



DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES
TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL

Valoració del tràmit d'exposició pública i consultes a administracions.
Actualització de la MEMÒRIA-ANÀLISI AMBIENTAL

Juliol 2018

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES
DIRECCIÓ INSULAR DE TERRITORI I PAISATGE. SERVEI D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

Assistència tècnica
GABINET D'ANÀLISI AMBIENTAL I TERRITORIAL



TAULA DE CONTINGUT

1	ASPECTES INTRODUCTORIS	3
2	CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONIFICACIÓ	5
	2.1 ANTECEDENTS	5
	2.1.1 Marc legal	5
	2.1.2 Motivació	6
	2.1.3 Objectius i criteris	8
	2.2 CONTINGUT DE LA DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL	10
	2.3 ALTRES CONSIDERACIONS	16
3	LES CARACTERÍSTIQUES DELS EFECTES I DE LA ZONA D'INFLUÈNCIA PROBABLE	20
4	CONCLUSIONS	28
	ANNEX 1. TRACTAMENT DELS INFORMES DE LA CMAIB	30

1 ASPECTES INTRODUCTORIS

El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de dia 26 de gener de 2018, va adoptar, entre d'altres, l'acord d'aprovar inicialment la proposta de Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització de les estades turístiques a habitatges d'ús residencial a Mallorca, amb l'objecte i abast definits a la documentació tècnica, entre la qual s'hi incorporà una memòria anàlisi dels efectes ambientals. Així mateix en disposà la tramitació, que incloïa sol·licitar informe als ajuntaments de l'illa i conselleries afectades així com sotmetre la documentació integrant de la proposta al tràmit d'informació pública i avaluació ambiental. (BOIB núm. 13 de 27 de gener de 2018).

El present document s'elabora a partir de la valoració del tràmit d'exposició pública i consultes a les administracions esmentat, aprofitant l'avinentesa per a actualitzar la memòria-anàlisi ambiental arran dels canvis introduïts a la proposta definitiva de delimitació provisional esmentada.

L'article 75 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, estableix que els documents de Delimitació provisional hauran d'incorporar: *“en cas que es prevegin efectes significatius sobre el medi ambient, una memòria-anàlisi dels possibles efectes significatius sobre el medi ambient, que s'ha d'incorporar al tràmit d'informació pública i de consulta a les administracions públiques prevists als apartats a) i b) anteriors, i sol·licitar una declaració ambiental estratègica a la Comissió Balear de Medi Ambient, abans de l'aprovació definitiva, que es tramitarà d'acord amb l'article 13 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears”*.

La Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, en el seu article 13 dicta el següent:

“1. Les normes territorials cautelars prèvies a la formulació, la revisió o la modificació d'un instrument d'ordenació territorial han d'incloure una memòria-anàlisi dels possibles efectes significatius sobre el medi ambient, que s'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública i a la consulta de les administracions públiques afectades, juntament amb la norma territorial cautelar.

2. La intervenció de l'òrgan ambiental s'ha d'efectuar després de la informació pública i de la consulta a les administracions públiques, i abans de l'aprovació definitiva. A aquest efecte, l'òrgan substantiu ha de remetre a l'òrgan ambiental tot l'expedient administratiu, amb la norma territorial cautelar, la memòria-anàlisi, els informes de les administracions públiques afectades, les al·legacions i la valoració.

3. La declaració ambiental estratègica s'ha de formular dins el termini màxim d'un mes comptador des de l'entrada de la sol·licitud i de tota la documentació en el registre de l'òrgan competent per emetre-la, i s'ha de publicar dins el termini de quinze dies hàbils en el Butlletí Oficial de les Illes Balears. Aquesta declaració no és impugnable, sens perjudici dels recursos que, si n'és el cas, pertoquin contra l'acte o la disposició d'aprovació o adopció de la norma territorial cautelar.”

És a dir, aquest document és redacta com una actualització de la memòria-anàlisi que s'ha de trametre, juntament amb la documentació de la delimitació, a l'òrgan ambiental per a sotmetre'l a dictamen segons el règim especial d'avaluació ambiental a tramitar

amb caràcter previ a l'aprovació definitiva, i un cop aprovada inicialment i completat el tràmit d'exposició pública i d'informe i consulta.

L'**annex 4**, defineix quin ha de ser el contingut d'una memòria-anàlisi per a plans o programes. Atès que no es preveu específicament quin ha de ser el contingut de les memòries-anàlisi de les Delimitacions provisionals, se seguirà el mateix esquema.

1. Les característiques dels plans i programes. En particular, s'ha de considerar:

- a) La mesura en què el pla o el programa estableix un marc per a projectes i altres activitats, bé en relació amb la ubicació, la naturalesa, les dimensions i les condicions de funcionament o bé en relació amb l'assignació de recursos.*
- b) La mesura en què el pla o el programa influeix en altres plans o programes, inclosos els que estiguin jerarquitzats.*
- c) La pertinència del pla o el programa per a la integració de consideracions ambientals, amb l'objecte, en particular, de promoure el desenvolupament sostenible.*
- d) Problemes ambientals significatius relacionats amb el pla o el programa.*
- e) La pertinència del pla o el programa per a la implantació de la legislació comunitària o nacional en matèria de medi ambient com, entre altres, els plans o els programes relacionats amb la gestió de residus o la protecció dels recursos hídrics.*

2. Les característiques dels efectes i de l'àrea probablement afectada, considerant en particular:

- a) La probabilitat, la durada, la freqüència i la reversibilitat dels efectes.*
- b) El caràcter acumulatiu dels efectes.*
- c) El caràcter transfronterer dels efectes.*
- d) Els riscos per a la salut humana o el medi ambient (deguts, per exemple, a accidents).*
- e) La magnitud i l'abast espacial dels efectes (àrea geogràfica i magnitud de la població que es puguin veure afectades).*
- f) El valor i la vulnerabilitat de l'àrea probablement afectada a causa de:*
 - 1r. Les característiques naturals especials.*
 - 2n. Els efectes en el patrimoni cultural.*
 - 3r. La superació de valors límit o d'objectius de qualitat ambiental.*
 - 4t. L'explotació intensiva del sòl.*
 - 5è. Els efectes en àrees o paisatges amb rang de protecció reconegut en els àmbits nacional, comunitari o internacional*

La present memòria-anàlisi ha estat elaborada pels següents membres del Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial:

Maria Magdalena Pons Esteva, geògrafa i llicenciada en dret.

Antoni Pons Esteva, geògraf.

2 CARACTERÍSTIQUES DE LA ZONIFICACIÓ

2.1 ANTECEDENTS

2.1.1 Marc legal

La legislació sectorial turística d'aplicació a l'àmbit de les Illes Balears és la Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears, modificada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges (ETH), i pel Decret Llei 3/2017, de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears.

L'article 5 de la Llei 8/2012 configura els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) com els instruments d'ordenació territorial de l'oferta turística de cada illa, amb naturalesa de pla director sectorial.

Segons disposa l'apartat tercer de l'article esmentat, els **plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT)** han d'analitzar, respecte a cada una de les zones, la incidència de les estades turístiques en habitatges. Aquests instruments d'ordenació territorial han d'establir els criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial. Sobre la base d'aquests criteris, els ajuntaments han d'implantar les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials incorporant la delimitació al planejament urbanístic respectiu mitjançant la corresponent documentació cartogràfica.

El Ple del consell de Mallorca, el 28 de juliol de 2017 (BOIB núm. 95, de 3/08/2017) va acordar donar conformitat i exposar al públic el document d'avanç del PIAT, el qual en aquests moments es troba en fase d'elaboració de la documentació per a l'aprovació inicial.

A 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'estades turístiques a habitatges i, per tant, dur a terme una nova comercialització turística, si aquestes declaracions es refereixen a habitatges d'ús residencial que estiguin ubicats a les **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, ambdós d'aquesta llei.

Segons l'article 75, té la consideració de zona apta per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial aquella en què, justificadament i amb les mesures correctores que es puguin establir, es consideri que aquesta utilització extraordinària dels habitatges residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza. En tant que els consells insulars no despleguin mitjançant els PIAT o, si escau, els PTI, la previsió de l'article 5.3 d'aquesta llei, amb relació a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, **els ens insulars podran declarar i delimitar provisionalment mitjançant acord del ple les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial**, que poden diferenciar per tipologies edificatòries. Aquest acord s'ha de publicar en el *Butlletí*

Oficial de les Illes Balears i regirà fins que els ajuntaments n'estableixin la respectiva delimitació al planejament urbanístic municipal.

2.1.2 Motivació

Els criteris per a la zonificació definitiva de les zones aptes per a la comercialització d'ETH correspon al PIAT definir-los, en funció dels recursos insulars existents, les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants del seu àmbit. A partir dels treball realitzats fins al moment en el PIAT, ja existeix una visió preliminar dels criteris a considerar. Aquests criteris podran servir de referència per a establir la present zonificació. La dimensió del principi original de desenvolupament sostenible és cabdal per a un arxipèlag amb recursos i territori limitats.

Amb la llei 8/2012 es preveu també a l'article 50.21 que els PIAT poden desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial.

“En aquest sentit, per raons de saturació, correcció de l'estacionalitat, motius d'ordre mediambiental i de limitació de recursos naturals, els assenyalats instruments d'ordenació territorial o les disposicions normatives d'aplicació d'aquesta llei, poden establir clàusules temporals que limitin o excloguin la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial en determinades zones. Aquestes limitacions temporals o estacionals han de ser proporcionades i degudament justificades.”

