de los usos globales y pormenorizados y 5.2.03. Compatibilidad de usos y determinaciones específicas, de las Normas urbanísticas de las NNSS quedarán como sigue:

ARTÍCULO 5.2.02

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

1.- Uso residencial (R): Uso global que se desarrolla por particulares o entidades públicas sobre bienes de titularidad privada o pública de carácter residencial. Dicho uso podrá desarrollarse en la modalidad de vivienda libre o en régimen de protección pública u otro que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Vivienda unifamiliar aislada o entre medianeras: Es la que, albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía pública. Su tipología funcional y el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

b).- Vivienda unifamiliar adosada: Conjunto de dos o más viviendas unifamiliares adosadas en una única parcela, formando un único cuerpo de edificación y con accesos independientes. Serán de aplicación a cada una de ellas los anteriores requisitos sobre tipología funcional, programa y distribución

c).- Residencial plurifamiliar: Conformado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

d).- Residencial comunitario: Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación, como residencias, albergues, asilos, etc., excepto los de carácter asistencial o religioso.

e) Residencial turístico: Uso temporal de segunda residencia o vacacional, desarrollado en cualquiera de las modalidades anteriores y destinado fundamentalmente a albergar población no permanente.

Se entenderá que éste uso se desarrolla en la modalidad de alquiler vacacional cuando, a cambio de contraprestación económica y dos o más veces en el período de un año, las viviendas sean cedidas a terceros en condiciones de uso inmediato por período inferior a 31 días y concurren las siguientes circunstancias:

-Que además del alojamiento se oferte algún servicio de los contemplados por la normativa turística como propios de las estancias turísticas en viviendas.

-Que se comercialicen a través de las agencias de viajes, centrales de reserva u otras empresas de intermediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación virtuales; páginas webs de promoción, publicidad, reserva o alquiler; o publicidad realizada por cualquier medio de comunicación.

2.- Uso industrial (ID): Es el uso productivo relativo a las actividades económicas correspondientes al sector secundario. Se subdivide en tres usos pormenorizados:





- a).- Industrias: Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos.
- b).- Almacenes: Es el uso correspondiente al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o mercancías, agencias, almacenes, transportes distributivos, etc., sin servicio de venta directa al público pero sí a vendedores minoristas.
- c).- Talleres: Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares), así como las artes plásticas y gráficas, grandes lavanderías, tintorerías y similares.

3.- Uso de servicios (S): Uso global relativo a las actividades correspondientes al sector terciario. Se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a).- Comercial: Tienen la consideración de establecimientos comerciales, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears, las instalaciones ubicadas en el suelo de manera fija y permanente, cubiertas o sin cubrir, exentas o no, exteriores o interiores de una edificación, con escaparates o sin ellos, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al por menor, o de prestación de los servicios al público que se deriven de ellas, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, así como cualesquiera otros recintos delimitados que reciban esta calificación en virtud de una disposición legal o reglamentaria.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo, considerándose establecimientos de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales, integrados en un edificio o complejo de edificios, en un recinto o área común urbanizada, en los cuales se ejercen las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de elementos y servicios comunes.

b).- Administrativo privado: Comprende las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen, a título de ejemplo, los bancos, oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos, etc.

c).- Alojamiento Turístico: Comprende las actividades destinadas al alojamiento ocasional y transitorio de transeúntes o turistas.

d).- Establecimientos públicos: Comprende las actividades que no constituyen atractores singulares de movilidad y se encuentran vinculadas al sector de la restauración y/o destinadas al esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se distinguen en:

- d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares
- d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.
- d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.
- d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

4.- Uso de equipamientos EQ: Es el uso global dotacional relacionado con los servicios públicos para el conjunto de la población. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Socio-cultural: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y a la investigación, las actividades socioculturales de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

b).- Docente: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios, de enseñanza infantil, primaria y secundaria, de formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

c).- Asistencial: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas; o a servicios específicamente relacionados con la tercera edad. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios,





residenciales, formativos, docentes, etc. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc.

d).- Sanitario: Actividades de uso público o privado, destinadas a la información, orientación, prevención, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

e).- Administrativo e institucional: Edificaciones para el servicio de la administración del Estado, la Comunidad Autónoma y el municipio. Incluye, a título de ejemplo, las del Ayuntamiento, Govern Balear, consellerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

f).- Deportivo: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en el apartado 2 del grupo I y apartado 3 del grupo II del anexo del Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

g).- Recreativo: Actividades de uso público o privado, vinculadas con el esparcimiento, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos. Comprende los siguientes tipos:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares, con pequeñas edificaciones anexas como bares, oficinas de información ciudadana, etc.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población no incluíbles en el concepto de establecimiento público por constituir atractores singulares de movilidad

h).- Seguridad: Actividades de uso público realizadas por cuerpos o instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa nacional, del orden público y de los individuos y los bienes. Se incluyen también parques de bomberos y similares.

i).- Abastecimiento: Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos y técnicos, como, por ejemplo, mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas, etc.

