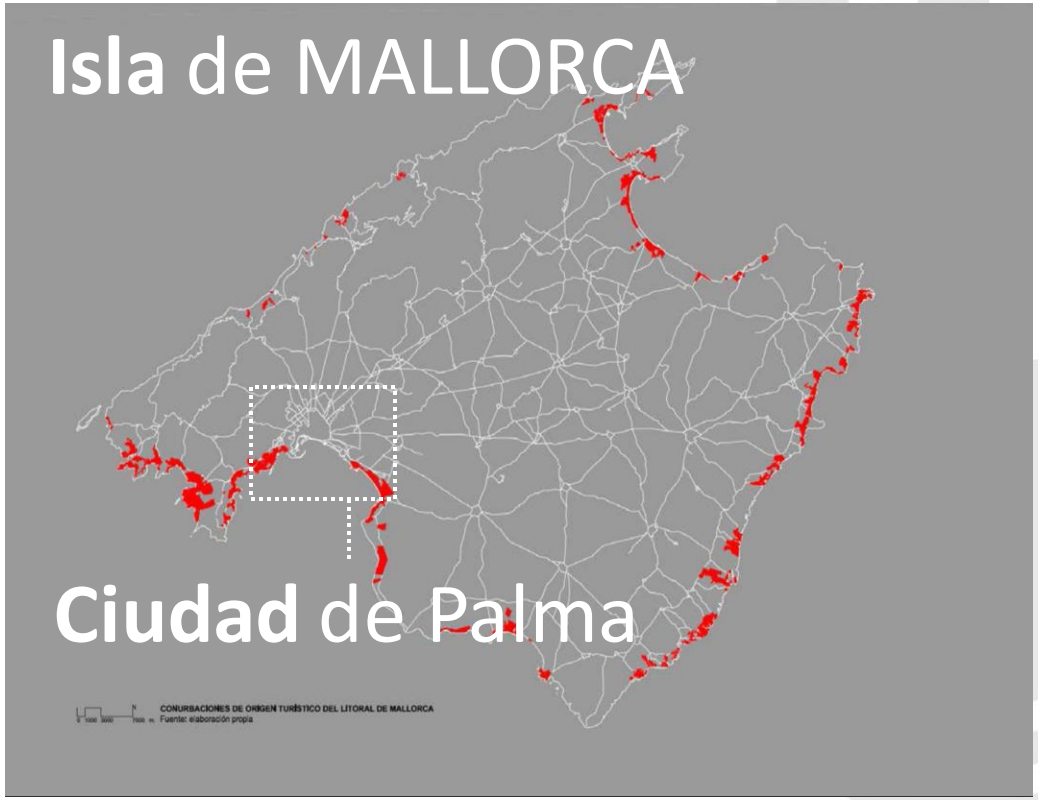
TURISMO Y VIVIENDA

Sevilla *27.10.2021*

IV Jornadas de vivienda social de Sevilla VIVIENDA360

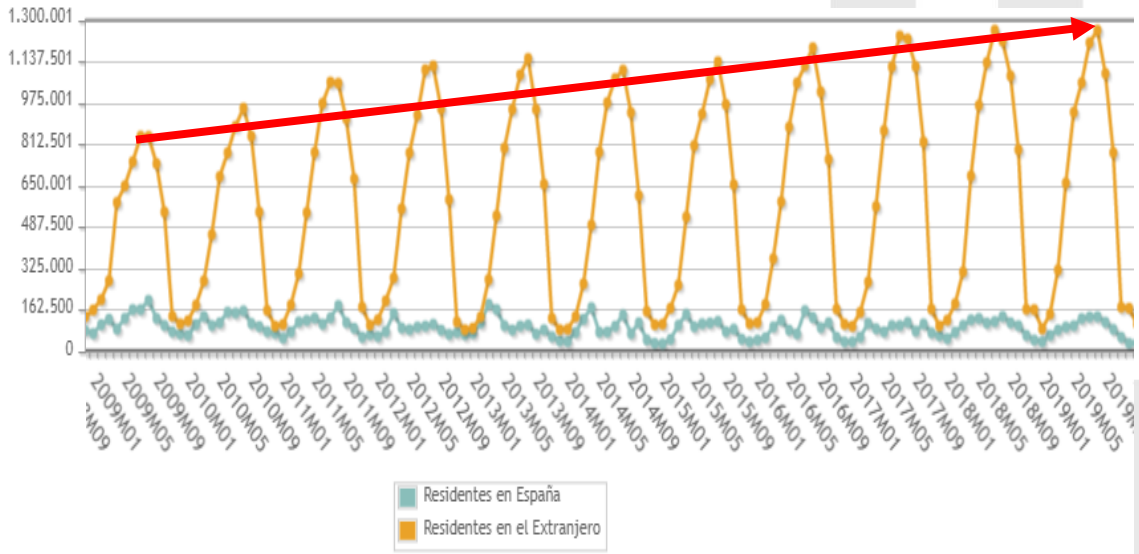
AGENDA 2030



Ajuntament de Palma

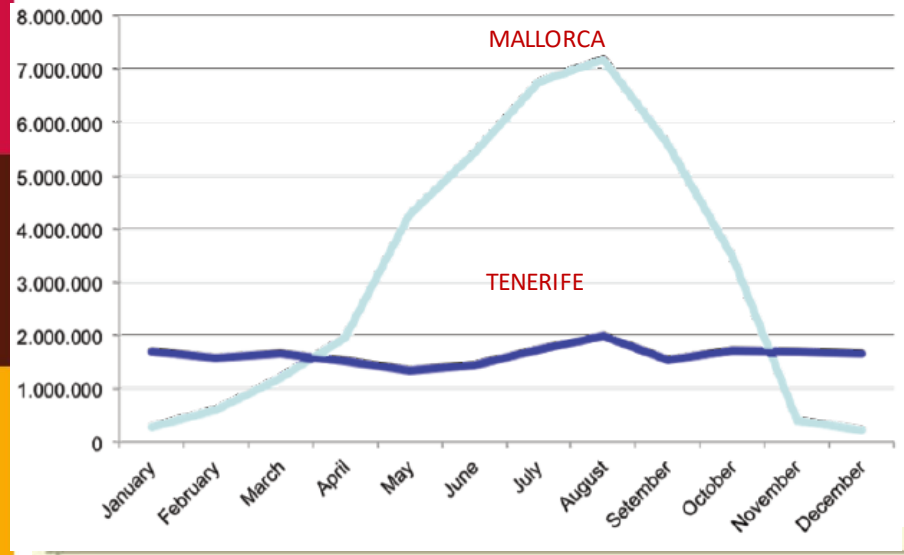
Contexto turístico

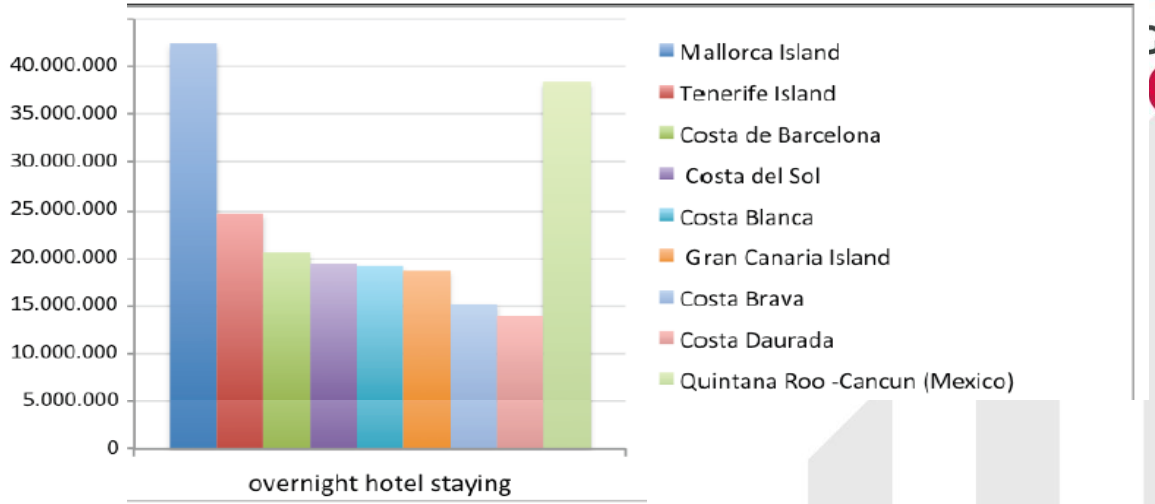
- Mallorca más de **45 millones** de pernoctaciones,
- Palma (50.000 plazas hoteleras) y **9 millones** de pernoctaciones
- En 60 años Palma se (de)construye con los **4 booms turísticos:**
  - 60's: Boom hotelero
