



terraferits@gmail.com
<http://terraferida.cat/>

AL·LEGACIONS DE TERRAFERIDA AL DOCUMENT DE DELIMITACIÓ PROVISIONAL DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES D'ÚS RESIDENCIAL.

Sr. President del Consell de Mallorca

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, 1 pis de Palma (correu-e: terraferits@gmail.com). Davant d'aquest òrgan em dirigeixo i com millor procedeixi en dret mitjançant aquest escrit present la següent sol·licitud:

Introducció i exposició de motius.

La delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatge d'ús residencial és un document previ al PIAT per a la regulació definitiva d'aquest tipus d'establiments turístics a l'illa de Mallorca (menys el municipi de Palma).

Encara que la zonificació proposada sigui una eina provisional, **ja avança la direcció de la política turística futura, en continuïtat amb la dels darrers anys: estendre l'hotelització de l'habitatge i continuar la tendència de creixement de l'oferta turística**, orientada particularment cap a les zones on de moment ha penetrat manco. Tal i com es detalla a la Memòria Justificativa, d'aquesta forma, la delimitació vol assolir dos objectius difícilment compatibles, dirigir cap als nuclis d'interior el gruix de les futures noves llicències turístiques, i a la vegada satisfer criteris territorials, ambientals i socials.

A més, és imprescindible tenir en compte que la zonificació no s'aplica a les places legals ja existents (tan tramitades com en tramitació). Amb això es preveu que **afectarà només a una quarta part de les places de lloguer**. Les mateixes dades recollides a la Memòria situen en 96.222 les places de les distintes tipologies de lloguer turístic que queden fora de la zonificació. Enfront d'aquesta situació, la zonificació que s'al·legarà és la primera passa per al repartiment de les 42.718 places de la borsa del Consorci del Consell de Mallorca.

A banda d'aquests apunts entorn de les places i del fet que la zonificació només tingui efecte sobre les places venidores, **s'ha de destacar que el que s'està comercialitzant mitjançant aquestes places són habitatges**. L'habitatge és reconegut com un dret **bàsic pels ciutadans per la constitució espanyola**. Que l'habitatge tingui aquestes possibilitats de comercialització està clar que està tenint conseqüències sobre el preu, sigui de venda sigui de lloguer residencial, i també sobre la seva disponibilitat, és a dir, amb el lloguer turístic es treu del mercat de compra i venda una part important del parc. Entenem, doncs, que prèviament a aquesta delimitació provisional, caldria un estudi de molt detall sobre l'estat de la qüestió del parc d'habitatges a l'illa de Mallorca, que compti, a més, amb previsions de futur.



terraferits@gmail.com
<http://terraferida.cat/>

Ara bé, pel que fa a estudis previs, no ens hauríem de quedar aquí, s'hi haurien d'incloure també estudis d'accés a l'habitatge, és a dir, relacionar el parc d'habitatges amb les necessitats presents i futures per part de la població, no només local o residents, sinó també comptant els treballadors que vénen a fer la temporada a l'illa. A banda dels estudis d'habitatge i població resident (de forma permanent o temporal) també s'hauria de conèixer en detall les conseqüències de la utilització dels habitatges per part de visitants, principalment del que fa a recursos naturals que, com diu el document, **però que detalla la memòria objecte d'al·legacions, fan un consum mitjà diari d'aigua i energia 3,5 vegades superior la que en fan els residents.**

Per altra part **Terraferida** recorda que els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) **són els veritables instruments d'ordenació territorial de l'oferta turística i la zonificació s'hauria d'haver fet amb criteris ambientals, poblacionals i d'ordenació del territori", tal com estipula la Llei del Turisme 6/2017.**

A tot plegat, hem de dir que les places legals actuals sumades a les de la borsa ja superen el sostre declarat per les autoritats turístiques. Si es reparteixen les places de la borsa, el total de places legals es situarà en **438.516, per damunt del sostre de les 435.707 que va declarar l'ex-conseller de Turisme, Biel Barceló, el mes d'agost.**