Estos usos deberán encontrarse expresamente señalados en los planos de ordenación.

j).- Religioso: Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a los modos de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo.

k).- Cementerio: Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general, cementerios, tanatorios, etc. de acuerdo a lo previsto en el Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria.

Salvo en los casos de actividades actualmente existentes, éste uso sólo resultará admitido en las parcelas exclusivamente calificadas para el mismo

l).- Municipal diverso: Reúne la posibilidad de ser destinado a cualquier uso, excepto cementerio, de titularidad y dominio público, de entre los equipamientos relacionados en el presente artículo.

5.- Comunicaciones e infraestructuras (CI): Uso global que comprende los siguientes usos pormenorizados:

a).- Red viaria: Uso relacionado con el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos en áreas anejas a la misma. El régimen de usos vendrá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos





reglamentarios, por el Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), por las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia y por las propias NN.SS., así como cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

b).- Portuario: Corresponde a las actividades desarrolladas en la zona de servicio del puerto de Santa Eulària e instalaciones vinculadas.

c).- Instalaciones y servicios: Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios del municipio, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de aguas pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos, así como las instalaciones vinculadas a la navegación marítima y los semejantes a todos los mencionados anteriormente. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, debiendo en todo caso cumplirse la normativa que sea de aplicación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y por el correspondiente contrato administrativo, así como por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable.

Además de lo establecido en los apartados anteriores, a efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de treinta (30) metros de éste.

Las instalaciones de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos se ajustarán a las prescripciones de la Ley 6/1998, de residuos, y del Plan director sectorial de residuos sólidos urbanos de Ibiza y Formentera

d).- Transportes: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, tanto de transporte público, privado o colectivo. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación.

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones: Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, asimismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

Las estaciones radioeléctricas son actividad permanentes menores de acuerdo con la ley 16/2006 y, por lo tanto, sujetas al procedimiento de autorización que establece el Título IV.

f).- Aparcamiento de vehículos: Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. Asimismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones, permitiéndose, en tal caso, solo en las zonas industriales y de servicios.

g).- Estación de servicios: Comprende los espacios y edificios destinados exclusivamente a estación de servicios (gasolinera), aunque como uso anexo y vinculado puede permitirse el uso comercial. Este uso deberá encontrarse expresamente señalado en los planos de ordenación. Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas.

6.- Espacios libres (EL): Uso global que comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio. Comprende dos usos pormenorizados:





a).- Espacios libres de uso y dominio público: Zonas de uso y dominio público destinadas al recreo y esparcimiento de la población, compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas y con los usos establecidos en el artículo 6.3.10.1

b).- Espacios libres privados: Áreas ajardinadas de dominio privado y uso público o privado, así calificadas por las NNSS o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

ARTÍCULO 5.2.03

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DETERMINACIONES ESPECÍFICAS

1.- Las NNSS concretan, para cada zona de normativa diferenciada, la posibilidad de implantación de los usos característicos y permitidos, así como el nivel de permisividad de cada uno de ellos. Las clases o subclases de usos característicos y permitidos, así como las situaciones con respecto a otros usos y edificios en que se permiten, se recogen en las ordenanzas particulares de cada zona. Todo uso distinto de los característicos o permitidos, o en situación distinta de las admitidas, se considerará uso prohibido.

Con independencia de la aplicación de lo que resulte de la normativa reguladora de las actividades, las limitaciones de uso resultantes de las normas generales y de las particulares de cada zona no serán aplicables a las actividades existentes a la entrada en vigor de éstas NNSS, ni a las actividades declaradas de interés turístico municipal, ni al ejercicio de actividades no permanentes que podrán autorizarse discrecionalmente en los términos establecidos en el Título VI de la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

2 Los instrumentos de planeamiento derivado y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones. Los Planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados por las NNSS siempre que sean compatibles con los asignados por éstas.

3 Determinaciones específicas del uso industrial:

a).- En todos los casos resultarán de aplicación las disposiciones del Código técnico de la edificación, el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la Ley del Ruido y sus disposiciones de desarrollo.

b).- Por razones de seguridad medio ambientales o sanitarias, se podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo índice y grado de intensidad sea 5 según el Reglamento de actividades clasificadas.

4 Determinaciones específicas del uso pormenorizado comercial:

a).- Tienen el carácter de gran establecimiento comercial, para cuya implantación, ampliación de la actividad o traslado se requiere expresamente, con carácter previo a la solicitud del permiso de instalación, licencia autonómica de gran establecimiento comercial, los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 400 m², salvo cuando su objeto sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, en cuyo caso tal superficie máxima se establece en 1.500 m².

b).- A las edificaciones que obtengan licencia autonómica de gran establecimiento comercial no les resultarán de aplicación las limitaciones de volumen máximo por edificio fijada para la calificación de los terrenos en que se asienten, pero no podrán en ningún caso superar un volumen máximo por edificio de 20.000 m³.