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

Des d'una perspectiva d'ordenació insular, l'ordenació de l'oferta d'ETH haurà de respondre a raons d'interès generals que permetin equilibrar els impactes territorials, ambientals i socials que sorgeixen arran d'aquesta activitat econòmica.

Tampoc es pot deixar de banda que aquesta delimitació provisional de zones aptes per a la comercialització d'ETH operarà conjuntament amb la resta de previsions legals i reglamentàries per a l'exercici de l'activitat, i molt especialment amb la limitació màxima de places possibles a tot Mallorca, que al seu torn a través del PIAT, en el moment en que cobri vigència, es veurà matisada o distribuïda en els diferents àmbits territorials que es considerin.

Per últim, la necessitat i la urgència de la delimitació també recauen en el contingut de la disposició transitòria cinquena de la Llei 6/2017, relativa al termini per a la declaració de zones aptes:

“La delimitació prevista en l'article 75.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, s'ha de realitzar abans de dotze mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi materialitzat l'esmentada declaració de les zones aptes per a la comercialització d'estades

turístiques a habitatges d'ús residencial, i sense que s'hagi completat el procediment de l'article 5.3 de la Llei 8/2012, ja esmentada, es podran presentar les declaracions responsables per a comercialitzar estades turístiques a habitatges d'ús residencial (DRIAT) previstes a l'article 50.3 de la mateixa llei, però només per a habitatges unifamiliars aïllats, habitatges unifamiliars entre mitgeres o habitatges unifamiliars aparellats."

L'alternativa zero, és a dir, aquella que contempli no procedir a delimitar i declarar provisionalment zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, s'ha descartat degut als motius següents:

- La delimitació provisional és un manament legal de la DT5^a de la Llei6/2017.
- L'absència de delimitació provisional aprovada definitivament té com a conseqüència que a partir de l'1 d'agost de 2018 es poden presentar declaracions responsables per a comercialitzar estades turístiques en habitatges residencials unifamiliars (aïllats, entre mitgeres o aparellats), a qualsevol zona de Mallorca, excepte al sòl rústic protegit (legalment exclòs).
- Existeix un nombre màxim de places turístiques que es poden donar d'alta en aquesta modalitat, el qual ve fixat a l'article 5 de la Llei 8/2012 de forma transitòria fins que s'aprovi el PIAT i en determini un de definitiu. Aquest és el sostre de capacitat d'allotjament turístic de l'illa que en cap cas es veurà incrementat per a la delimitació provisional de zones aptes per a ETH.
- No obstant l'anterior, s'ha constatat que existeixen zones o àmbits que denoten una excessiva pressió d'activitat turística la qual convé controlar mitjançant una distribució adequada sobre el territori.
- Existeix una demanda social de regulació d'aquesta activitat, manifestada a través d'un manament del Parlament de les Illes Balears, que va en el sentit d'una millor distribució dels beneficis de l'activitat turística sobre la població en general.
- Front a la proliferació d'activitat informal, convé contribuir a dotar de seguretat jurídica l'exercici d'aquesta activitat per tal de deixar clar els àmbits territorials en els quals es pot dur a terme i sota quines condicions.
- Existeix en determinats àmbits, especialment en tipologies residencials unifamiliars en alguns pobles d'interior, el perill d'incórrer en una dificultat d'accés a l'habitatge per part de la població resident degut al conflicte d'interessos amb la comercialització d'estades turístiques a habitatges.
- En d'altres àmbits es pot detectar una alteració de la convivència entre l'activitat turística i la població resident que s'ha de poder apaivagar.
- L'activitat turística a habitatges de tipus residencial, en certa manera semblant a la de segona residència o estiuatge, ja es ve realitzant històricament a molts indrets de l'illa, especialment a les zones turístiques i al municipi de Palma (fora de l'àmbit físic d'aquesta delimitació), encara que a vegades sotmesa al règim derivat de la legislació d'arrendaments urbans o fins i tot de manera informal. La seva regulació i distribució espacial no ha d'incrementar la sobrecàrrega d'aquests àmbits respecte la situació actual.
- La inscripció d'un habitatge per a la comercialització d'estades turístiques no implica un augment de la seva capacitat d'allotjament atès que només s'hi pot

comercialitzar com a màxim el mateix nombre de places que consta en la cèdula d'habitabilitat corresponent. No obstant això, habitualment són els habitatges unifamiliars, que es podrien inscriure arreu de l'illa cas de no delimitar-ne les zones aptes, els que tenen major capacitat d'allotjament.

- Convé així mateix establir pautes sobre la possibilitat de desestacionalització de l'activitat, de tal manera que s'allegereixi l'índex de pressió humana en determinades èpoques, tenint present que seran d'aplicació les restriccions i condicions per a aquesta activitat contingudes en la legislació vigent, que contempen criteris de sostenibilitat ambiental, així com aquelles que s'estableixin a través del desplegament reglamentari de la Llei 8/2012 o a través del PIAT (o PTI), l'aprovació inicial del qual es tramita en paral·lel a aquest procediment.
- La delimitació definitiva i detallada dels àmbits aptes per a aquesta activitat s'ha de produir a través dels instruments d'ordenació urbanística a partir dels criteris que s'estableixin en els instruments d'ordenació territorial (PIAT o PTI). L'elaboració d'aquests instruments és prou llarga en el temps degut a la successió concatenada de diferents tràmits administratius de notable complexitat. La seva manca d'implementació suposa no poder fer efectiva la delimitació d'aquesta activitat a curt o mitjà termini (5-10 anys).
- Cal avançar la capacitat dels municipis de proposar, pel seu coneixement territorial de proximitat, els àmbits en els quals convé que s'exclouï la possibilitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges residencials en determinades modalitats.

2.1.3 Objectius i criteris

L'objectiu de la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial és el d'establir una distribució de zones aptes on es pot dur a terme la comercialització d'aquest tipus d'oferta turística entre tant s'elaboren els instruments d'ordenació territorial i urbanística que l'han d'establir de forma definitiva.

En funció del previst a la Llei 8/2012 i tot considerant **raons imperioses d'interès general**, el PIAT (o si escau el PTI) establirà els criteris per a la zonificació de les estades turístiques en habitatges. Això no obstant, el PIAT, en tramitació paral·lela, encara no s'ha aprovat i sorgeix la necessitat de declarar i delimitar **provisionalment** les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial.

A partir de l'entrada en vigor de la Llei 6/2017 el Consells Insulars, conjuntament amb els municipis, podran:

- establir una zonificació per àmbits i incorporar les corresponents limitacions tipològiques en aquelles zones que mostrin signes de saturació o desajustos que es poden agreujar amb un increment de la oferta;
- limitar la durada de l'ocupació;
- establir cauteles per tal d'evitar processos d'expulsió de la població resident.

Atès que el PIAT encara no s'ha aprovat, per tal de redactar el present document s'adopten els següents **criteris** per a la zonificació d'ETH:

a) Territorials

- Fomentar la conservació i millora del patrimoni i el caràcter dels diferents àmbits territorials, sense que es desvirtuï la funció territorial de cada un d'ells. La possibilitat de comercialitzar una certa activitat turística a habitatges pot esdevenir un incentiu per a la millora de la qualitat del parc d'habitatges, i així contribuir a la inversió econòmica en la conservació i millora dels nuclis tradicionals.
- Mantenir o afavorir la tipologia d'habitatges dominants en els diferents nuclis i zones de l'illa. El fet que la tipologia dominant d'habitatges sigui la d'unifamiliars o la de plurifamiliars és un factor que cal considerar en la regulació per zones de les ETH. S'ha de tenir en compte l'existència d'habitatges de segona residència, atès que habitualment no intervenen en la problemàtica d'accés a l'habitatge.
- Evitar o pal·liar les altes densitats del fenomen de les ETH. La concentració de les ETH en alguns nuclis suposa impactes sobre l'estructura urbana dels nuclis derivats de l'infradimensionament de les infraestructures i manca d'adequació dels equipaments, alteració dels usos i hàbits dominants, dificultat d'accés a l'habitatge de la població resident, etc. És necessari limitar l'activitat en aquelles àrees on la seva presència hagi posat de manifest alguns d'aquests problemes, en detriment de la qualitat de vida dels residents.
- Procurar una distribució equilibrada de l'activitat de comercialització de les ETH sobre el territori, considerant les diferents zones que s'han observat (Nuclis litorals turístics, nuclis d'interior, sòl rústic) així com el seu repartiment sobre el territori.

b) Ambientals

- Optimitzar la utilització dels espais públics, el medi ambient i la mobilitat i evitar la sobreexplotació de recursos, equipaments i infraestructures. Els espais públics estan adequats a la població empadronada als diferents nuclis, així l'arribada de volums importants de turistes pot contribuir a una saturació dels equipaments i les infraestructures disponibles. També es poden produir dèficits de transport públic i una alteració de l'entorn urbà tradicional. Per tant limitar la implantació d'ETH a zones amb problemes s'ha de regular per tal de no incrementar aquells problemes.
- Salvaguardar els valors naturals o paisatgístics. Especialment pel que fa a l'ordenació dels usos turístics en sòl rústic s'hauran de preservar els seus valors excepcionals ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals i tecnològics.
- Reduir la mobilitat turística en vehicle de lloguer, i en conseqüència la saturació de les infraestructures. Per això caldrà tenir en compte el grau de dispersió dels allotjaments en ETH.

c) Socioeconòmics

- Fomentar el reequilibri territorial dels beneficis del turisme. La modalitat de les ETH pot contribuir a un repartiment territorialment més equilibrat d'aquests beneficis.
- Procurar que es garanteixi el compliment efectiu del dret constitucional d'accés de la població a l'habitatge, evitant la reducció significativa del parc immobiliari destinat a l'ús ordinari de residència principal.
- Fomentar criteris de convivència ciutadana i optimitzar la relació entre població flotant i residencial, amb unes densitats de població adequades.