El lloguer de 60 dies serà un colador. Si Turisme ha estat incapaç de sancionar el turisme il·legal massiu en habitatges en general, com ho farà per dies? I com es controlarà a sòl rústic? A més, amb un simple empadronament d'un familiar, una segona residència passa a convertir-se en l'habitatge principal, i pot, per tant llogar-se. Aquest tipus de lloguer per dia és incontrolable per les administracions, com està passant a ciutats com Nova York
[\(<https://twitter.com/insideairbnb/status/955897756652064769>\).](https://twitter.com/insideairbnb/status/955897756652064769)

La Memòria fa servir diferents definicions de saturació. D'una banda, no sabem amb quins criteris es considera saturat o madur un nucli litoral. De fet, els nuclis litorals madurs es limiten a uns quants nuclis turístics de la Badia de Palma i de Calvià. Totes aquestes zones són considerades no madures: Portals, Port d'Andratx, Illetes, El Toro, Sant Elm, Port de Sóller, Port d'Alcúdia, Port de Pollença, Cala sant Vicenç, Can Picafort, Platja de Muro, la Ràpita, La Colònia de Sant Jordi, Porto Petro, Cala d'Or, Cales de Mallorca, Cala Rajada, etc. Quasi tot el litoral turístic és considerat no madur, i es permet tot tipus de creixement turístic. Sense cap evidència, pràcticament tot el litoral queda definit com a no saturat. **En conseqüència, tots aquests nuclis turístics sorprenentment considerats "no madurs" o "no saturats" es converteixen en zones sacrificades, on la pressió podrà augmentar en totes les tipologies turístiques. Per la seva part, als pocs nuclis de litoral considerats madurs o saturats es permetrà el lloguer de 60 dies, de forma que les zones saturades es saturaran encara més. Això només pot fer encara més difícil l'accés a l'habitatge, tant pels residents com per la població treballadora flotant, que es desplaçarà a altres zones, incrementant la mobilitat i el trànsit.** Sense justificació, les zones turístiques madures es donen per perdudes, i es considera a la Memòria que són els nuclis d'interior els que disposen "d'unes infraestructures i uns entorns ambientals, paisatgístics i socials més fràgils".

La sorprenent distinció entre nuclis saturats i no saturats és conseqüència de la forma en que s'ha definit la saturació, i la forma en que es quantifica en els 4 indicadors utilitzats. En resum, es pot dir que el **nivell de saturació sembla dissenyat per a emascarar la saturació.**



terraferits@gmail.com
<http://terraferida.cat/>

L'indicador 1 pretén calcular la "Incidència sobre les infraestructures i recursos territorials" com "l'increment de pressió humana que representa l'activitat sobre els recursos, infraestructures, dotacions i serveis públics". **Però en realitat el que fa es calcular la densitat de població (resident i turística) per hectàrea, a partir de les dades del cens i del nombre de places legals. No utilitza cap variable física, i per tant, no es sap quina és la relació entre la població total i els recursos disponibles.** Segons els recursos locals, una densitat comparativament baixa de població pot significar un gran estrès i sobreexplotació de recursos.

La Memòria reconeix que "el 35,9% de les masses d'aigua estan sobreexplotades i el 37,5% salinitzades", la capacitat real de depuració es veu superada, la intensitat del trànsit creix anualment en xifres de 2 dígit per mor del turisme, etc., però no utilitza aquests paràmetres físics per calcular els impactes territorials.

L'indicador 2 pretén determinar la "Incidència sobre la caracterització local" calculant la relació entre la població turística i la resident de dret. No obstant això, **només té en compte les places turístiques donades d'alta, i oblida les il·legals.** Aquesta és una gran limitació, ja que la Memòria reconeix també que el planejament d'infraestructures i serveis es fa a partir d'una ràtio de 2,5 places per habitatges, d'acord amb la població resident, però als habitatges turístics és en realitat de 6,1. **És més, el consum d'energia d'un turista multiplica per 3 el d'un resident –per 5 si és un turista de lloguer-, i pel que fa a consum d'aigua per 3,5.** És a dir, per a una mateixa densitat de població les places turístiques tenen un impacte sobre els recursos molt major, i, per tant, les noves places turístiques en qualsevol de les tipologies incideixen negativament de forma desproporcionada sobre les infraestructures i els recursos. Un habitatge d'ús residencial és més sostenible que un en ús turístic.