  - 70's y 90's: apartamentos turísticos
  - 90's y 2000's: 2ª residencias no residentes
  - 2010: Estancias turísticas en vivienda (ETV)+Hoteles Urbanos.
- En 10 años
  +20% pernoctaciones hoteleras!

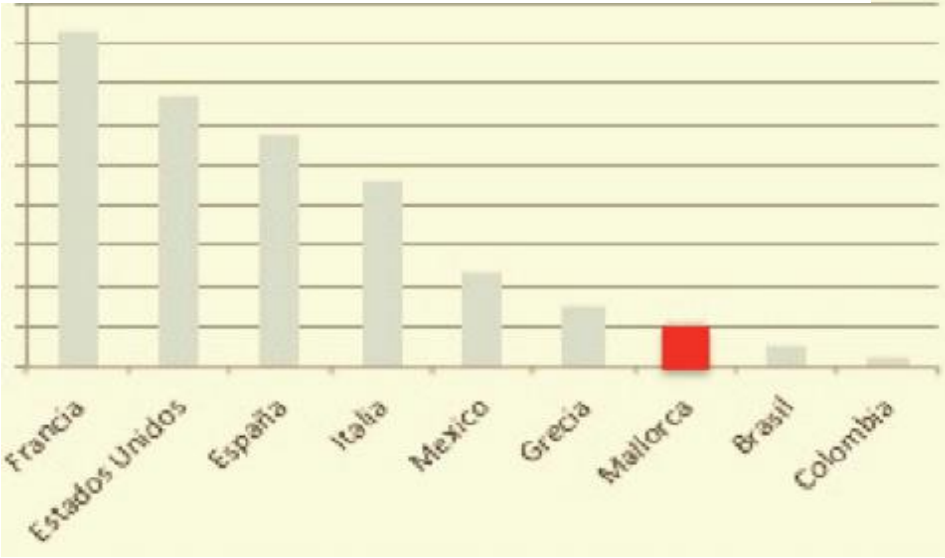


	Pernoctaciones agosto 2021 (INE)	
	Residentes España	Residentes Extranjero
Palma (410.000 hab)	**121.951**	**867.176**
Sevilla (689.000 hab)	***180.178***	***149.092***

Contexto turístico, algunas cifras







29 millones de pasajeros
400.000 plazas turísticas en Mallorca
Más de 450.000 habitantes en Palma