2.2 CONTINGUT DE LA DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL

Aquesta delimitació té per objecte definir provisionalment les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, en tant que els consells insulars no despleguin mitjançant els PIAT o, si escau, els PTI, la previsió de l'article 5.3 de la Llei 8/2012, en relació a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial.

L'àmbit territorial d'aplicació d'aquest règim inclou l'illa de Mallorca (excepte el municipi de Palma, la delimitació de les zones del qual l'ha de dur a terme el ple de l'ajuntament). L'àmbit material, per la seva part, es refereix a la comercialització d'estades turístiques en habitatges (ETH). Es tracta d'un règim de caràcter temporal que es mantindrà fins que els ajuntaments estableixin la respectiva delimitació al planejament urbanístic municipal, d'acord amb els criteris del PIAT.

A l'article 50 de la Llei 8/2012, al punt 3, s'estableix que només es poden presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges i, per tant, dur a terme una nova comercialització turística, si aquestes declaracions es refereixen a habitatges d'ús residencial que estiguin ubicats a les **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, ambdós d'aquesta llei.

Als efectes d'aquesta norma, i d'acord amb la legislació vigent, es reconeixen les tipologies següents per a la comercialització d'Estades Turístiques en Habitatges:

- **Estades turístiques en habitatges unifamiliars (ETH-365 UNI)**, la inscripció de les quals no caduca i que poden ser comercialitzades tot l'any.
- **Estades turístiques en habitatges plurifamiliars (ETH-365-PLURI)**, la inscripció de les quals caduca en 5 anys i que poden ser comercialitzades durant tot l'any.
- **Estades turístiques en habitatges unifamiliars principals a càrrec del propietari (ETH-60-UNI)**, de les quals la inscripció oficial caduca en 5 anys i la comercialització de les quals pot exercir-se com a màxim durant 60 dies l'any.
- **Estades turístiques en habitatges plurifamiliars principals a càrrec del propietari (ETH-60-PLURI)**, de les quals la inscripció oficial caduca en 5 anys i la comercialització de les quals pot exercir-se com a màxim durant 60 dies l'any.

A partir de l'anàlisi i la diagnosi realitzats sobre la manifestació del fenomen de les ETH a l'illa de Mallorca, i dels objectius i criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització que s'han considerat, tenint presents les limitacions legalment vigents, se'n proposa inicialment la delimitació provisional per tal de que es procedeixi a la seva declaració a l'empara del procediment establert a l'article 75 de la Llei 8/2012.

Aquesta delimitació provisional ha de regir en tant no es vegi alterada o se'n determini una de definitiva a través dels instruments de rang reglamentari corresponents.

Es proposa dividir el territori insular en diferents zones atenent a les característiques i funció territorial de cada àmbit, distingint a priori entre els nuclis urbans litorals, els nuclis urbans d'interior i el sòl rústic; subdividint al seu torn cada un d'aquests grups de referència en altres zones segons el seu grau d'aptitud per a l'acolliment de comercialització d'ETH en alguna de les modalitats establertes.

Així mateix s'han identificat un seguit de zones no aptes, en considerar la comercialització d'ETH com una activitat incompatible amb l'ús dominant de l'àmbit i per altres motius ambientals o de salut pública.

En darrer lloc, s'ha exclòs de la delimitació el terme municipal de Palma en quedar fora de l'abast d'aquest procediment atès allò que determina l'article 75 de la Llei 8/2012.

NUCLIS LITORALS

- **Nuclis litorals turísticament madurs Z1.** Inclou els sòls urbans, urbanitzables o aptes per a la urbanització dels àmbits que hagin estat declarats com a zones turístiques madures o saturades, o així en resultin declarats a través dels instruments d'ordenació territorial corresponents (PIAT o PTI).

Dos són els factors principals que s'han pres en consideració en la delimitació d'aquesta zona: el grau de saturació de l'activitat turística enfront als recursos disponibles i les possibles dificultats d'accés a l'habitatge per part dels treballadors del sector turístic.

Els nuclis afectats són: Palmanova – Magaluf, Santa Ponça, Peguera, àmbit del PRI de la Platja de Palma que queda fora del municipi de Palma (Bellavista, Cala Blava, Son Verí, Son Verí Nou i s'Arenal). Per l'abast limitat de la delimitació, tan sols es tenen en compte aquells nuclis del municipi de Lluçmajor.

També s'incorporaran a aquesta tipologia de nuclis aquells àmbits que es delimitin com a zones turístiques saturades o madures a l'empara de l'article 77 de la Llei 8/2012 o a través del PIAT o el PTI en desenvolupament de l'article 5.3 de la Llei 8/2012.

Es subdivideix en dues categories:

En la genèrica (**Z1.1**), com a conseqüència del grau de saturació que tenen aquests àmbits, només es podrà exercir la comercialització d'estades turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant 60 dies l'any.

En el cas de s'Arenal de Lluçmajor (**Z1.2**), només es podrà exercir la comercialització d'estades turístiques en habitatges principals unifamiliars l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant 60 dies l'any.

- **Resta de nuclis litorals turístics Z2.** Inclou els sòls urbans, urbanitzables i aptes per a urbanitzar de la resta de zones litorals turístiques de l'illa.

Es tracta de zones que pel seu origen, la seva estructura urbana i la configuració d'infraestructures i serveis de que disposen, des de fa temps es troben vinculades eminentment a l'activitat turística, sovint amb importants percentatges de residències secundàries, però sense que s'hagi declarat la seva maduresa o saturació degut a que s'hagin detectat problemes de sobrecàrrega mediambiental,

turística o urbanística, de sobreexplotació de recursos o d'obsolescència dels equipaments turístics.

La comercialització d'ETH en aquestes zones es considera compatible amb la funció territorial dominant dels nuclis ja que les tipologies d'habitatge existents s'orienten principalment a residència de temporada. D'altra banda no s'aprecia una pressió excessiva sobre els recursos que impliqui saturació.

S'inclouen en aquest grup la resta de nuclis litorals no esmentats en la zonificació Z1.

Es subdivideix en tres categories:

En la zona **Z2.1** es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. Així mateix s'admet la modalitat de comercialització de les estades turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) durant 60 dies l'any.

En la zona **Z2.2**, Platges de Muro, es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. S'admet la modalitat de comercialització de les estades turístiques en habitatges principals unifamiliars durant 60 dies l'any.

En la zona **Z2.3**, Centre Històric del Port de Sóller, sols es podrà exercir la comercialització d'ETH60 en tipologia d'habitatge principal unifamiliar i habitatge principal plurifamiliar.

NUCLIS D'INTERIOR

Formen part d'aquest grup aquells nuclis urbans que no han quedat inclosos al grup de nuclis litorals amb caràcter eminentment turístic. Es tracta de nuclis que tradicionalment s'han destinat principalment a usos residencials i que només recentment s'hi ha introduït de forma clara l'activitat turística, especialment en la modalitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges. Així mateix, i com ja s'ha apuntat, disposen d'unes infraestructures i uns entorns ambientals, urbanístics i socials més fràgils enfront a les noves dinàmiques produïdes com a conseqüència de l'increment d'aquesta activitat turística.

S'ha realitzat una anàlisi multicriteri prenent en consideració quatre indicadors referits a cada un dels aspectes en què s'ha considerat que l'activitat d'ETH té major incidència: les infraestructures i recursos de l'entorn; el caràcter i l'estructura urbana i territorial dels nuclis; la dificultat de la població en l'accés a l'habitatge i, l'equilibri en la distribució territorial d'aquesta activitat a l'illa.

Els indicadors seleccionats són els següents:

- Indicador 1: Incidència sobre les infraestructures i recursos territorials. Representa els efectes de l'increment de pressió humana que representa l'activitat sobre els recursos, infraestructures, dotacions i serveis públics.

Es calcula en termes de densitat de població. Es té en compte la població de residents i les places turístiques (d'establiments turístics reglats i estades turístiques a habitatges residencials) prenent les darreres estadístiques oficials disponibles.

Les dades de població i de places turístiques són les de cada nucli. Quant a la superfície dels nuclis, es té en compte la superfície del sòl urbà i urbanitzable de cada nucli, excloent els polígons industrials i de serveis, per tal d'obtenir valors de densitat tan acurats com sigui possible.

- Indicador 2: Incidència sobre la caracterització local. Per a manifestar els efectes sobre el caràcter i estructura urbana dels nuclis (tipus de serveis urbans requerits, hàbits de convivència, etc.).

Es calcula en termes de relació entre la població turística i la resident de dret: les places turístiques donades d'alta per cada 100 habitants (tenint en compte el darrer valor estadístic de la població del nucli l'any 2016).

- Indicador 3. Incidència sobre la possibilitat d'accés a l'habitatge de la població resident. Com a dades de referència s'ha pres en consideració el darrer cens d'habitatges existent de la comunitat autònoma, tot i que data de l'any 2011. Aquest cens ofereix a nivell de seccions censals informació sobre el nombre d'habitatges existents, aquells que es destinen a habitatge principal, els que es destinen a segona residència i finalment aquells que es troben buits.