Per què no té en compte les places il·legals? En realitat, l'informe tergiversa informació desfasada sobre l'oferta de lloguer turístic. Es basa en l'estimació de 20.000 habitatges i 123.700 places comercialitzades que a Mallorca el Consell va calcular el 2016 (http://www.conselldemallorca.net/media/49544/09_SABATE_PONS.pdf).

A partir d'aquesta xifra dedueix que el 31% de "l'oferta no reglada" s'ha regularitzat fins a l'aprovació de llei 6/2017 de juliol passat, i que la resta es correspon sobretot a zones turístiques de litoral i a plurifamiliars a sòl urbà a Palma. El primer problema és que aquell estudi diu també, com ho recull la Memòria, que almenys **el 37% del total de l'oferta estava a sòl rústic (que arribava al Pla al 81% i a la Serra de Tramuntana al 71%),** i que és on es concentra el creixement d'altres a la seguretat social al sector de l'hostaleria, un 31%). És a dir, assumeix que s'ha regularitzat massivament el lloguer turístic a sòl rústic, i que per tant la pressió ja no hi és. Com a conseqüència, es zonifica permetent ETH365 i ETH60 en sòl rústic quan la mateixa Memòria reconeix l'enorme pressió que el lloguer turístic hi exerceix.

El segon problema és que aquell informe utilitzava dades del 2016 i exclusivament de l'oferta detectada d'Airbnb i Homelidays, més les registrades legalment. Com Terraferida ha denunciat públicament, l'oferta de lloguer turístic legal e il·legal no ha deixat de créixer el 2017 (<https://terraferida.cat/tag/airbnb/>). **Airbnb va passar d'oferir el 2016 les 78.543 places a Mallorca que recollia l'informe del CIM a oferir un any després 109.196.** El 2017 només una plataforma, Homeaway, va arribar a oferir 22.000 habitatges a Mallorca, més del total que la Memòria assumeix extrapolant les dades del 2016. Sense cap mena de dada, la Memòria suposa que "l'oferta no



terraferits@gmail.com
<http://terraferida.cat/>

registrada” hauria caigut un 31% entre el 2016 i el 2017, i d’aquesta forma sembla justificar el fet de no tenir-la en compte en l’indicador 2. D’aquesta forma, es subestima l’oferta il·legal i l’efecte que té sobre la caracterització local.

L’Indicador 3 estima la “Incidència sobre l’accés a l’habitatge de la població resident”, calculant la relació entre habitatges buits i habitatges totals existents. En la mateixa línia va l’Indicador 4, que estima la “Incidència sobre l’equilibri territorial” com la presència de lloguer turístic respecte al parc total d’habitatge. Ambdós indicadors utilitzen com a variable bàsica el parc total d’habitatge. Ambdós indicadors són realment desconcertants.

L’indicador 3 relaciona el parc total amb els habitatges buits perquè “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.” És a dir, l’indicador 3 pressuposa que els habitatges buits, que no estan al mercat, es troben “en disposició” de la població que cerca un habitatge; i no aquells que ja estan en el mercat, i passen, sovint il·legalment, a l’oferta turística.

L’indicador 3 assumeix que el que dificulta l’accés a l’habitatge és el parc que no està al mercat i no l’oferta que passa del mercat residencial al turístic. Al contrari, les condicions de l’accés a l’habitatge s’han d’estimar a partir del volum i els preus de l’oferta al mercat; noves places de lloguer turístic només poden estimular el desplaçament del mercat residencial al turístic, no el contrari. És un misteri com pot pretendre l’indicador 3 estimar l’accés a l’habitatge no ja a partir del mercat real sinó del parc total d’habitatge, com la relació entre els habitatges buits i la resta, normalment ocupats de forma permanent per la població resident. El misteri és major encara quan la Memòria pondera a l’alça l’indicador 3 (que val 1,5 el que valen els altres).