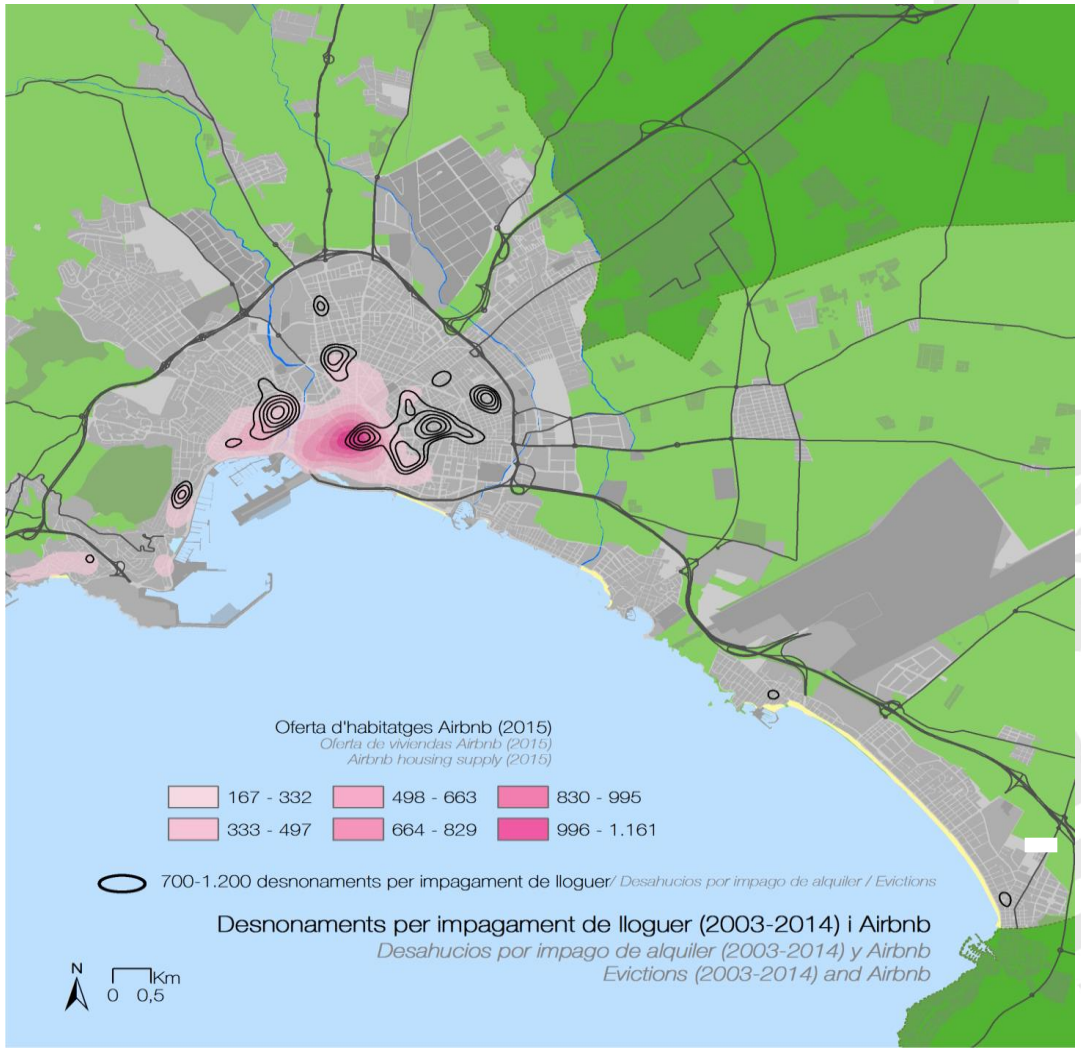
Más de 2 millones de cruceristas Puerto de Palma
Más de 45 millones de pernoctaciones turísticas
940.000 habitantes en Mallorca

Alquiler turístico en viviendas y precio alquileres

- 2016 : en solo un año la oferta de turísticos no regulados aumentó un 50%
- Se alcanzó la cifra de **20.000 plazas turísticas comercializadas en viviendas.**
- Augmento paralelo a subida los precios de alquiler
  - +55% precio alquiler últimos 6 años
- En 2015 ante la emergencia habitacional se crea la **Oficina Antidesaucios**
- Precio medio se sitúa a 12€/m2
  - *Precios medios (fotocasa)*
    - Palma 12€/m2-mes
    - Sevilla 10€/m2-mes
  - *Precios medios (idealista)*
    - Palma 11,2 €/m2-mes
    - Sevilla 9,9 €/m2-mes

Contexto social

- **50% la población balear tiene dificultades** para llegar a fin de mes,
- **22% se encuentra en situación de riesgo de pobreza o exclusión social**,
- **esto último afecta a 266.000 personas en las Islas, supone +7%** en relación 2019.
- Aumento alarmante desahucios (2 por día) por impago de alquiler en Palma.



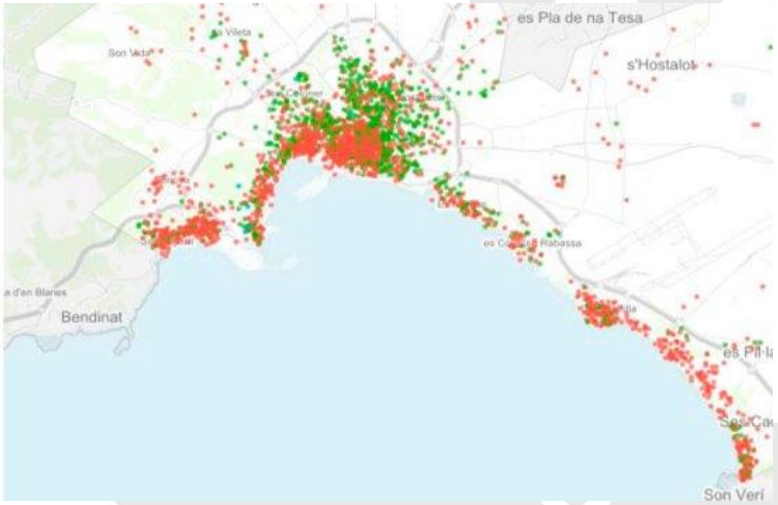
Impactos alojamientos turísticos en vivienda

- **Encarecimiento vivienda** asequible tanto de los alquileres como de la compraventa.
- **Gentrificación**, la pérdida de vida de los barrios .
- **Impactos ambientales**: insuficiencia hídrica, piscinas en ciudad.
- Economía **colaborativa sí, pero los actores profesionales deben regularse** según los usos turísticos y actividades de empresas turísticas .
- problemas de c**onvivencia vecinales**
- Las **plataformas no son simples intermediarias** y deben asumir su responsabilidad ante la publicidad ilegal.

