



NOTA DE PREMSA 7 DE GENER 2017

Terraferida denuncia que la Llei turística no posa sostre a les places turístiques a les Illes.

El text desmenteix a la pròpia Conselleria de turisme, que publicita un límit de places que en realitat és ampliable.

Terraferida ha presentat una bateria d'al·legacions a l'avantprojecte de Llei del Turisme que impulsa el Govern. El **sostre de places i el lloguer massiu d'habitatges a turistes** són els dos punts clau que aquesta llei hauria d'abordar. Lluny d'això, la llei els deixa en laire: no hi ha sostre real de places i tampoc es combaten les conseqüències del *boom* del lloguer d'habitatges a turistes arreu del territori.

Un "sostre" de places que podrà créixer.

La Conselleria de turisme fa setmanes que ven el missatge que a partir d'ara hi haurà un sostre real de places turístiques, cosa que desmenteix el mateix text. La proposta de llei determina que el sostre màxim de places per illa "són les legalment existents més les integrades a les borses gestionades pels organismes gestors de places públiques o administracions turístiques insulars". La llei però, **deixa obert i a decisió dels consells insulars ampliar aquest sostre** a través dels PIATS (Plans d'Intervenció en Àmbits Turístics) i ja preveu que serà superior a l'actual.

La proposta de llei ni tan sols concreta de quin nombre de places partim, quin nombre de places legals hi ha actualment, quantes n'hi ha a les borses d'intercanvi o quantes places il·legals s'estima que hi pugui haver.

Terraferida creu que el fet de no marcar un sostre clar i deixar la **porta oberta a seguir augmentant places**, és apostar per una política turística de massificació, que obvia els límits dels recursos naturals, les infraestructures, la capacitat de càrrega real del territori, el benestar de la població resident o la satisfacció dels visitants. Amb 306 places hoteleres per cada mil habitants som **la primera comunitat del món amb places hoteleres per habitant**, sense comptar les places a habitatges turístics ni l'oferta il·legal. La proposta de la nostra entitat és fixar un sostre clar, no ampliable i que estableixi mecanismes per anar reduint-lo, **recuperant la idea de donar 2 places de baixa per cada nova plaça creada.**



terraferits@gmail.com

Lloguer d'habitatges a turistes. Una nova amnistia.

L'objectiu confés de la proposta de llei és **legalitzar de forma massiva el lloguer turístic** a tot tipus d'habitatges i gairebé arreu, tot i imposar certes condicions. Es fa difícil entendre com un govern progressista hagi pogut incloure dins una llei, articles que afegeixen més pressió al territori i alhora siguin antisocials. Els darrers anys hem vist amnistiar places hoteleres, xalets il·legals en sòl rústic, urbanitzacions, pedreres, construcció sense clavegueram...i ara es vol legalitzar la conversió d'habitatges en pisos turístics. La nova llei no pot ser una amnistia més.

Algunes conseqüències del lloguer turístic són:

- Dispara encara més la urbanització del territori. S'està edificant nou habitatge, a tota casta de sòls, amb la finalitat de destinar-lo exclusivament al lloguer turístic.
- Dificulta la incorporació i la continuació de pagesos, fent impossible comprar o llogar terra. Els pagesos són expulsats de propietats on s'implanta el lloguer turístic.
- Fa molt difícil l'accés a l'habitatge, per la pujada dels lloguers i promou l'especulació.
- Pot generar greus conflictes de convivència. Els horaris, hàbits i necessitats de turistes i residents no s'avenen i sovint xoquen.
- Devalua zones residencials. Gent que ha adquirit un habitatge a una zona residencial veu com el seu barri es transforma en turístic en pocs anys.

Entenem que és bàsic no permetre la mescla d'usos turístics a les zones residencials, especialment als blocs de pisos, per això hem proposat a la conselleria que no permeti comercialitzar turísticament els habitatges plurifamiliars.

Altres al·legacions de Terraferida proposen **que no es puguin renovar la llicència** per exercir el lloguer turístic **als habitatges il·legals existents al sòl rústic**, cosa que ara succeeix, així com **prohibir a sòl rústic noves llicències d'habitatges vacacionals**

Terraferida també proposa una moratòria de places turístiques mentre durant aquests mesos de tramitació de la llei per evitar que molts dels nous projectes evitin haver d'adquirir places a la borsa existent i contenir l'allau.