L’indicador 4 relaciona el parc total d’habitatge amb el nombre de places legals de lloguer turístic. Com passa amb els indicadors 1 i 2, l’indicador 4 no té en compte l’oferta il·legal. Com passa amb l’indicador 3, utilitza el parc total d’habitatge com a variable, amb independència que només una petita part del parc d’habitatge està al mercat o en disposició de ser-hi. És un misteri com l’indicador 4 pot estimar l’accés a l’habitatge a partir d’un tipus d’habitatge que no està al mercat, en lloc de per la competència que fa l’oferta turística a la residencial.

A més, els indicadors 3 i 4 presenten dades del nombre total d’habitatges que no coincideixen.

Una vegada definits els indicadors, “s’ha procedit a calcular-los per a cada un dels àmbits considerats com a nuclis d’interior”, amb el resultat que la gran majoria no estan saturats. **L’índex de saturació no podia donar un resultat diferent, ja que sembla dissenyat per a dissimular la saturació**, en la mesura en què (1) no fa servir cap indicador ambiental físic, (2) utilitza dades desfasades de l’oferta de lloguer turístic, (3) no té en compte l’oferta il·legal i (4) dissol la competència entre ús residencial i turístic de l’habitatge entre el parc total d’habitatge. Finalment, (5) cal tenir en compte que l’índex de saturació s’aplica només als nuclis d’interior.

La zonificació no troba límits ambientals ni socials. Com hem vist, els indicadors de saturació de la Memòria en què es basa la proposta de zonificació no són adequats des del punt de vista tècnic per a satisfer els objectius establerts. Probablement l’explicació és que els objectius reals són uns altres,



terraferits@gmail.com
<http://terraferida.cat/>

ocults, com es pot comprovar al llarg de tot el document, de forma més o menys subtil. Per exemple, quan **es refereix com a “oferta no reglada” o “no regulada” a l’oferta que és il·legal** d’acord amb la normativa que apareix citada -la llei 8/2012, que no només regula el lloguer turístic, sinó que el prohibia a plurifamiliars-, es normalitza l’ús turístic de l’habitatge residencial, s’oculta el caràcter il·legal de part de l’oferta, i es dulcifica el procés de regularització massiva del que estan gaudint.

Quan es redueix el benefici del lloguer turístic a què “per als propietaris suposa uns ingressos extraordinaris que ajuden a equilibrar les economies familiars”, **sense cap dada que justifiqui el presumpte efecte igualador dels ingressos i no la concentració de riquesa o l’extracció de rendes de famílies treballadores a classes rendistes**, i quan, al mateix temps reconeix que “l’increment d’habitatges turístics està provocant tanmateix efectes no desitjats en l’accés a l’habitatge així com problemes de convivència ciutadana” i com “s’ha disparat el preu del lloguer d’habitatges”, més justament allà on es donen “les densitats més elevades d’habitatges turístics”. O quan, ja dins el ridícul, es contempla com a primer “impacte territorial” del lloguer turístic el fet que “revitalitza econòmicament els pobles d’interior”. O quan considera que pot “contribuir a la conservació i millora dels barris antics”, contra l’evidència que expulsa la població resident. **En conjunt, el document és una contradicció constant entre la legitimació no justificada del creixement turístic per la via del lloguer i l’afirmació que la utilització turística de l’habitatge residencial ha de ser “extraordinària” i compatible amb l’ús residencial.**

El mateix es pot dir des del punt de vista ambiental. El fet que la saturació queda definida només per a nuclis fa que es perdi la perspectiva general dels efectes del turisme sobre els recursos. La saturació no es pot analitzar només en relació a nuclis, els nuclis comparteixen una mateixa xarxa de serveis, infraestructures i recursos. En primer lloc, es perd la perspectiva territorial municipal. En segon, **es perd la perspectiva insular, ja que molts serveis i infraestructures, com la gestió dels residus, la disponibilitat elèctrica o hídrica ho són per al conjunt del territori insular.**

Finalment, es perd la perspectiva global, fins al punt que afirma que “no s’han identificat efectes de naturalesa transfronterera” a pesar de promoure el creixement turístic, amb la incidència que té, per exemple, sobre les emissions d’efecte hivernacle que el Govern pretén reduir.