INCREMENTO EXPONENCIAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA DE ALQUILER

Regulación autonómica e insular

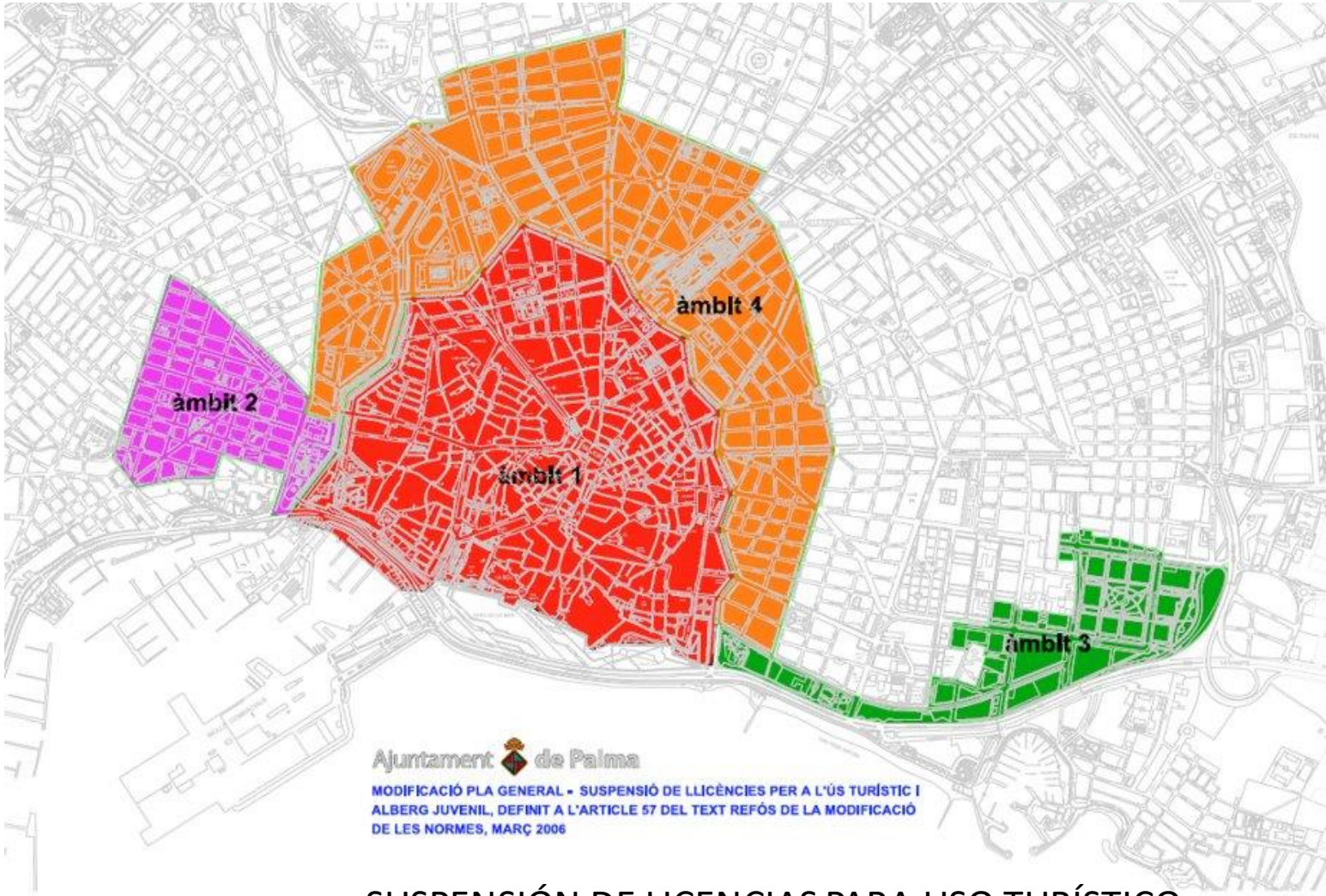
- 2017 modificación de la Ley de Turismo para regular las denominadas “estancias turísticas en vivienda”, ETV
- Posteriormente el Consell de Mallorca, competente en la regulación de los planes sectoriales insulares, llevó a cabo el Plan de Intervención de Ámbitos Turísticos (PIAT).
- Ley de Turismo de las Illes Balears, la ciudad de Palma debía llevar a cabo:
  - “Delimitación de las Zonas Aptas de las Estancias Turísticas en Vivienda”.
  - Definir una delimitación provisional,
  - Incorporar esta zonificación o delimitación en el PGOU de manera definitiva .