D'aquestes dades s'ha d'entendre que és precisament el parc residencial que es troba buit el que fonamentalment es troba en disposició de ser utilitzat per a procurar l'accés a l'habitatge de la població que en té necessitat.

Es considera aquest indicador com a la relació d'habitatges buits respecte als habitatges totals existents a cada nucli (per a això en determinades seccions censals s'ha hagut de fer una estimació de proporcionalitat quan afectaven diferents nuclis).

- Indicador 4: Incidència sobre l'equilibri territorial. Aquest indicador pretén copsar la major o menor presència del fenomen ETH respecte al parc residencial en el municipi, en vistes a assolir una distribució més homogènia i equilibrada sobre el territori. Aquest indicador també reflecteix en certa mesura la incidència sobre el mercat de l'habitatge en representar una demanda que en determinats moments pot desplaçar la demanda d'habitatge de la població resident.

Es calcula com la relació entre el nombre d'habitatges registrats per a la comercialització d'estades turístiques, a cada municipi, respecte al nombre total d'habitatges d'aquell municipi (segons el cens d'habitatges de 2011).

Un cop establerts els indicadors s'ha procedit a calcular-los per a cada un dels àmbits considerats com a nuclis d'interior. A continuació s'ha procedit a homogeneïtzar els resultats per tal de poder tractar-los conjuntament, establint una baremació entre 1 i 10 a cada indicador, dividint la franja de resultats en 10 intervals d'igual valor, assignant un valor a cada àmbit segons el resultat obtingut del càlcul de l'indicador. En el procés d'homogeneïtzació de l'indicador 2, en el qual la distribució de valors presenta un elevat apuntament, s'han desestimat aquells valors excessivament excèntrics (corresponents a alguns nuclis molt petits) que en dificulten la correlació territorial.

En darrer terme es procedeix a sumar per a cada àmbit el resultat de la puntuació obtinguda per a cada indicador, ponderant per un coeficient multiplicador d'1,5 l'indicador 3, referit a la dificultat d'accés a l'habitatge, **atesa la rellevància social de la qüestió.**

Essent el màxim de puntuació possible de 45 punts, s'ha proposat considerar com a nuclis d'interior vulnerables aquells que superen la meitat de la puntuació d'aquesta anàlisi multicriteri, és a dir els: 22,5 punts.

En el cas de nuclis de reduïdes dimensions, s'ha observat com l'indicador 3 (incidència sobre la possibilitat d'accés a l'habitatge de la població resident) oferia resultats esbiaixats a partir de les dades del cens de 2011. És per això que, per aquells nuclis amb menys de 100 habitatges censats, no s'ha tengut en compte aquest indicador, considerant que són saturats aquells que superen la meitat de la puntuació (15 punts).

S'estableixen les zones següents:

- **Nuclis d'interior vulnerables (Z3).** Per la seva singularitat s'inclou aquesta zonificació diferenciada pel que fa a l'ordenació de les ETH. Només es podrà exercir la comercialització d'estades turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant 60 dies l'any.

S'inclouen en aquest grup els nuclis d'interior següents: Alcúdia, Banyalbufar, Port des Canonge (Banyalbufar), Orient (Bunyola), Ullaró (Campanet), Deià, Llucalcari (Deià), sa Cala (Deià), s'Empeltada (Deià), Estellencs, Fornalutx, Marratxinet (Marratxí), Pollença, es Vilà (Pollença), la Font (Pollença), Santanyí, Ses Salines, Sóller, Biniraix (Sóller), l'Horta (Sóller), Valldemossa, es Port (Valldemossa), s'Arxiduc (Valldemossa) i Son Ferrandell (Valldemossa)

S'observen diferents tipus de nuclis vulnerables: nuclis de major entitat propers a la costa (com Alcúdia, Pollença, Santanyí, etc), els pobles de la Serra de Tramuntana (Banyalbufar, Sóller, Estellencs, Fornalutx, Valldemossa, etc) i petits nuclis de la zona del Pla i Raiguer (Ullaró, Marratxinet).

A la **resta de nuclis d'interior (Z4)**, amb la finalitat de contribuir a un repartiment més equilibrat dels beneficis del turisme, i atès que no presenten encara problemes greus de saturació. S'hi inclouen tots els nuclis d'interior que no se citen en el punt Z3. Dins aquesta zona, es diferencien diverses categories que són:

La zona **Z4.1**, on es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. Així mateix s'admet la modalitat de comercialització de les estades turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) durant 60 dies l'any.

La zona **Z4.2**, Marratxí, on es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. S'admet la modalitat de comercialització de les estades turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) durant 60 dies l'any.

La zona **Z4.3**, Muro, on es podrà exercir la comercialització d'ETH en tipologia d'habitatge unifamiliar, l'activitat dels quals es podrà dur a terme durant tot l'any. S'admet la modalitat de comercialització de les estades turístiques en habitatges principals unifamiliars durant 60 dies l'any.

SÒL RÚSTIC

- **Sòl rústic comú.** Formarà part d'aquesta categoria el sòl rústic així qualificat en virtut de l'ordenació territorial i urbanística de l'illa per no estar sotmès a cap règim

especial de protecció que figuri en la categoria anterior. Es tracta d'aquells terrenys rurals que no tenen valors ambientals, paisatgístics, o territorials especialment reconeguts pel planejament.

Al sòl rústic comú s'admet la **comercialització d'estades turístiques en habitatges unifamiliars, la inscripció dels quals en els registre turístic no caduca, activitat que pot ser prestada durant tot l'any, i estades turístiques en habitatges principals, el registre oficial dels quals caduca en 5 anys i en els quals es pot desenvolupar l'activitat durant 60 dies l'any.**

- **Sòl rústic protegit.** Aquest sòl està constituït per tots aquells terrenys que ha protegit la normativa territorial i urbanística de l'illa per tal de preservar els seus valors excepcionals ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals i tecnològics.

Atenent al que disposa l'article 9 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries, el sòl rústic protegit és aquell comprès dins les àrees sotretes al desenvolupament urbà, per el qual, en raó dels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna, la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial de protecció distint del general. Aquestes àrees estan constituïdes per les categories següents:

- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Àrees naturals d'especial interès (ANEI)
- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP)
- Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Àrees de protecció territorial (APT)
- Així mateix tendran la consideració de sòl rústic protegit les àrees que els instruments de planejament general considerin necessari preservar justificadament d'acord amb els criteris anteriors.

En qualsevol cas prevaldrà el major grau de protecció del sòl de qualsevol d'aquests instruments. Aquest sòl és molt sensible a pressions externes i cal prioritzar la preservació dels seus valors intrínsecs.

Atesa la protecció especial que ha de tenir aquest tipus de sòl, en aquesta zona **s'hi prohibeixen les noves inscripcions al registre turístic d'habitatges residencials en els quals s'hi comercialitzin estades turístiques**, excepte quan així ho determini de forma excepcional l'instrument d'ordenació territorial corresponent (PIAT o PTI)

ZONES D'EXCLUSIÓ

Per motius ambientals o de salut pública aquestes zones es considera que no són aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials (polígons industrials i de serveis, infraestructures, equipaments, etc.)

S'inclouen aquelles zones que, malgrat l'ús residencial predominant, per motius de protecció municipal s'han delimitat com a zones d'exclusió: Casetes des Capellans (Muro).

2.3 ALTRES CONSIDERACIONS

MESURA EN QUÈ LA DELIMITACIÓ ESTABLEIX UN MARC PER A PROJECTES O ALTRES ACTIVITATS EN RELACIÓ AMB LA UBICACIÓ, LES CARACTERÍSTIQUES, LES DIMENSIONS, LES CONDICIONS DE FUNCIONAMENT O MITJANÇANT L'ASSIGNACIÓ DE RECURSOS.

La Delimitació provisional determina, de forma temporal, les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials, mitjançant un procediment específic previst a l'article 75 de la llei 8/2012. Això no obstant, com ja s'ha apuntat abans, correspon al PIAT i, si escau, els PTI, establir els **criteris per a la zonificació definitiva**, la qual haurà de ser implantada al seu torn pels instruments de planejament urbanístic.

Així mateix, la Llei 8/2012, a l'article 5, estableix que els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar també el límit màxim de places a habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament, en funció dels recursos insulars existents, les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants del seu àmbit.

A partir dels criteris definits es fa una proposta de delimitació provisional per a la comercialització de les ETH, tot considerant els impactes territorials, ambientals i socials. En total s'han definit 5 zones aptes en diferent grau per a la comercialització d'ETH:

- Nuclis litorals turísticament madurs i saturats (Z1)
- Nuclis litorals (Z2)
- Nuclis d'interior vulnerables (Z3)
- Resta de Nuclis d'interior (Z4)
- Sòl rústic comú (SRC)

Zona	ETH60 _UNI	ETH60_ PLURI	ETH365 _UNI	ETH365 _PLURI
Z1.1 – Nuclis litorals turístics madurs/saturats	SI	SI	NO	NO
Z1.2 – s'Arenal de Lluçmajor	SI	NO	NO	NO
Z2.1 – Resta de nuclis litorals turístics	SI	SI	SI	SI
Z2.2 – Platges de Muro	SI	NO	SI	NO
Z2.3 – Centre històric. Port de Sóller	SI	SI	NO	NO
Z3 – Nuclis d'interior vulnerables	SI	SI	NO	NO
Z4.1 – Resta de nuclis d'interior	SI	SI	SI	SI
Z4.2– Marratxí	SI	SI	SI	NO
Z4.3 – Muro	SI	NO	SI	NO
SRC – Sòl rústic comú	SI	NO	SI	NO

Per al municipi de Palma, i tal com preveu la modificació de la Llei 8/2012, la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a

habitatges d'ús residencial, l'ha de dur a terme el Ple de l'Ajuntament. Per aquest motiu la Delimitació exclou el municipi de la zonificació.