Per més informació:

Maria Orts 606 138 806, Jaume Adrover 627 733 795



**Sr. Conseller d'Innovació, Recerca i Turisme.
C/ de Montenegro, 5
07012 Palma**

Francesc Xavier Mas i Ballester, major d'edat, amb núm. 43114781-Q en qualitat de Portaveu de l'associació Terraferida, entitat legalment constituïda, inscrita en el Registre d'Associacions de la Delegació del Govern a Balears amb NIF G57943177 i amb domicili al carrer Bunyola nº4, 1er de Palma (correu-e: terraferits@gmail.com). Davant d'aquest òrgan em dirigeixo i com millor procedeixi en dret mitjançant aquest escrit present les següents:

AL·LEGACIONS A L'AVANTPROJECTE DE LLEI DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI 8/2012, DE 19 DE JULIOL, DEL TURISME DE LES ILLES BALEARS PEL QUE FA A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES A HABITATGES.

1r. Que d'acord amb la Resolució del conseller d'Innovació, Recerca i Turisme, de 15 de desembre de 2016 (publicada al BOIB núm. 158, de 17 de desembre) s'ha obert un procés d'informació pública de 20 dies hàbils, durant el qual tots els ciutadans poden tenir accés a l'esborrany de l'avantprojecte de llei i incorporar les seves propostes i suggeriments.

2n. Que de conformitat amb allò que disposa la legislació aplicable i dins del termini establert, compareixem i presentem el següent escrit.

Consideracions generals.

Una vegada s'ha llegit el text, la sensació és que l'objectiu confés de la norma és legalitzar de forma massiva el lloguer turístic a tot tipus d'habitatges i zones. Es fa difícil entendre com un govern pretesament progressista hagi pogut incloure dins una llei, articles que considerem clarament antisocials i liberalitzadors.

Els darrers anys hem vist amnistiar places hoteleres, xalets il·legals en sòl rústic, urbanitzacions, pedreres, nova construcció sense clavegueram...i ara es vol legalitzar la conversió d'habitatges en pisos turístics. La nova llei no pot ser una amnistia més.

El lloguer de pisos i cases a turistes està generant greus problemes socials, incrementant el preu dels habitatges, els lloguers i els preus de molts productes bàsics. De fet aquest desembre el Consell d'Eivissa reconeixia que el 25% de la població de l'illa viu sota el llindar de la pobresa i assegurava haver identificat el lloguer turístic com un dels problemes que més relació hi tenen a veure. El fet que molta gent no pugui pagar lloguers tan elevats, dificulta sortir de la pobresa encara que es tenguí feina. **El lloguer turístic posa en qüestió la funció primordial de l'habitatge: que la gent hi visqui.**

El lloguer turístic genera més desigualtat. Mentre els no propietaris veuen cada dia més difícil afrontar el lloguer, o adquirir una casa, una part de la societat es transforma en rendista, guanya doblers i sovint no contribueix a la caixa comuna, perquè és mou dins la il·legalitat.



terraferits@gmail.com

No podem oblidar que el lloguer turístic d'habitatges plurifamiliars pot generar greus conflictes de convivència. Els horaris, hàbits i necessitats de turistes i residents no s'avenen i sovint xoquen. No es pot viure a un edifici amb gent que s'aixeca per anar a la feina a les 6, mentre els turistes fan renou fins a les 3. Els Consells d'Eivissa i de Formentera, ja s'han oposat obertament al lloguer de pisos turístics, just publicar-se l'esborrany de la llei. **No es pot permetre la mescla d'usos turístics i residencials.** Per altra banda, el lloguer turístic està disparant encara més la urbanització del territori. S'està edificant nou habitatge, a tota casta de sòls, amb la finalitat de destinar-lo exclusivament al lloguer turístic.

A sòl rústic les conseqüències del lloguer turístic ja són palpables, s'ha encarat encara més una terra totalment parcel·lada, dificultant la incorporació i la continuació de pagesos al camp. Es fa impossible comprar o llogar terra a molts de llocs, molts pagesos són expulsats de propietats on s'implanta el lloguer turístic, proliferen els pous il·legals i la competència per l'aigua ja és una realitat. Els pagesos sempre tenen les de perdre davant el lloguer i els usos urbans del camp.

En darrer lloc exigim al govern de les Illes Balears que lluiti contra l'oferta il·legal d'allotjament turístic, impossible de dur a terme amb els recursos actuals. Cal recordar que la directora general de turisme afirmà a un mitjà de comunicació que sols tenen **1 instructor i mig per tramitar els expedients turístics sancionadors.** Com és possible que **la comunitat amb més densitat d'hotels del món,** amb prop de 600.000 places turístiques (legals i il·legals) no tenguin personal per tramitar sancions? Sense un augment extraordinari de personal i recursos, la impunitat és i serà enorme, independentment de la Llei.