Regulación municipal

Medidas adoptadas para
la regulación de
los establecimientos turísticos:

- **2017 Suspensión de licencias** para uso turístico en determinados ámbitos, protegiendo el interés social vivienda en edificios plurifamiliares



SUSPENSIÓN DE LICENCIAS PARA USO TURÍSTICO

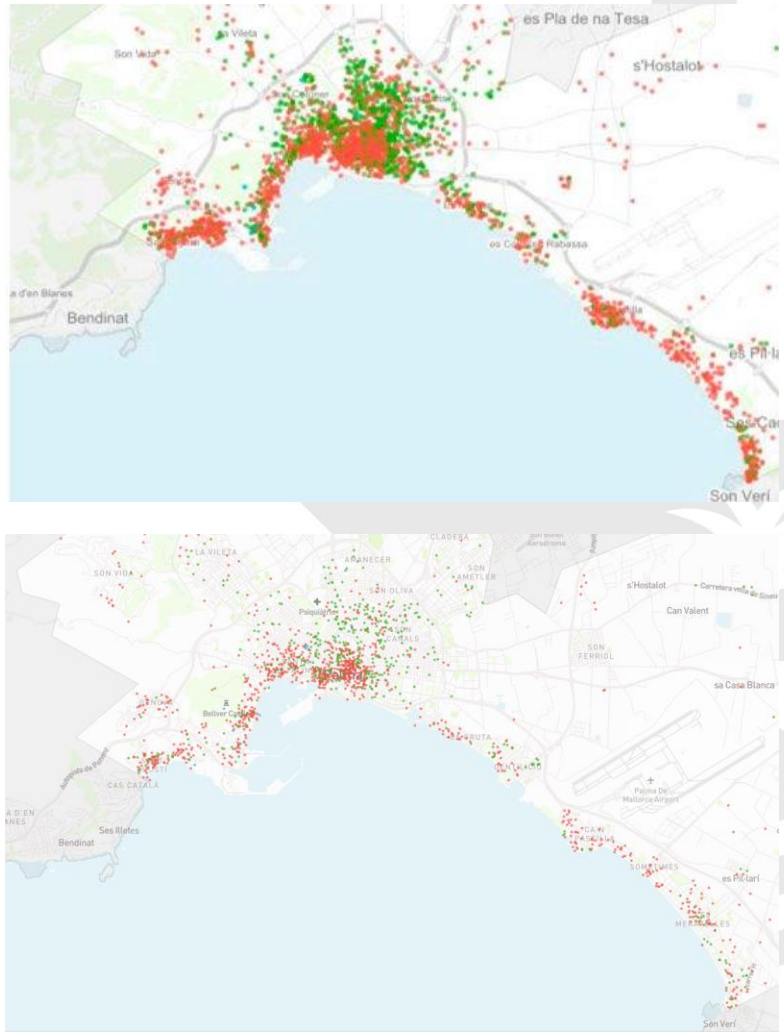
Regulación municipal

Medidas adoptadas para la regulación de los alquileres de corto plazo ETV:

- **2018 Zonificación provisional** Ajuntament de Palma. Prohibición de ETV en viviendas plurifamiliares urbanas, suelo rústico y zonas de huella acústica del aeropuerto.

La zonificación ha contribuido:

- relativo control del fenómeno de los apartamentos turísticos ilegales
- Disminución aparente de la oferta
- Relajación de la tensión social en algunos barrios tensionados

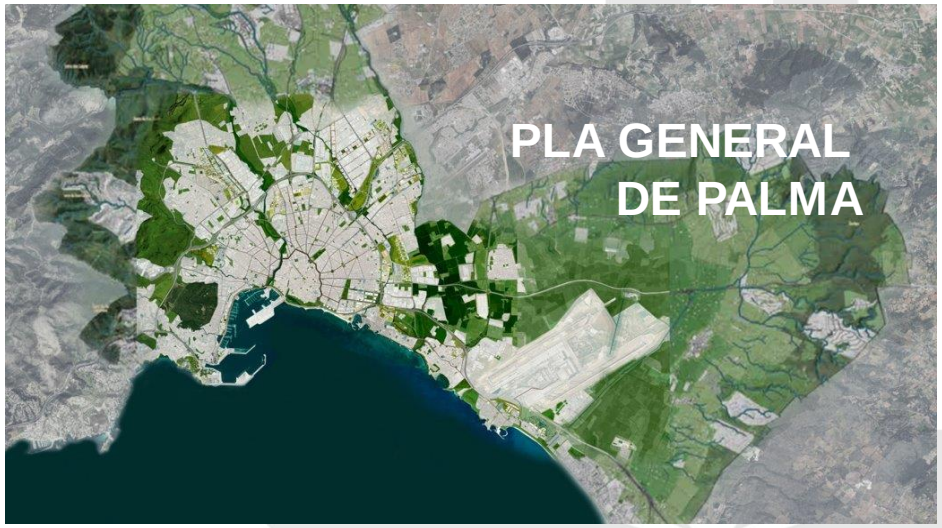


Inside AirBnB 2017 y 2021

Nuevo Plan General

Se prevé aprobar inicialmente el nuevo PG el **28 octubre:**

- Claves del Plan
  - Agenda Urbana 2030
  - Perspectiva climática y de transición energética.
  - Perspectiva de vivienda
- Algunas medidas en clave de vivienda:
  - Programas de Revitalización y Mejora de Barrios Reconversión turístico a VPP.
  - Incentivos iniciativa privada para hacer VPP Mínimo 50% vivienda en suelo de transformación se destinará a VPP
  - 50% VPP se destinará a régimen de alquiler
  - Incorporar reserva de VPP en Áreas de Planeamiento Incorporado mediante Modificación Plan Parcial
  - Planes Especiales de Desarrollo de Viviendas de Titularidad Pública Alojamiento Dotacional