EL GRAU EN QUÈ LA DELIMITACIÓ INFLUEIX EN ALTRES PLANS I PROGRAMES, INCLOSOS ELS QUE ESTIGUIN JERARQUITZATS.

Tal com es desprèn de l'article 75 de la Llei 8/2012, la delimitació afecta provisionalment la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, a l'espera que els ajuntaments n'estableixin la respectiva delimitació en el planejament urbanístic municipal, d'acord amb els criteris que haurà establert el PIAT.

Segons aquest article, en tant que els consells insulars no despleguin mitjançant els PIAT o, si escau, els PTI, la previsió de l'article 5.3 d'aquesta llei, amb relació a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, els ens insulars podran declarar i delimitar provisionalment mitjançant acord del ple les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial, que poden diferenciar per tipologies edificatòries.

En conseqüència, aquesta zonificació provisional no vincula de forma directa altres instruments de planejament territorial o urbanístic, tot i que en pot servir de referent, si més no pel que fa a la consideració dels drets adquirits a que pugui donar peu.

D'altra banda, si bé la zonificació provisional no abasta explícitament el terme municipal de Palma, pot servir com a criteri orientador de coordinació insular a l'hora d'informar la proposta que elabori l'Ajuntament.

LA PERTINÈNCIA DEL PLA O PROGRAMA PER A LA INTEGRACIÓ DE CONSIDERACIONS AMBIENTALS AMB L'OBJECTE, EN PARTICULAR, DE PROMOURE EL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE.

Per la seva naturalesa, una Delimitació provisional no és precisament un instrument adequat per a la integració d'aspectes ambientals. Es tracta d'una figura que té un efecte temporal. Hauran de ser el PIAT i els planejaments urbanístics els que hauran de preveure la integració d'aspectes ambientals en la seva redacció i promoure el desenvolupament sostenible.

No obstant l'anterior, s'ha de dir que precisament la motivació de la norma se centra en la insularitat, i amb les especials característiques territorials, demogràfiques, ambientals i socials. La dimensió del principi original de desenvolupament sostenible és cabdal per a una illa amb recursos i territori limitats.

En funció del previst a la Llei 8/2012 i tot considerant raons imperioses d'interès general, el PIAT establirà els criteris per a la zonificació de les estades turístiques en habitatges. Però atès que el PIAT no s'ha aprovat, la zonificació es proposa seguint una sèrie criteris territorials, ambientals i socioeconòmics, encaminats a garantir el desenvolupament sostenible.

La zonificació no interfereix en el nombre de places que es podran atorgar, que per Mallorca és de 42.718 segons el darrer recompte de l'administració turística que es disposa, sinó que condiona on es podran ubicar pel que fa a les estades turístiques en habitatges. L'existència de zones saturades o amb major pressió turística, fa necessària la zonificació provisional per dotar d'una ordenació més restrictiva a aquells

àmbits que presenten major pressió, entre els quals hi ha la major part dels nuclis ubicats a la Serra de Tramuntana.

En qualsevol cas, l'aprovació de la delimitació és preferible al fet de mantenir la situació actual. La disposició transitòria cinquena de la Llei 6/2017 estipula que la delimitació s'ha de fer abans de dotze mesos des de l'entrada en vigor de la Llei. Si no s'aproves la delimitació, a partir de l'1 d'agost de 2018 es podrien presentar novament declaracions responsables per a comercialitzar estades turístiques en habitatges unifamiliars (aïllats, entre mitgeres o aparellats), a qualsevol zona (excepte al sòl rústic protegit, exclòs explícitament).

En aquest sentit, la proposta preveu que en els nuclis saturats sols s'hi puguin autoritzar estades turístiques en habitatges principals (unifamiliars i plurifamiliars) llogats pel propietari, l'autorització dels quals caduca en 5 anys i que poden ser llogats només durant 60 dies l'any. Així mateix, s'han incorporat majors restriccions per aquells municipis que ho han sol·licitat expressament.

PROBLEMES AMBIENTALS SIGNIFICATIUS RELACIONATS AMB LA DELIMITACIÓ PROVISIONAL

No s'han detectat problemes ambientals significatius derivats de la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'ETH. Es tracta d'una norma provisional, l'aplicació de la qual regirà fins que els ajuntaments n'estableixin la respectiva delimitació al planejament urbanístic municipal, d'acord amb el desplegament que faci el PIAT de la previsió de l'article 5.3 de la Llei 8/2012 relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges (ETH).

Amb aquesta delimitació es regularan les zones aptes per a la comercialització d'ETH (i per tant també de les no aptes), una pràctica que als darrers anys s'ha estès gairebé sense control. Així mateix, es regularà de manera acurada aquelles zones considerades aptes alhora que permetrà conèixer de manera més precisa els efectes que se'n deriven. El fet de que es puguin donar problemes ambientals significatius derivats de les ETH i la possibilitat de corregir-los o compensar-los en el cas que sigui necessari, serà una de les tasques que hauran d'abordar el PIAT i els planejaments urbanístics municipals.

En general, la incorporació de la zonificació tindrà un efecte restrictiu davant de la situació actual. **No es preveu cap increment de les places que es poden autoritzar, sinó que simplement s'estableixen limitacions per aquelles zones més vulnerables. Les limitacions per aquelles zones que presenten més pressió suposen un efecte positiu sobre aquests àmbits, els seus recursos i el seu entorn, evitant que hi segueixi incrementant la densitat d'oferta i afavorint a la dispersió del fenomen ETH cap a altres zones amb més capacitat.**

Si bé és cert que arran de la modificació de la Llei 8/2012 operada per la Llei 6/2017 i amb la zonificació es permetrà la comercialització d'ETH en habitatges plurifamiliars, no ho és menys que aquesta és una realitat que es venia donant des de fa anys (especialment a Palma, exclòs de la regulació de la delimitació) i que allò que suposarà la delimitació provisional serà la possibilitat d'aflorar part de l'oferta no registrada que reuneixi els requisits i garanties establerts, sense suposar cap increment de places. Cal fer avinent que la comercialització en habitatges plurifamiliars

sols es permetrà per un màxim de 60 dies en els casos de nuclis on s'hagi constatat la saturació.

Aquesta delimitació s'ha d'entendre com una passa prèvia per tal que el Consell, a través del PIAT o si escau del PTI, i els ajuntaments, a través dels seus planejaments municipals, regulin de manera detallada les ETH (establint màxims de places, etc.) i estableixin les zones aptes i les excloses.

Cal destacar que en el procés de tramitació d'aquesta delimitació provisional, els ajuntaments han pogut proposar alternatives raonades així com manifestar la no admissió d'aquesta activitat en tot o en part del seu municipi, sigui respecte a totes les tipologies edificatòries o a algunes, aspecte que ha de ser vinculant. **En compliment d'això, s'han creat noves subzones més restrictives en els municipis de Sóller, Muro, Marratxí i Lluçmajor.**

LA PERTINÈNCIA DE LA DELIMITACIÓ PER A LA IMPLANTACIÓ DE LA LEGISLACIÓ COMUNITÀRIA O NACIONAL EN MATÈRIA DE MEDI AMBIENT COM, ENTRE ALTRES, ELS PLANS O ELS PROGRAMES RELACIONATS AMB LA GESTIÓ DE RESIDUS O LA PROTECCIÓ DELS RECURSOS HÍDRICS.

Atesa la naturalesa temporal de la norma i el seu contingut, no s'observa cap interferència amb la legislació comunitària europea en matèria de medi ambient, ni tampoc amb els plans o programes relacionats amb la gestió de residus o la protecció dels recursos hídrics.

3 LES CARACTERÍSTIQUES DELS EFECTES I DE LA ZONA D'INFLUÈNCIA PROBABLE

Tot seguit es procedirà a fer un inventari reduït de la zona d'influència probable dels efectes, amb l'objecte de què es pugui comprovar l'escassa importància d'aquests.

Característiques generals

L'àmbit afectat per la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges, és l'illa de Mallorca. Situada en el Mediterrani occidental és la més gran de l'arxipèlag balear. Compta amb una superfície de 3.640,11 km². Administrativament, l'illa de Mallorca pertany a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, compta amb el Consell Insular de Mallorca i es divideix en 53 municipis.

Demografia

A l'any 2016 Mallorca tenia 861.430 habitants, dels quals 426.201 eren homes i 435.229 eren dones. Per procedència, del total de població resident a Mallorca, 721.016 són espanyols i 140.414 estrangers segons dades del Padró. Mallorca concentra el 77'8 % de la població de les Illes Balears. La seva densitat de població és de 236 habitants/km², situant-se per damunt de la mitjana de les Illes Balears (222 habitants/km²).

Pel que fa a l'evolució demogràfica de Mallorca, aquesta presenta una tendència de creixement i en el darrer període de 25 anys, entre els anys 1991 i 2016, la població ha passat de 568.065 a 861.430 habitants. És a dir, en 25 anys la població ha incrementat en uns 293.365 habitants, la qual cosa suposa un increment percentual d'un 51,6%.