5 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de alojamiento turístico T:

a).- Los alojamientos de nueva planta, el cambio de uso de edificios existentes, las ampliaciones, los cambios de grupo, las reformas y el cambio de categoría de los establecimientos deben ser objeto de

inscripción en el Registro Insular y en el General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos, en las condiciones que la normativa turística establece.

b).- La superficie de terreno que figure en la escritura del solar y en el proyecto, y en base a la que se haya otorgado la autorización, o sobre el que se haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad quedará exclusivamente afectada al uso turístico de que se trate y no podrá alojar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a dicho uso o a los usos compatibles y secundarios declarados, en los términos que establece la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

La utilización del solar afectado para finalidades distintas de las anteriores dará lugar a la revocación, previa instrucción del





correspondiente expediente con audiencia del interesado, de la inscripción efectuada.

c).- Se prohíbe el uso de alojamiento turístico en planta sótano o semisótano, excepto las actividades relacionadas con los siguientes usos complementarios: aparcamientos, infraestructuras y servicios de la edificación y de la explotación, instalaciones sanitarias, deportivas y similares.

d).- Resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas en terrazas, recintos o similares al aire libre en las condiciones que en el apartado 6.2 se establecen

e) No resultarán admitidas, con carácter ordinario, las actividades complementarias que constituyan por sí mismas atractores singulares de movilidad

6 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de establecimiento público y equipamiento recreativo:

6.1 Las actividades d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que conllevan actividad musical al aire libre, quedan prohibidas en la totalidad de los núcleos urbanos del término municipal con excepción de en las zonas turísticas de Es Figueral, Es Canar-Punta Arabí, Cala Pada-S' Argamassa y Cala Llonga-Valverde-Espárragos.

No obstante lo anterior y sea cual sea la zona en la que el establecimiento se emplace, resultarán admitidas las actividades secundarias de música, entretenimiento u ocio desarrolladas para la animación de la propia clientela en terrazas, recintos o similares al aire libre siempre que:

a).- Resulte factible la limitación del sonido emitido mediante el uso de dispositivos técnicos.

b).- Se sujeten a la normativa sobre ruido vigente

c).- Se efectúen en los tramos horarios que se fijen por la correspondiente Ordenanza municipal.

6.2 Cuando resulten admitidas en la zona de que se trate, las actividades d2).-Actividades con oferta musical y d3).- Actividades contempladas en el artículo 60 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, no podrán disponer de una superficie para utilización del público superior a 400 m² y únicamente podrán autorizarse en situación 2 cuando la planta inmediatamente superior no se destine a uso residencial.

6.3 Los establecimientos públicos que comprendan actividades reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego, no podrán implantarse en la franja de 500 m en torno de los límites de una parcela en la que se ubique un equipamiento docente.

7 Determinaciones específicas del uso pormenorizado de instalaciones y servicios:

a).- Cuando comprenda dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos, deberán cumplir la normativa específica en la materia.

b).- La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, las normas sobre servicios de los entes locales, los pliegos de condiciones de la concesión, el correspondiente contrato administrativo y los reglamentos sectoriales que las regulan.

c).- Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y resto de normativa aplicable. Será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje del tendido eléctrico aéreo de alta tensión, y a una distancia de 30 m de éste.

8 Determinaciones específicas del uso de estación de servicios: Las instalaciones destinadas al lavado y limpieza de vehículos deberán adaptarse a las condiciones estéticas del entorno y prever las medidas de reducción de ruido adecuadas

9 Determinaciones específicas de las piscinas de uso público colectivo: Cuando cualquier uso comporte la instalación de piscinas de uso público colectivo o éstas sean anexas a un establecimiento de alojamiento turístico se deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sanitario de piscinas de los establecimientos de alojamiento turístico y las de uso colectivo, así como en el Código técnico de la edificación.

10 En las zonas calificadas como Casco Antiguo (CA), Intensiva (I) y Extensiva Residencial (E), se prohíbe la autorización de edificios de nueva planta destinados a usos industriales, comerciales, de establecimientos públicos y de equipamiento recreativo en situaciones 3 y 4. Sí podrán autorizarse en situación 2 pero siempre que más del 50 % de la superficie construida contemplada en el proyecto se destine al uso característico.





11 En los edificios de tipología plurifamiliar queda expresamente prohibido el uso Residencial turístico desarrollado en la modalidad de alquiler vacacional.

ANEXO 2 RESUMEN EJECUTIVO

1 Los artículos 25.3 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y, en su desarrollo, el artículo 37.2.e) de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, señalan que, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y señalamiento del alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión

2 A efectos de cumplimentación de lo anterior:

- a. El ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es el de la totalidad del término municipal, al tratarse de la regulación genérica de un uso que puede desarrollarse en la totalidad de núcleos del mismo y su alcance es el evitar que en los edificios de tipología plurifamiliar pueda desarrollarse el uso residencial turístico en la modalidad de alquiler vacacional.
- b. Dado su carácter, la tramitación de la Modificación no conlleva la suspensión de la ordenación o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito del término municipal.