0.
Protecció i ús racional del territori

1. Oberta al mar i la natura (Xarxa verda i blava)

2. Humanització de la ciutat i mobilitat sostenible

3. Ciutat de barris i pobles. Una ciutat per a la gent.

4. Ciutat resilient i autosuficient font a la crisi climàtica

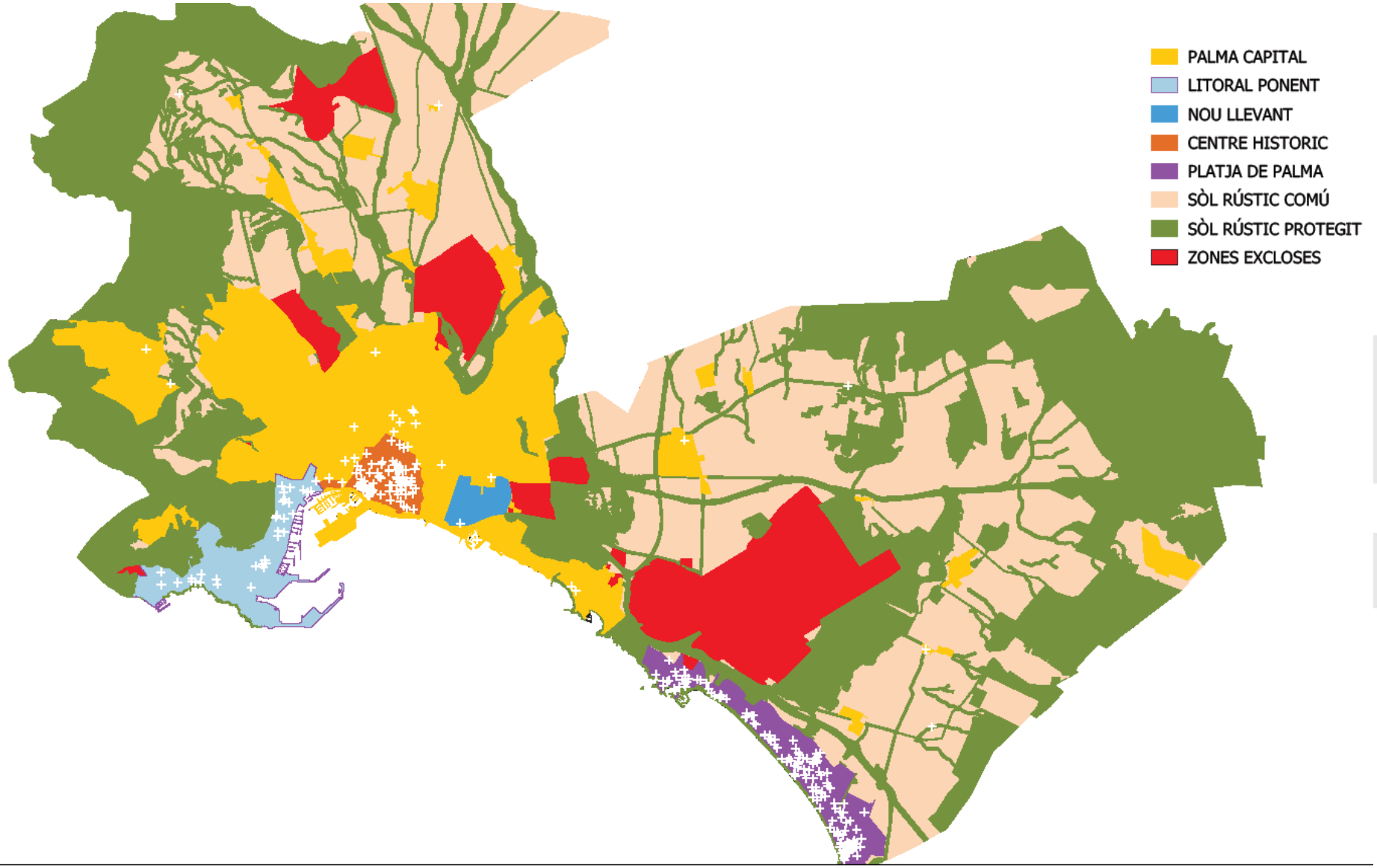
5. Diversificació econòmica: una ciutat d'encontre i intercanvi

Regulación ETV

Regulación ETV

	DENSITAT	DENSITAT	ZONA	SUBZONA	TIPOLOGIA	MODALITATS	CONDICIONS
TM PALMA	Total 7657 Places Actuals 4331 places Noves 3326 places (545 habitatges)	1,06 places/ha Total 4098 places Actuals: 2317 places Noves: 1781 places (292 habitatges)	PALMA CAPITAL	CENTRE HISTÒRIC, NUCLIS TRADICIONALS (Bonanova, Génova, Son Espanyolet, Sa Vileta, Son Roca, Son Rapinya, Es Secar de la Real, Establiments, Son Sardina, Es Molinar, Coll d'en Rabassa, Es Pil·lari, S'aranjassa, Sant Jordi, Casa	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ETH-60	sup mínima de parcel·la 200 m2 en tipologia entremitgeres Les ZOU on s'integren no poden superar la densitat de 1,06 places/ha
				ES JONQUET, SANTA CATALINA, EL TERRENO, SOLEDAT SUD	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ETH-60	Les ZOU on s'integren no poden superar la densitat de 1,06 places/ha
				RESTA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ETH-365	
		2,35 places/ha Total 1021 places Actuals 578 places Noves 443 places (73 habitatges)	PLATJA DE PALMA		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ETH-60	
		_ pl/ha Total 2.538 places Actuals _ pl Noves 1102 places (180 habitatges)	SÒL RÚSTIC COMÚ		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ETH-60	Habitatges ubifamiliars legalment existents anteriors a 27/07/2108 en actuacions de rehabilitació i incorporació de mesures adicionals de millora del medi rural
			ZONES EXCLOSES	Sòl rústic protegit excepte catàlegs i s'acrediti que es troba en optim estat mitjançant ITE Parcel·les d'ús diferente a residencial o turístic Parcel·les d'ús residencial amb afectació de VPO Edificacions sense títol urbanístic habilitant Edificacions en fora d'ordenació Nuclis rurals servitud acústica			En el termini de 2 anys es modificarà l'ordenança reguladora de soroll i vibracions que estableix les mesures de reducció d'impacte acústic que hauran de comptar els habitages que hagin sol·licitat autorització ETH-365