La Conselleria de turisme afirma que la llei augmentarà la quantia de les multes als habitatges llogats il·legalment que quedaran fora de la norma, i que els perseguirà de forma implacable. Si ara són il·legals, perquè no ho fa? Com es pot confiar en una administració, que ara no compleix les seves obligacions? començarà a fer-ho l'endemà de publicar-se la nova llei al BOIB?

La llei diu que tothom té dret a "treure profit del turisme" i és cert. També és cert que qualsevol persona té el dret a treure profit d'una apotecaria, però la seva implantació ve decidida per criteris tècnics objectius. No tots podem ser hotelers, ni explotar una apotecaria.

AL·LEGACIONS:

Al·legació 1. Modificació del punt 3 de l'article 5.

Al paràgraf 5 del punt 1, la proposta de llei determina que el sostre màxim de places per illa són les legalment existents més les integrades a les borses gestionades pels organismes gestors de places públiques o administracions turístiques insulars, a l'espera que els PIATS determinin aquesta xifra.

El paràgraf 6 del mateix punt deixa totalment obert i a decisió dels consells insulars determinar el sostre de places i ja preveu que serà superior a l'actual.

Que per tant la proposta de llei **no marca un límit màxim de places clar** que no puguin superar els



terraferits@gmail.com

futurs PIATs, al mateix temps que obre la porta a que els pisos puguin tenir un ús de lloguer turístic i no prohibeix aquesta activitat a sòl rústic.

Que les dades publicades aquest estiu sobre Mallorca són demolidores. Amb 306 places hoteleres per cada mil habitants som **la primera comunitat del món amb places hoteleres per habitant**, sense comptar les places a habitatges turístics ni l'oferta il·legal.

Que aquest estiu la saturació a platges, espais naturals, carreteres i serveis ha minvat la qualitat de vida de residents i turistes i ha deixat al límit els nostres recursos naturals. Mallorca és actualment un gran complex turístic que s'està apropant de tots els racons.

Que el fet de no marcar un sostre de places clar i deixar la **porta oberta a un augment del sostre**, és apostar per una política turística de massificació, gens sostenible, que no té presents els recursos naturals existents a les illes, els límits de les infraestructures, la capacitat de càrrega del territori, ni la satisfacció del visitant.

Que aquest sostre de places, el nombre concret, no surt a aquesta llei tot i que se'n parla en diverses ocasions.

Sol·licitem:

Fixar un sostre de places per illa que els Consell Insulars no puguin augmentar i que, com a mínim, no superi el nombre de places actualment existents més les integrades a les borses.

Establir mecanismes que tinguin per objectiu REDUIR la capacitat d'allotjament turístic a les Illes Balears, recuperant la idea de donar 2 places de baixa per cada nova plaça.

Veure reflectit en el text un nombre de places concret establert en base a criteris objectius de sostenibilitat, particularment la disponibilitat de recursos (hídrics i d'energia renovable), capacitat de depuració d'aigües residuals, accés amb transport públic, minimització de residus sòlids i protecció i recuperació del medi natural." La qüestió és que la definició d'aquest nombre respongui a principis de sostenibilitat i que tingui com a efecte la reducció en el nombre de places, no la seva consolidació i/o augment.

Al·legació 2. Modificació punt 7 de l'article 50.

Avui el lloguer turístic està disparant encara més la urbanització del territori a tota casta de sòls. Segons càlculs de l'Associació d'Apartaments Turístics i habitatges de Lloguer de Temporada a Balears (APTUR) existeix una oferta d'habitatges vacacionals de 45.250 a Balears, de les que 14.145 estan regulades i 31.105 no. En places es superen les 183 mil, de les que 57 mil estan inscrites i 126 mil no.

Permetre la comercialització turística a tots els edificis plurifamiliars sense establir un límit màxim clar de places a habitatges residencials, deixa la porta oberta per legalitzar i consolidar gran part de les 183.000 places només en habitatges de lloguer residencial i fins i tot a superar aquesta xifra.

La nostre entitat està convençuda que aquesta situació crearà més dificultat d'accés a l'habitatge amb encariment de preus i menys oferta de lloguer residencial. Un accés que ja és molt complicat i desorbitat no només a Palma i a les zones turístiques, sinó a tot el territori i totalment impossible de trobar en temporada alta. Situació que s'agreuja encara més si tenim present que la major part de la



terraferits@gmail.com

població de Balears treballa de temporada i ha de subsistir durant tot l'any.