La Memòria es refereix a un espectre molt ampli d’efectes negatius: “els recursos i les infraestructures” i “els principals recursos turístics estan cada cop més sobrecarregats”; “el territori i el medi ambient insular també tenen més dificultats per a assimilar els efluents derivats de les activitats que s’hi produeixen, siguin residus sòlids, líquids o efluents gasosos a l’atmosfera”, “es tendeix a la terciarització del sòl rústic, perdent-se la seva funció original (usos agraris)... i se substitueixen camps de conreu de secà per zones enjardinades de majors requeriments hídrics i piscines o d’altres equipaments esportius”; es produeix “l’alteració de la caracterització territorial a indrets que fins al segle XXI no havien estat turistitzats; “certes zones d’interior també pateixen de densitats elevades, poden modificar la seva configuració i veure alterada la seva identitat”... **Però la saturació és calculada sense tenir en compte cap indicador ambiental.**

De la mateixa forma, **no s’entén com la zonificació pretén assolir objectius com ara “evitar la sobreexplotació de recursos, equipaments i infraestructures”, “salvaguardar els valors naturals o paisatgístics”, “reduir la mobilitat turística en vehicle de lloguer” per la via d’augmentar l’oferta turística.** Més oferta turística implica més pressió sobre els recursos naturals, no menys.