Regulación Establecimientos alojamiento turístico



Regulación Establecimientos alojamiento turístico

US TURÍSTIC

	ZONA	DENSITAT	SUBZONA	ZONES ESTADÍSTIQUES	DENSITAT EAT (PLAÇES/HA)	IIAT (PLAÇES/M2 SUP CONST)	CATÀLEGS	PARCEL·LES RESIDENCIALS	PARCEL·LES R. N	TIPOLOGIA	SITUACIÓ	PARCEL·LES T	PARCEL·LES S
POO	PALMA CAPITAL	Total (ETH+EAT): 5,12 places/ha EAT: 4,36 pl/ha Existents: 14288 places Noves: 2749 places	CENTRE HISTÒRIC	1-13, 26	27	1/40.	Que no substitueix més de 3 habitatges i que la superfície mitjana sigui superior a 300 m2 Que tingui un màxim de 20 habitacions Que sigui de 5 estrelles	Zones A: El nous establiments i les ampliacions no es pot reduir ni suprimir el sostre d'habitatge a data 26-07-2018 Accés desde carrer o espai lliure de 20 m	No s'admet	Hotels de Ciutat excepe en Catàlegs (Turisme d'interior)	4		
			LITORAL PONENT	14,15,16,17,19,21	22	1/40.	Igual que el Centre històric +carrers 20 m	Igual que zonas A de Centre Històric		Hotels de Ciutat excepe en Catàlegs (Turisme d'interior)	4	S'admet +carrers 20 m	S'admet si l'Ús turístic es compatible i en situació 4 + carrers 20 m
			NOU LLEVANT-FAÇANA MARÍTIMA		20	1/40.		Zones B, E: 10% del sostre edificat, sense que pugui substituir el nombre màxim d'habitatges que es permet fer en cada illa		Hotels de Ciutat excepe en Catàlegs (Turisme d'interior)	4		Màxim el 30% de sotre edificable a cada illa S'eximeix la parcel·la S11a-L UE 71-01: 168 places UE/71-01 FD(CF)a: 105 places, FD(CF)b: 59 places Illeta 1 AD-UE 71/05 180 places
			RESTA DE ZONES		1	1/40.	Igual que el Centre històric +carrers 20 m amplada	Igual que zones A de Centre Històric		Hotels de Ciutat excepe en Catàlegs (Turisme d'interior)	4	S'admet en carrers de +20 m amplada	S'admet si l'Ús comercial no es pie

	ZONES	ZONES ESTADÍSTIQUES	DENSITAT POBLACIÓ TURÍSTICA (PLAÇES/HA)	IIAT (PLAÇES/M2 SUP CONST)	RATIO PLAÇES/M2 SOLAR	ALTURA	PLAÇA APARCAMENT/PLACES ALLOTJAMENT	TIPOLOGIA
PLATJA DE PALMA (Total (ETH+EAT) 88,99 places /ha; EAT 84,84 pl/ha)	ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA EXCEPTE REFORMA INTERIOR	79,81,82	80	1/40.	1/60.	PB+3	1/8.	Grup Hotels
	ACTUACIONS DE REFORMA INTERIOR	79,81,82	90	1/40.	1/60.		1/10.	Grup Hotels
	RESTA DE PARCEL·LES	79,81,82		1/40.	1/60.		1/5. S'admet a distancia < 200 m amb itinerari accesible	Grup Hotels

		TIPUS DE SÒL	CONDICIONS	CATÀLEGS	IIAT (PLAÇES/M2 SUP CONST)
POO	SÒL RÚSTIC	SO RÚSTIC COMÚ	Prohibit EAT i Apartaments Turístics Només en categories on estigui permès condicionat al fet que es tracti de modalitats de allotjament de turisme rural, albergs, refugis, hostatgeries	Informe vinculant de l'administració turística i de patrimoni DA 10 LTIB	1/30.
		SÒL RÚSTIC PROTEGIT	Prohibit excepte rehabilitació en catàgories que s'admeti com ús condicionat	Informe vinculant de l'administració turística i de patrimoni DA 10 LTIB	1/30.
		SRC en ATH entre part posterior de zona turística i autovia de Llevant	Es podrà autoritzar la instal·lació d'un centre d'equipaments esportius o centre de turisme activo		