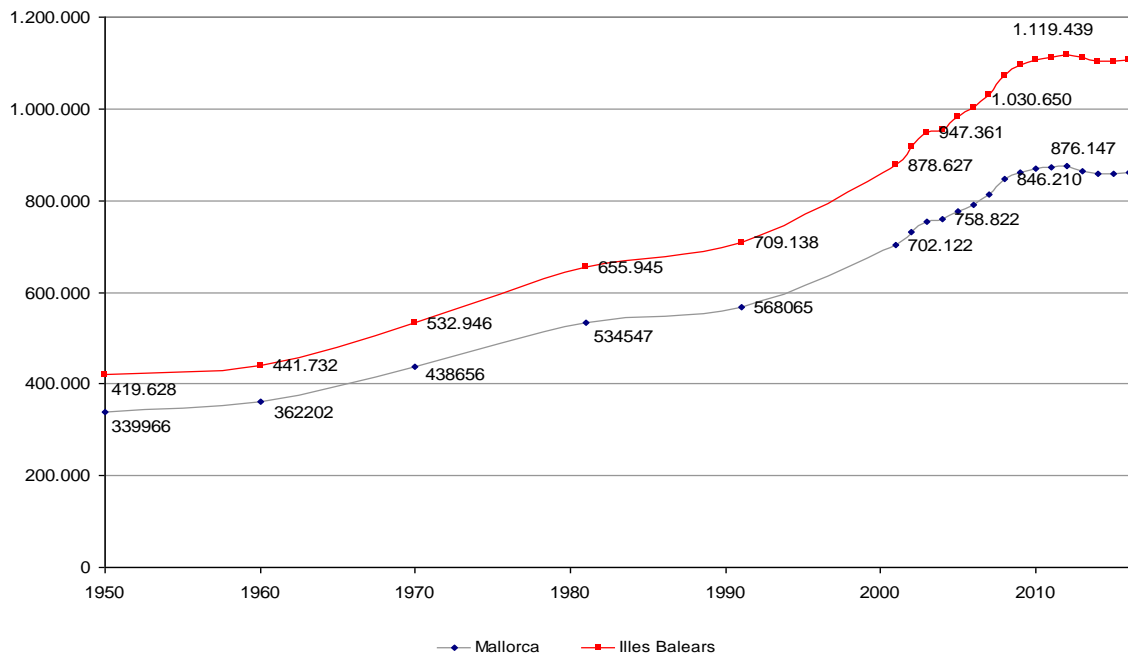
Any	ILLES BALEARS		MALLORCA	
	Habitants	Densitat (hab/km ²)	Habitants	Densitat (hab/km ²)
2001	878.627	176,27	702.122	193,82
2002	916.968	183,96	730.778	201,73
2003	947.361	190,06	753.584	208,03
2004	955.045	191,6	758.822	209,47
2005	983.131	197,23	777.821	214,72
2006	1.001.062	200,83	790.763	218,29
2007	1.030.650	206,77	814.275	224,78
2008	1.072.844	215,23	846.210	233,6
2009	1.095.426	219,76	862.397	238,06
2010	1.106.049	221,89	869.067	239,91
2011	1.113.114	223,31	873.414	241,11
2012	1.119.439	224,57	876.147	240,98
2013	1.111.674	223,01	864.763	237,85
2014	1.103.442	221,36	858.313	236,08
2015	1.104.479	221,57	859.289	236,35

2016	1.107.220	222,12	861.430	236,94
-------------	-----------	--------	---------	--------

TAULA I. Evolució demogràfica a Mallorca i Balears

Font: Elaboració pròpia a partir de la consulta del Padró municipal (IBESTAT)

Tal com es pot apreciar al següent gràfic, els efectius poblacionals de Mallorca i del conjunt de l'arxipèlag sempre han estat sensibles als diferents booms turístics registrats a les illes. Es pot apreciar com durant les dècades dels anys '60 i '90 es registraren forts increments de població encara que el major increment es registrà a la primera dècada del segle XXI amb un creixement entorn al 25% dels efectius poblacionals.



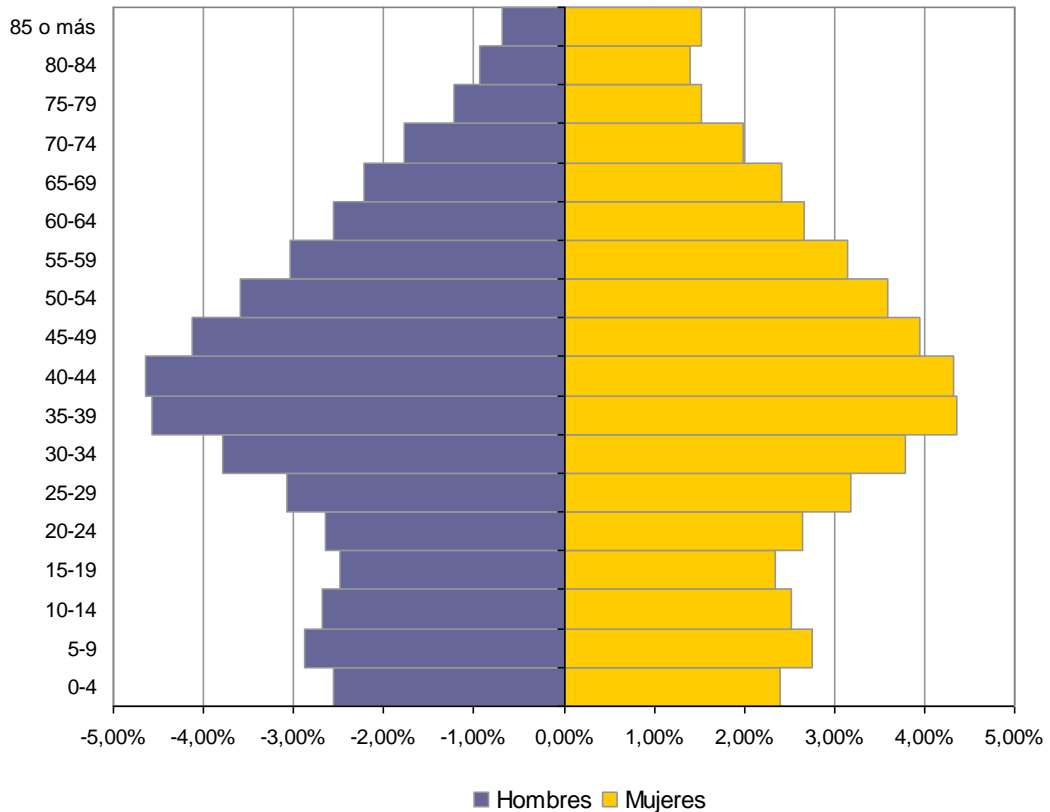
GRÀFIC 1 . Evolució de la població a Mallorca i Balears (1950-2016).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IBESTAT

En l'actualitat la població de Mallorca es concentra principalment al municipi de Palma (46,78% del total), altres municipis com Calvià (5,76%), Manacor (4,68%), Marratxí (4,18%) i Lluçmajor (4,07%) també concentren una part important de la població illenca.

Pel que fa a l'estructura per edats i sexe, s'observa que la piràmide resultant s'aproxima a la típica forma de bulb de les poblacions amb un baix índex de natalitat, amb una base de la piràmide estreta, i un cos central més ampli. Els grups d'edat més nombrosos són els de 35-39, 40-44 i 30-34. Aquest fet és conseqüència del *Baby Boom* dels anys 70, durant el qual es varen donar importants taxes de fecunditat i natalitat i per la immigració actual, posat que la majoria dels immigrants es troben repartits entre els grups d'adults.

Des dels grups de població adulta s'observa una progressiva disminució d'efectius cap al cim de la piràmide, essent més accentuada en els homes que en les dones, com a conseqüència d'uns valors de mortalitat específica superiors en ells a totes les edats.



GRÀFIC 2 . Piràmide de població de Mallorca 2016

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IBESTAT

Economia

Sector primari. Aquest sector té molt poca importància dins del conjunt de l'economia illenca, amb un 1,46% de població dedicada al sector agrícola–pesquer.

Si bé això no repercuteix de forma rellevant en la seva economia, sí que resulta fonamental per entendre el paisatge i la morfologia de Mallorca.

Sector secundari. Dins el sector secundari, el subsector més important és el de la construcció amb més d'un 10% de tots els afiliats de la seguretat social en el darrer trimestre del 2016 però patint fluctuacions dins del mateix any. La resta d'activitats relacionades amb el sector secundari es situaren entorn del 6% del total dels afiliats.

Sector terciari. La importància del sector terciari en l'economia illenca és innegable. El nombre d'afiliats a la SS en aquest sector oscil·la entre el 81% (a l'hivern) i el 85% a l'estiu. Cal tenir en compte que als darrers anys els comptes de cotització inscrits a la seguretat social per municipis al sector de l'hostaleria s'ha incrementat entorn del 17%

pel conjunt de l'illa, especialment als municipis d'interior i de la Serra de Tramuntana amb un increment proper al 31%.

Segons les dades del Registre d'establiments turístics (Conselleria de turisme 29/03/2016), a Mallorca hi havia 288.320 places en establiments, sense comptar les places en habitatges. Els estudis realitzats en fase de diagnosi del PIAT indiquen que l'oferta turística de places comercialitzades en habitatges representava al 2016 entorn del 30% del total de l'oferta d'allotjament turístic a Mallorca. Segons les estimacions realitzades al 2016 hi havia de l'ordre de 20.000 habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques, la qual cosa representava 123.700 places. I aquests habitatges suposen el 4,4% del parc d'habitatges de l'illa.