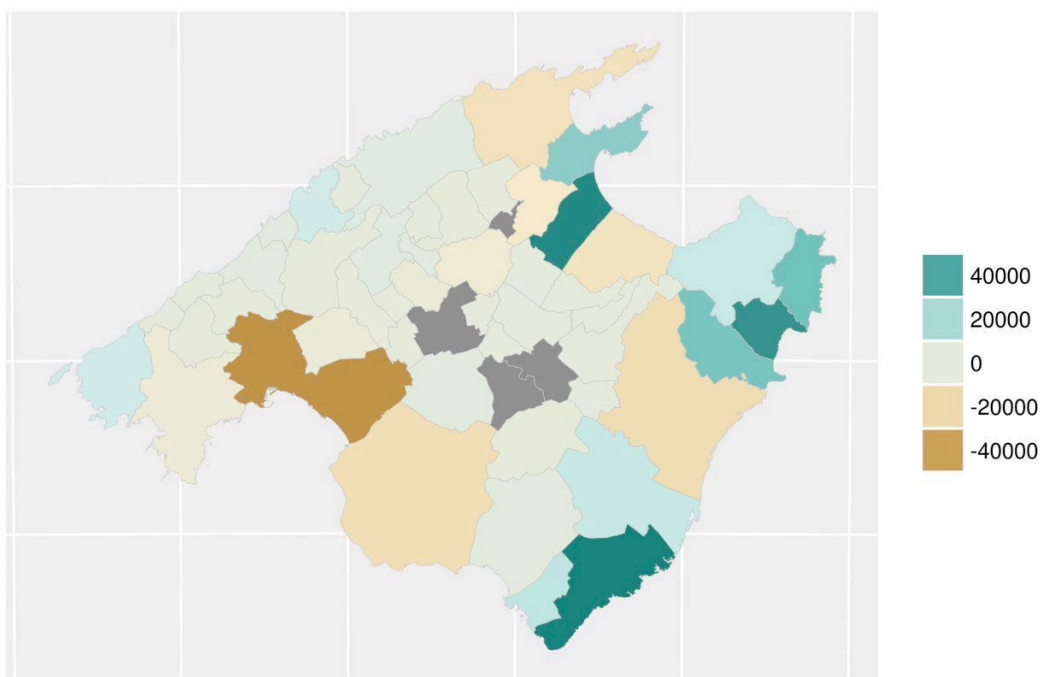


terraferits@gmail.com
<http://terraferida.cat/>

A tall d'exemple, tingui's en compte un mapa com aquest que revelaria un dèficit de depuració per municipis molt important. El mapa inclou la suma de residents i turistes, és a dir la capacitat d'ocupació legal màxima comparada amb la capacitat de depuració de les infraestructures existents. El resultat és una capacitat de depuració molt per davall de la població que aquell municipi pot acollir al màxim de temporada alta. Sols alguns municipis (en verd i blau) poden garantir per ara un tractament correcte. Per què no s'ha tingut en compte aquesta mena d'informació per a definir el que es pot considerar saturat o no? Com es possible que es permetin no ja una sola plaça més turística, sinó fins i tot les tres tipologies de lloguer a municipis amb dèficit de depuració?

Capacitat depuració per municipi (persones, màx. ocupació) Mallorca

Font: Ibaqua (2011), IBESTAT (2016), Turisme (2017)



Al·legacions:

Tot partint de l'argumentari que acabem d'exposar, **fem una al·legació a la totalitat** del document, ja que pensem que **no compleix amb el requisits mínims de contingut i d'indicadors que donin resposta al que es pretén regular**.

Per això, sol·licitem que es faci un nou document que contempli els següents requisits:

1. Que la zonificació es faci amb criteris "ambientals, poblacionals i d'ordenació del territori", tal com estipula la Llei del Turisme 6/2017.



terraferits@gmail.com
<http://terraferida.cat/>

2. Que contempli la saturació en termes globals. A la proposta presentada pel Consell de Mallorca s'ha calculat en termes desagregats i dona així el sorprenent resultat que no hi ha pràcticament zones saturades, quan és evident la saturació de l'illa en el seu conjunt. Així, cal establir la capacitat de càrrega amb criteris ambientals, territorials i urbanístics pel conjunt de l'illa.
3. Que no es doni ni una plaça turística més a municipis que no tinguin la capacitat de depuració i d'abastiment d'aigua garantida a llarg termini.
4. Proposem buidar la borsa de places del Consorci i que la zonificació tingui efecte sobre totes les places turístiques. És a dir, que sigui de caràcter retroactiu i inclogui les places en tramitació, que podrien fregar les 55.000-60.000.
5. A més, aplicar el 2x1, és a dir, per cada nova plaça que es doni en un futur, que se n'hagin de donar dues de baixa de la borsa. S'ha de ser rigorosos i no descomptar sobre tots aquells que estan comercialitzant amb número de registre, però sense haver complit la llei.
6. Crear una borsa per places hoteleres i una altra per lloguer turístic. A més, que les places no es puguin reconvertir, és a dir, que les baixes hoteleres no es converteixin en lloguer turístic i viceversa. Aquesta proposta vol evitar que si es dóna de baixa un hotel de, per exemple, 300 places, hi ha risc que surtin molts ETH dispersats arreu del territori.
7. Zona única a tota l'illa de Mallorca.
8. Prohibició en sòl rústic protegit.
9. Que un habitatge il·legal no pugui obtenir llicència turística, com passa ara.
10. La memòria que al·leguem diu textualment que el lloguer turístic "pot generar nova pressió en sòl rústic, perdent-se la seva funció original (usos agraris)". En conseqüència a això els ETH en sòl rústic comú haurien d'estar molt limitats.
11. Prohibició en plurifamiliar, tant en format ETH365-pluri com en ETH60-pluri.
12. Desenvolupar com es justificaran els lloguers permesos de 60 dies i de quina manera es controlaran.
13. Proposam prorrogar la moratòria turística fins que el PIAT estigui llest i tinguem clars els límits ambientals i socials.

Palma 12 de març de 2018.