Reconversión uso turístico

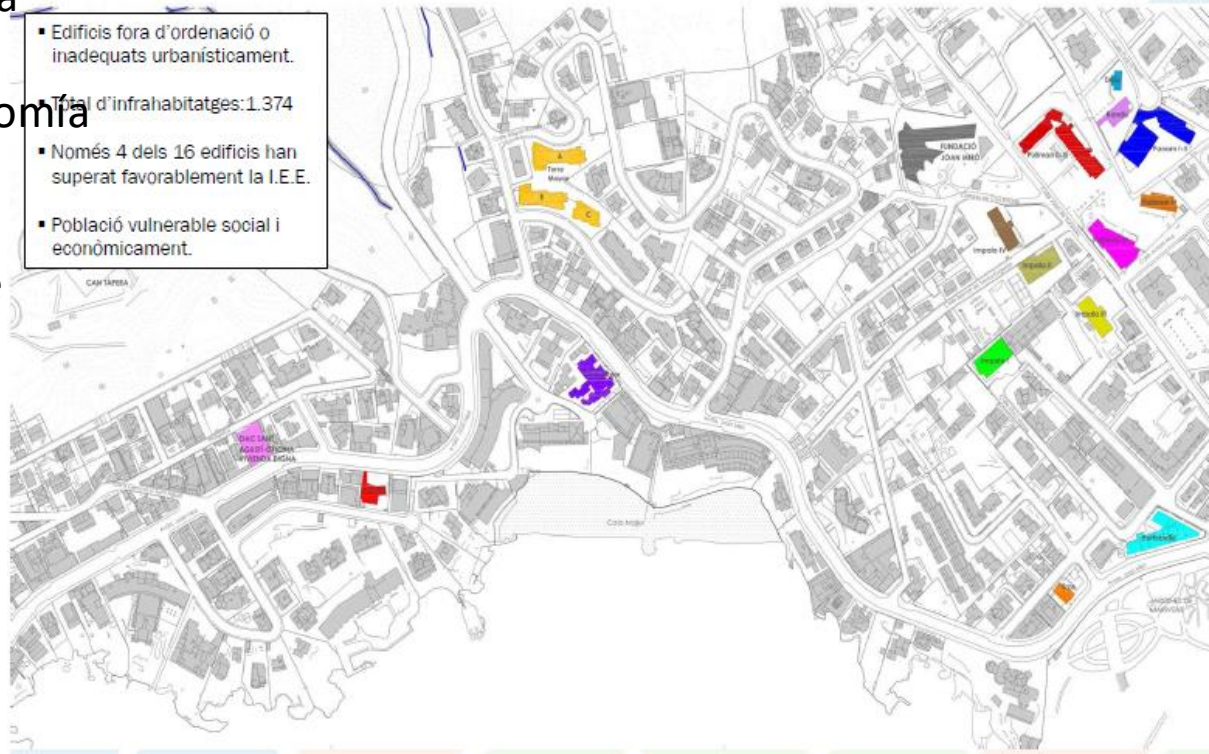
PROGRAMAS DE REVITALIZACIÓN Y MEJORA DE BARRIOS (NORMA 4.5.8)

- Fomento rehabilitación, mejora eficiencias energética y accesibilidad universal edificaciones anteriores 1990
- Ejecución de equipamientos multifuncionales de barrios
- Ejecución proyectos en el espacio público de movilidad sostenible y recuperación para el disfrute ciudadano.
- Formulación Plan Especial vivienda de titularidad pública
- Delimitación de área de tanteo y retracto.
- Implementación medidas desarrollar iniciativas de economía social.

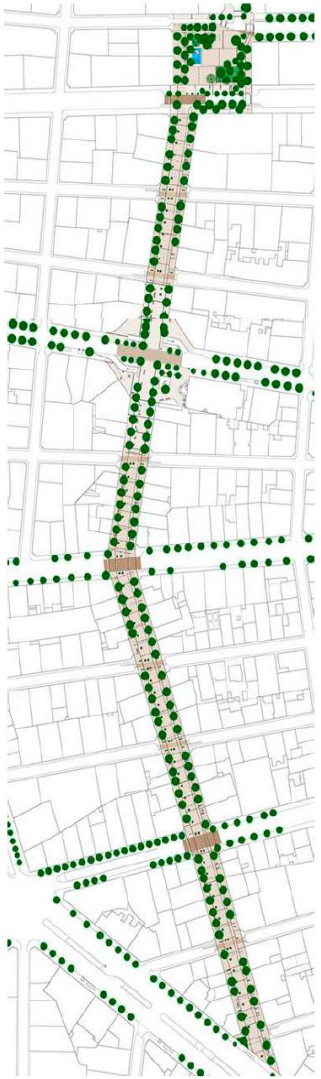
RECONVERSION USO TURÍSTICO A HPP (ARTÍCULO 5.1.8.

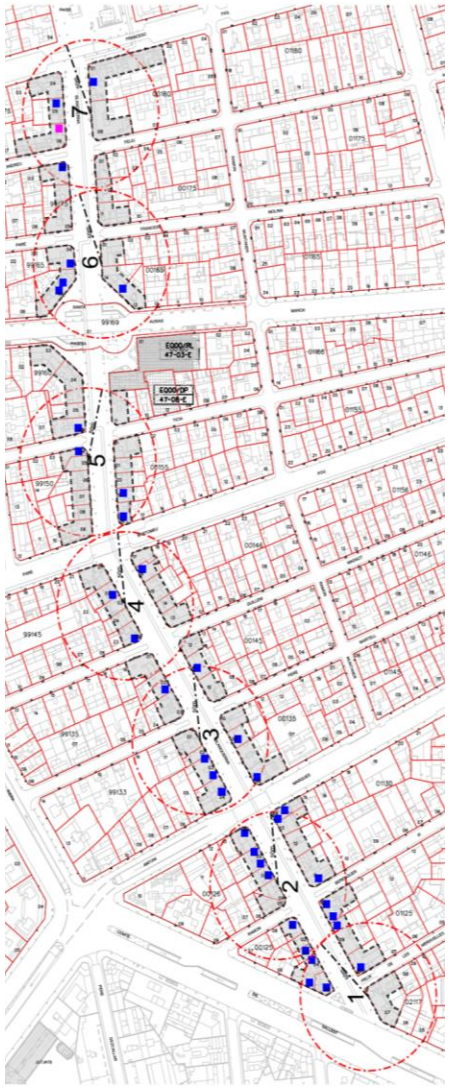
Medidas específicas para el fomento de la rehabilitación de conjuntos edificatorios (ahora infravivienda)

- 1.054 Viviendas 694 Viviendas habitables + HPP
- 361 Viviendas habitables
- Cesión Espacio Libre Privado para uso público.



Regulación oferta complementaria





¡Gracias!

Josep Maria Rigo
josepmaria.rigo@palma.cat
www.palma.cat