L'exposició de motius de l'avantprojecte de llei considera que l'article 33 de la Constitució que reconeix el dret a la propietat privada, concedeix el dret a comercialitzar turísticament un habitatge. **Aquesta interpretació és perversa**, perquè obvia i no analitza les conseqüències que aquesta comercialització pot tenir en relació a l'accés de l'habitatge per part de la població resident, precisament el dret FONAMENTAL que s'hauria de protegir per damunt de cap altre que afecti a l'habitatge.

Que l'article 47 de la Constitució Espanyola diu *"Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació"*.

Que amb aquesta norma i la situació actual que es viu a les Illes, no només no es fa efectiu aquest dret sinó que el dificulta i promou l'especulació. Preveure que el sostre de places pot ser superior a l'actual sense marcar un límit i obrir la porta a que qualsevol tipus d'habitatge pugui tenir un ús turístic és posar les bases per especular amb l'habitatge i generar més desigualtats dins la societat balear.

Sol·licitem

No permetre comercialitzar turísticament els habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal (plurifamiliars).

Al·legació 3. Modificació punt 3 i 18 de l'article 50.

Que la llei del sòl descriu el sòl rústic com "terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables i que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic".

Que tot i els valors del sòl rústic descrits al paràgraf anterior està permès l'ús residencial. Aquest fet juntament amb la forta demanda d'aquest tipus d'habitatges, especialment per part d'estrangers, està suposant la urbanització total de foravila, convertint l'ús residencial en el dominant en detriment dels usos agrícoles, ramaders o forestals.

Que el lloguer turístic a sòl rústic està accelerant aquest procés i agreujant el problema de sobreexplotació d'aqüífers. El que abans era un habitatge de 200 m² ara és de 500, amb piscina, gespa i jardí. Situació que consideram totalment desproporcionada i que ha transformat per complet el camp de Mallorca.

Que actualment existeixen molts habitatges a fora vila que es van construir de manera il·legal i que van obtenir la llicència per exercir el lloguer turístic.

Que s'han publicat articles científics que analitzen la pressió insuportable que pateix el sòl rústic. L'any 2010 es calculava que hi havia 74.000 habitatges edificats i que quedaven parcel·les per



217.400 habitatges potencials (Murray, Blázquez i Rullan, 2010).

Que el lloguer turístic està accelerant encara més l'edificació del camp, contribuint a expulsar els darrers pagesos (4.000 treballadors en règim agrari, quan al 2005 eren 9.000 (Morro, 2016). Això fa del sòl rústic un espai per a les elits locals i internacionals, que entra en conflicte amb la rendibilitat agrària de la terra, i dóna lloc a allò que Joan Seguí denominà "les Balears en venda" (Seguí, 1998).

Sol·licitem

No permetre l'inici de noves activitats de comercialització turística a habitatges residencials situats en sòl rústic.

Que quedi clar que en cap cas es podrà renovar l'activitat de comercialització turística si no s'acredita la legalitat de l'habitatge.

Al·legació 4. Modificació punt 17 de l'article 50.

Que l'avantprojecte diu al seu punt 17: "Els habitatges residencials respecte els quals es presenti declaració responsable per tal d'iniciar l'activitat de comercialització d'estades turístiques, hauran de tenir una antiguitat mínima de 10 anys, acreditable mitjançant el certificat de final d'obra o bé mitjançant un certificat municipal emès a l'efecte."

Aquest fet fomenta igualment l'especulació, així es pot comprar propietat de segona mà per a ús turístic, sense assolir el que es diu al preàmbul, ja que poden ser cases no habitades precisament perquè estaven en venda. Entenem per tant, que hi ha d'haver una consolidació prèvia i real d'aquest ús residencial abans de poder ser comercialitzats turísticament. Això fa que qualsevol empresa d'arreu del món pot adquirir blocs de pisos i destinar-los al lloguer turístic.

Sol·licitem.

Modificar aquest punt en el sentit que el propietari no pugui llogar un habitatge per a ús turístic mentre no acrediti que el va adquirir fa més de 10 anys.

Al·legació 5. Disposició transitòria.

Atès que la proposta de llei inclou noves limitacions per als establiments turístics i elimina les excepcions d'aportació de places turístiques i entenem que cal evitar que durant aquests mesos de tramitació de la llei es presentin gran nombre de projectes que suposin no haver d'adquirir places.

Sol·licitem

Una moratòria de noves autoritzacions fins l'entrada en vigor d'aquesta norma.

Palma, 3 de gener de 2017.