Aquestes dades s'han actualitzat a setembre de 2017 i a manera de resum s'inclou la següent taula per a reflectir la capacitat d'allotjament turístic total actual a Mallorca.

	Places
Establiments hotelers o similars	290.057
Establiments hotelers o similars (en tramitació)	9.519
Habitatges turístics de vacances	10.222
Habitatges turístics de vacances (en tramitació)	59
Estades turístiques en habitatges	29.851
Estades turístiques en habitatges (en tramitació)	45.090
Estades turístiques en habitatges (expedients a informatitzar)	11.000*
Total	395.798
Borsa de places (Mallorca)	42.718

Distribució de places, segons Registre de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme de les Illes Balears en data de setembre de 2017. * Places estimades. Totes aquelles places que es troben en tramitació si finalment no es donessin d'alta, s'haurien de sotstreure de la xifra indicada.

La distribució territorial de les estades turístiques en habitatges es pot relacionar amb dues tipologies d'habitatges diferents: habitatges principals i habitatges secundaris. En termes generals, l'oferta ha estat fins ara relacionada amb les segones residències del sòl rústic de l'illa i amb els nuclis turístics del litoral. A Palma i als nuclis tradicionals d'interior en canvi, el fenomen és diferent, perquè està ocupant pisos i habitatges tradicionalment lligats a primera residència.

L'oferta no registrada representava el 54% del total d'oferta d'estades turístiques en habitatges al 2016. L'any 2017 ha incrementat de manera important el nombre d'habitatges registrats, amb anterioritat a 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*. A partir del nou règim sancionador establert s'observa una disminució d'oferta en determinades plataformes de comercialització. Segons les dades de setembre de 2017 de la Taula 1, hi hauria 85.941 places en habitatges que, si es mantingués l'estimació feta per al 2016 de 123.700 places, voldria dir que l'oferta no registrada hauria caigut a un 31%.

Seguint amb l'anàlisi de 2016, les zones on dominava l'oferta no reglada es corresponien majoritàriament a sòls urbans amb tipologia d'habitatge distint de l'habitatge unifamiliar, que és aquell on era permès de comercialitzar d'acord amb la legislació en matèria turística fins la recent aprovació de la Llei 6/2017. En aquest sentit és important destacar el pes de la ciutat de Palma amb aproximadament un 31% de les places no registrades de l'illa. Aquesta realitat es derivava fonamentalment de l'oferta en habitatges plurifamiliars, que no estaven regulats fins la recent aprovació de l'esmentada Llei. També és important destacar que una part important dels habitatges objecte d'estades turístiques no registrats es trobaven a les zones turístiques tradicionals. Els 15 primers municipis de l'illa segons el volum de places en ETH no registrades eren municipis amb zones turístiques de litoral, que concentraven el 79,95% de les places no registrades de l'illa.

L'oferta d'habitatges turístics en sòl rústic representa, aproximadament, el 37,7% dels habitatges comercialitzats per estades turístiques, amb els efectes o externalitats derivats d'aquest tipus d'ocupació

LA PROBABILITAT, LA DURADA, LA FREQUÈNCIA I LA REVERSIBILITAT DELS EFECTES.

Com es deia, aquesta delimitació s'ha d'entendre com una passa prèvia per tal que el Consell, a través del PIAT o si escau del PTI, i els Ajuntaments, a través dels seus planejaments municipals, regulin de manera detallada les ETH (establint màxims de places) i estableixin les zones aptes i les excloses. És per això que els seus efectes seran limitats en el temps i s'han d'entendre supeditats als sostres i d'altres limitacions que establiran el PIAT i els Ajuntaments.

Els **efectes negatius** es limiten a la reducció de les expectatives de beneficis lligades amb la introducció de criteris de zonificació de les Estades Turístiques en Habitatges. El fet que es limitin les noves autoritzacions per ETH a zones turístiques madures i saturades i a nuclis d'interior saturats, pot fer que es redueixin les expectatives de guanys per part d'aquells que tenguessin previst comercialitzar immobles o d'aquelles activitats d'oferta complementària que se'n beneficien. En qualsevol cas, s'ha de dir, que els condicionants de zonificació proposats, s'introdueixen per evitar problemes que podrien afectar negativament els model territorial, ambiental, urbanístic i econòmic local. I tampoc és previsible que aquests condicionants puguin afectar de manera molt negativa.

No es preveuen efectes negatius sobre el medi ambient i els recursos ja que la zonificació no implica un increment de places turístiques autoritzables ni de la capacitat del parc edificat o edificable segons els planejaments vigents. **Les expectatives de consum de recursos no es veuen afectades respecte al marc normatiu vigent.**

Una vegada definits els efectes negatius, passem a definir els principals **efectes positius**:

- 1. Gestió més adequada dels recursos i les infraestructures.** Que en aquelles zones més saturades (nuclis litorals i nuclis d'interior), únicament s'hi permeti la modalitat d'ETH en habitatge habitual i durant 60 dies anuals haurà de contribuir a contenir el consum i evitar la sobreexplotació de les infraestructures.

2. **Protecció dels valors naturals del sòl rústic protegit com a conseqüència de criteris de zonificació de les ETH.** Això suposa la protecció d'aquells espais naturals més vulnerables i permetrà preservar els seus valors naturals i paisatgístics.
3. **Major facilitat d'accés a l'habitatge com a conseqüència de la introducció de condicionants per a les ETH.** Un dels criteris que regeix la zonificació de les ETH, és precisament evitar la reducció del número d'habitatges assequibles destinats a residència permanent.
4. **Afavoriment de la convivència ciutadana fruit de la introducció de condicionants per a les ETH.** La restricció de les tipologies d'ETH permeses en els nuclis d'interior saturats, hauria de contribuir a millorar problemes de convivència ciutadana. Es tracta de nuclis que tradicionalment s'han destinat a usos residencials i que només recentment s'hi ha introduït l'activitat turística amb la modalitat d'estades turístiques.
5. **Afavoriment d'activitat econòmica lligada al turisme en ETH als nuclis d'interior no saturats.** El fet que es permetin ETH en habitatges unifamiliars i en plurifamiliars, intenta afavorir de manera continguda l'activitat econòmica que genera aquest tipus de turisme a nuclis d'interior, que habitualment havien quedat al marge dels beneficis del turisme. Les ETH potencien l'oferta complementària i el comerç de proximitat.

EL CARÀCTER TRANSFRONTERER DELS EFECTES.

No s'han identificat efectes de naturalesa transfronterera.

ELS RISCS PER A LA SALUT HUMANA O PER AL MEDI AMBIENT.

De l'aprovació de la delimitació provisional no se'n deriven riscos per a la salut humana, ni tampoc per al medi ambient.

LA MAGNITUD I L'ABAST ESPACIAL DELS EFECTES, TENINT EN COMPTE LA ZONA GEOGRÀFICA I LA POBLACIÓ QUE PUGUIN AFECTAR.

La magnitud dels efectes positius o negatius és baixa, perquè es tracta de **mesures temporals i no definitives**. A més es tracta d'efectes supeditats als sostres i d'altres limitacions que establiran el PIAT i els Ajuntaments. Pel que fa a l'abast espacial dels efectes, ja s'ha comentat abans la zonificació que estableix 5 zones aptes per a la comercialització d'ETH dins l'àmbit de l'illa de Mallorca .

Per la seva banda, no és previsible que aquesta delimitació pugui afectar negativament la població de l'illa, de fet, el que proposa és el reequilibri territorial dels beneficis del turisme, evitar l'encariment dels habitatges limitant la concentració d'ETH en zones residencial i millorar la convivència entre les activitats turístiques i els usos residencials.

EL VALOR I LA VULNERABILITAT DE LA ZONA PROBABLEMENT AFECTADA A CAUSA DE LES CARACTERÍSTIQUES NATURALS ESPECIALS O EL PATRIMONI CULTURAL, LA SUPERACIÓ DELS NIVELLS O VALORS LÍMIT DE QUALITAT DEL MEDI AMBIENT O L'EXPLOTACIÓ INTENSIVA DEL SÒL

Atesa la diversitat del espais afectats i de la condició difusa dels efectes, no es pot mesurar el valor i la vulnerabilitat de zones susceptibles de ser afectades, per les seves característiques naturals especials o el patrimoni cultural.

Si més no, de forma general, un dels objectius que es pretenen assolir amb l'aprovació d'aquesta delimitació és la protecció dels valors naturals o paisatgístics. Especialment pel que fa a l'ordenació dels usos turístics en sòl rústic s'hauran de preservar els seus valors excepcionals ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals i tecnològics. Amb la zonificació, resulta difícil que es puguin donar noves altes a la Serra de Tramuntana, ja que a banda de ser sòl rústic protegit, la majoria dels nuclis urbans que s'hi insereixen consten com a vulnerables on sols s'hi permetran les ETH60 en habitatge habitual.

En el mateix sentit, es cerca optimitzar la utilització dels espais públics, el medi ambient i la mobilitat i evitar la sobreexplotació de recursos, equipaments i infraestructures, així com reduir la mobilitat turística en vehicle de lloguer, i en conseqüència la saturació de les infraestructures

Així mateix, un dels criteris a l'hora de definir la delimitació proposada ha estat incentivar el foment de la conservació i millora del patrimoni i la identitat dels diferents territoris. La possibilitat de comercialitzar habitatges com a ús turístic pot esdevenir un incentiu per a la millora de la qualitat del parc d'habitatges, i així contribuir a la conservació i millora dels barris antics.

Per la naturalesa reguladora de la nova delimitació, no es preveu que es superin els nivells o valors límits de qualitat del medi ambient o l'explotació intensiva del sòl.

ELS EFECTES EN ZONES O INDRETS AMB UN ESTATUS DE PROTECCIÓ RECONEGUT EN ELS ÀMBITS AUTONÒMIC, NACIONAL, COMUNITARI O INTERNACIONAL.

La delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial no preveu altes de nous habitatges residencials comercialitzats turísticament en sòl rústic protegit, atesa la prohibició que estableix la Llei 8/2012 en aquesta categoria de sòl.

S'inclouen en aquesta categoria les Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP), Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI), Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), Àrees de Prevenció de Riscs (APR) i Àrees de Protecció Territorial (APT).

Els espais naturals protegits d'àmbit autonòmic i estatal (parc nacional, paratge natural, parcs naturals, reserves naturals, ...) coincideixen amb les categories de sòl rústic protegit on no és possible l'alta de nous habitatges residencials.

Pel que fa als espais protegits en l'àmbit comunitari, com són els espais de la Xarxa Natura 2000, també s'ha comprovat com coincideixen amb qualificacions de sòl rústic protegit, a excepció d'alguns ZEC de coves.

Alguns nuclis es troben enclavats entre espais naturals protegits o són contigus a aquests, si bé no es preveu que la delimitació, atesa la seva naturalesa restrictiva (la majoria es delimiten com a vulnerables), tenguin cap efecte negatiu sobre aquells.

4 CONCLUSIONS

L'objectiu de la delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial és el d'establir una distribució de zones aptes on es pot dur a terme la comercialització d'aquesta activitat turística a l'illa de Mallorca entre tant s'elaboren els instruments d'ordenació territorial i urbanística que l'han d'establir de forma definitiva.. El municipi de Palma queda exclòs de la delimitació ja que l'ha de dur a terme el ple de l'ajuntament, previ informe del Consell de Mallorca.

Els objectius que es persegueixen són:

- establir una zonificació per àmbits i incorporar les corresponents limitacions en aquelles zones que mostrin signes de saturació o desajustos que es poden agreujar amb un increment de la oferta;
- limitar la durada de l'ocupació;
- establir cauteles per tal d'evitar processos d'expulsió de la població resident.

Els efectes derivats són:

- D'escassa magnitud. La delimitació implica un major control en les inscripcions per a noves ETH, cosa que s'ha de valorar positivament pel medi ambient, ja sigui perquè això suposarà un major control en l'impacte d'aquesta modalitat turística sobre els espais protegits com en el seu impacte en els recursos naturals.
- Temporals. Els efectes, en cas que se'n poguessin donar, serien només temporals, en tant que el Consell no desplegui una delimitació mitjançant el PIAT i que els ajuntaments n'estableixin la respectiva delimitació al planejament urbanístic municipal.
- Difusos. Es tracta d'un efecte difús sobre tot el territori de l'illa de Mallorca, no es poden fer valoracions concretes del mateix atesa aquesta naturalesa difusa.

La proposta impulsa els valors positius següents:

1. Gestió més adequada dels recursos i les infraestructures. Especialment en zones saturades.
2. Protecció dels valors naturals de l'entorn d'espais naturals protegits com a conseqüència de criteris de zonificació de les ETH (Serra de Tramuntana, Albufera d'Alcúdia).
3. Preservació de valors característics d'estructures urbanes tradicionals.
4. Major facilitat d'accés a l'habitatge com a conseqüència de la introducció de condicionants per a les ETH.
5. Afavoriment de la convivència ciutadana fruit de la introducció de condicionats per a les ETH.

6. Afavoriment d'activitat econòmica lligada al turisme en ETH als nuclis d'interior no saturats.
7. Participació de les administracions municipals en la regulació de l'activitat.
8. Aportació a la seguretat jurídica en el règim d'exercici de l'activitat de comercialització d'estades turístiques.

Per l'Equip Redactor

M Magdalena Pons Esteva,
geògrafa i llicenciada en dret

Antoni Pons Esteva, *geògraf*

Palma, 10 de juliol de 2018

ANNEX 1. TRACTAMENT DELS INFORMES I CONSULTES

D'acord amb l'article 13.2 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, l'òrgan ambiental ha d'intervenir després de la informació pública i de la consulta a les administracions públiques.

En relació a la delimitació provisional de zones aptes per la comercialització d'estades turístiques de Mallorca, la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears ha emès dos informes (amb data de 28 de març i de 13 d'abril de 2018), segons els quals per a poder formular la declaració d'impacte ambiental, l'òrgan ambiental requereix:

- Còpia dels oficis de les consultes realitzades a les administracions públiques, informes rebuts durant el tràmit, així com les contestes realitzades.
- Certificat d'exposició pública, còpia del BOIB, certificació per part del secretari de les al·legacions presentades i còpia d'aquestes, així com informe de les al·legacions rebudes durant la informació pública.

Conjuntament amb la documentació apta per a ser aprovada definitivament, s'aporta a la CMAIB la informació requerida per tal que pugui emetre Declaració ambiental estratègica escaient. S'adjunta un informe específic sobre el resultat del tràmit d'exposició pública i consultes.

A títol de resum, arran de la informació pública i de la consulta als ajuntaments i d'altres administracions afectades, s'han incorporat a la proposta de zonificació les següents modificacions:

1. La modalitat d'**ETH-60** es divideix en dues: ETH-60-Uni i ETH-60-Pluri. Aquest canvi ve motivat per les sol·licituds de diversos Ajuntaments que demanen restringir l'activitat en plurifamiliars (Llucmajor, Muro i Marratxí).
2. En relació a la **Zona 1**, nuclis litorals turísticament madurs, aquesta es divideix en la categoria genèrica Zona 1.1 i es crea la Zona 1.2 per s'Arenal de Llucmajor, en la qual únicament es permetran les ETH60 en unifamiliars. *Informe de l'Ajuntament de Llucmajor.*
3. En relació a la **Zona 2**, de resta de nuclis litorals turístics, aquesta es divideix en diverses categories:
 - a. Zona 2.1. És la categoria genèrica que manté els paràmetres previstos en la proposta inicial.
 - b. Zona 2.2. Platges de Muro. La comercialització, ja sigui en modalitat ETH-60 o ETH-365, únicament s'admet en habitatges unifamiliars. *Informe de l'Ajuntament de Muro.*
 - c. Zona 2.3. Centre Històric del Port de Sóller. Sols s'hi admeten les estades turístiques en habitatge habitual ETH60. *Informe de l'Ajuntament de Sóller.*
4. En relació als nuclis d'interior vulnerables **Zona 3**:
 - a. S'exclou l'indicador 3 en els nuclis amb menys de 100 habitatges, perquè atesa la seva mida, s'ha comprovat com la desviació de les dades del cens (que en ocasions inclouen habitatges rústics de l'entorn) podia donar resultats esbiaixats que no s'ajusten a la realitat. Com a

resultat d'aquest canvi de criteri, queden dins la categoria Z4 els nuclis següents: s'Esgleieta (Esporles), Ruberts (Sencelles), es Carritxó (Felanitx) i ses Coves (Deià).

- b. S'exclouen com a nuclis saturats aquells que se situen en el valor llindar (22,5 o 15, en el cas del nucli petits). Com a resultat d'aquest canvi, es classifiquen com a zona 4 els nuclis d'Ariany, es Llombards (Santanyi) i Randa (Algaida), a més dels ja esmentats s'Esgleieta i Ruberts.

Informes dels Ajuntaments de Santanyi, Sencelles, Felanitx, Ariany i Campanet.

- c. Es modifica la denominació que passa a ser "nuclis d'interior vulnerables" enlloc de "nuclis d'interior amb major pressió turística".
5. En relació a la resta de nuclis d'interior **Zona 4**, aquesta es divideix en diverses categories:
 - a. Zona 4.1. És la categoria genèrica que manté els paràmetres previstos en la proposta inicial.
 - b. Zona 4.2. Marratxí. La comercialització de la modalitat ETH-365 sols s'admet en habitatges unifamiliars. En canvi, la modalitat ETH-60 en habitatge habitual s'admet en unifamiliars i plurifamiliars. *Informe de l'Ajuntament de Marratxí.*
 - c. Zona 4.3. Muro. La comercialització, ja sigui en modalitat ETH-60 o ETH-365, únicament s'admet en habitatges unifamiliars. *Informe de l'Ajuntament de Muro.*
 6. Delimitació de zones residencials com a **zones d'exclusió**:
 - a. Ses Casetes des Capellans, en raó de la seva naturalesa de bé públic de caràcter comunal. *Informe de l'Ajuntament de Muro.*
 7. Correcció d'errors:
 - a. Es delimiten com a Z4 les zones residencials annexes als golfs es Turó – Vall d'Or (Felanitx) i Can Porquer (Pollença). No es disposa de dades de població desagregades per aquestes unitats de població. *Informe de l'Ajuntament de Felanitx.*
 - b. Es delimita com a zona d'exclusió la zona d'equipaments educatius de Portocolom. *Informe de l'Ajuntament de Felanitx.*
 - c. S'incorpora el topònim de sa Sorda (Campos). Si bé el nucli ja estava delimitat com a zona no saturada Z4, és possible que l'escala del mapa en dificulti la ubicació, és per això que s'ha inclòs el topònim. No es disposa de dades desagregades per aquest nucli. *Informe de l'Ajuntament de Campos.*
 - d. Esmenes de redacció i aclariments a la documentació inicial.