

# LA ORDENACIÓN TERRITORIAL EN MENORCA Y LA PLANIFICACIÓN TURÍSTICA

**Josep Manchado**

Dtor. Urbanisme y Ordenació del Territori  
Consell Insular de Menorca

## RESUMEN

El objeto final del Plan Territorial de Menorca es la preservación del entorno de la Isla, limitando el crecimiento territorial, urbanístico y turístico de la isla, de tal manera que se pueda conseguir un modelo de crecimiento sostenible. Para ello se actúa en tres líneas principales: No habrá nuevos crecimientos urbanos, se limita el crecimiento urbano futuro al crecimiento vegetativo previsto siempre en los núcleos tradicionales, se desclasifica el suelo urbanizable existente y se aumenta considerablemente el suelo rústico protegido.

**Palabras clave:** Menorca, Reserva de Biosfera, Planificación Territorial, Planes estratégicos, limitación del crecimiento, desclasificación suelos urbanizables, planificación turística.

## ABSTRACT

The final object of the Territorial Plan of Menorca is the preservation of the environment of the Island, limiting the territorial growth, urban and tourist, in such a way that you a model of sustainable growth can get. For it acts in three main lines: There won't be new urban growths, the growth urban future is limited to the vegetative growth always foreseen in the traditional nuclei, the future existent urban floor is disabled and increases the protected rustic floor considerably.

**Key words:** Menorca, Reservation of Biosphere, Territorial Planning, strategic Plans, limitation of the growth, to disable future urban floors, tourist planning.

---

Fecha de recepción: septiembre de 2001.

Fecha de admisión: noviembre de 2001.

## OBJETIVO FINAL

El objetivo final que nos proponemos conseguir en el Consell de Menorca, es limitar el crecimiento territorial, urbanístico y turístico de la isla, de tal manera que se pueda conseguir un modelo de crecimiento sostenible. Un modelo en el que promoveremos, incentivaremos y mejoraremos aquellos elementos que Menorca tiene como puntos fuertes (naturaleza, tranquilidad, paisaje, patrimonio cultural y etnológico, senderismo, etc.), en definitiva todo lo que conocemos como Reserva de Biosfera y no lo haremos con actividades en las cuales Menorca no podrá ser nunca punta de lanza a nivel de oferta turística.

Para conseguir este objetivo, intentaremos establecer la capacidad de carga de la isla y no sobrepasarla, de tal forma que se pueda llegar a una gestión equilibrada sin sobrepasar los máximos establecidos. En el mes de septiembre conocimos los datos provisionales de un indicador ambiental con el cual se está controlando la presión humana sobre el territorio (concretada en el número de personas presentes en la isla cada día del año), y se observa que la punta ha sido de 176.454 personas el día 11 de agosto (ver gráfico adjunto), cifra que supera en más de 4.000 personas la punta a la que se llegó el mes de agosto de 2000, lo que confirma que pese a todo, la presión sobre la isla continua aumentando año tras año.

Y este freno al proceso de crecimiento continuado y sin control será posible por que por primera vez ahora nos encontramos con la coyuntura de que hay una coincidencia de intereses, prácticamente todos están de acuerdo en la isla en que no se puede continuar creciendo (excepto algunos sectores muy concretos y localizados); y esta coyuntura será la que facilitará la toma de decisiones para conseguir esta parada del crecimiento urbanístico y territorial.

## SITUACIÓN INICIAL

El punto de partida es una moratoria turística (surgida a partir de la Ley General Turística de Baleares) que impide el crecimiento de nuevas plazas turísticas, si no es permutando plazas obsoletas por plazas nuevas (con unas primas según tipologías, número, categoría, etc.) y unas cuotas de plazas (en Menorca 5.400) que el Consell podía utilizar para regular el crecimiento según la demanda, además encontrábamos una enorme cantidad de suelo urbano y urbanizable donde se podían construir todo tipo de viviendas y apartamentos sin ningún tipo de limitación.

En Menorca las cuotas de crecimiento no se han utilizado, es decir, desde hace más de dos años no se conceden nuevas licencias para construir hoteles o apartamentos turísticos, pero a pesar de ello se han inaugurado nuevos hoteles, con licencias anteriores a 1999, (en los últimos días antes de la entrada en vigor de la moratoria turística entraron solicitudes para más de 5.000 plazas, que son las que ahora se están inaugurando y se inauguraran en los próximos meses).

## SITUACIÓN ACTUAL

Después de estos dos años de moratoria nos encontramos con que no se conceden licencias para levantar nuevos hoteles, pero no para de crecer el mercado de viviendas y apartamentos residenciales, que han crecido de forma imparable, desbordando todo lo que se había construido en los años anteriores.

Esta contención turística sin contención urbanística ha provocado que un porcentaje altísimo de los apartamentos residenciales y viviendas acaben en el mercado turístico, ya sea de una forma «alegal» mediante la LAU, o préstamos a amigos y familiares, etc.; o directamente de forma ilegal cuando utilizan canales de comercialización turística sin autorización.

Esto provoca una situación cada vez más distorsionada, porque se incorporan al mercado turístico nuevas plazas sin ningún tipo de control y sin ninguna garantía de calidad ni de cumplir los parámetros mínimos. El resultado es que no se consigue el objetivo de parar el aumento de plazas turísticas y en definitiva la capacidad de acogida de la isla.

## **SITUACIÓN DE FUTURO**

Creemos que la solución pasa por considerar todo el crecimiento (excepto el de los núcleos tradicionales) como crecimiento turístico, sin diferenciaciones para viviendas unifamiliares o plurifamiliares, apartamentos residenciales o turísticos o hoteles. En la costa de Menorca y en las urbanizaciones cualquier nueva plaza construida puede acabar, y en muchos casos acaba, en el mercado turístico.

Ya no se puede diferenciar entre crecimiento turístico y crecimiento urbanístico; y así empezamos a utilizar un único criterio para la mayor parte del territorio, que es el de «capacidad de acogida». A partir de aquí, las limitaciones no tienen que venir en función de las cuotas de la Ley General Turística, sino en función de calidad ambiental y turística que mejoren la oferta.

Para conseguir estos objetivos, en el Consell de Menorca tenemos los instrumentos adecuados con el PTI (Plan Territorial de Menorca) y con el POOT (Plan de Ordenación de la Oferta Turística) que formará parte del PTI, los dos se encuentran ahora en plena fase de elaboración y siguiendo sus trámites administrativos para conseguir su aprobación definitiva a principios de 2003.

## **EL P.T.I. O PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MENORCA**

Sin entrar en detalles que no es posible desvelar antes de la propia aprobación del Plan, en principio si que se pueden expresar cuales serán las grandes líneas de trabajo sobre las que se mueve el PTI, las tres líneas básicas, serán:

- Todo el territorio (excepto los núcleos tradicionales) es zona turística y por tanto se regirá con criterios de ordenación basados en la planificación turística, superando la vieja diferenciación entre suelo residencial y turístico dentro de estos núcleos.
- No habrá nuevos crecimientos urbanísticos, ni turísticos, ni residenciales y los futuros crecimientos serán para el crecimiento vegetativo y contiguos a los núcleos tradicionales.
- Se aprovechará el suelo vacante<sup>1</sup> existente (en estos momentos la capacidad de habitación de la isla es de aproximadamente 191.000 personas, y hay suelo vacante para

---

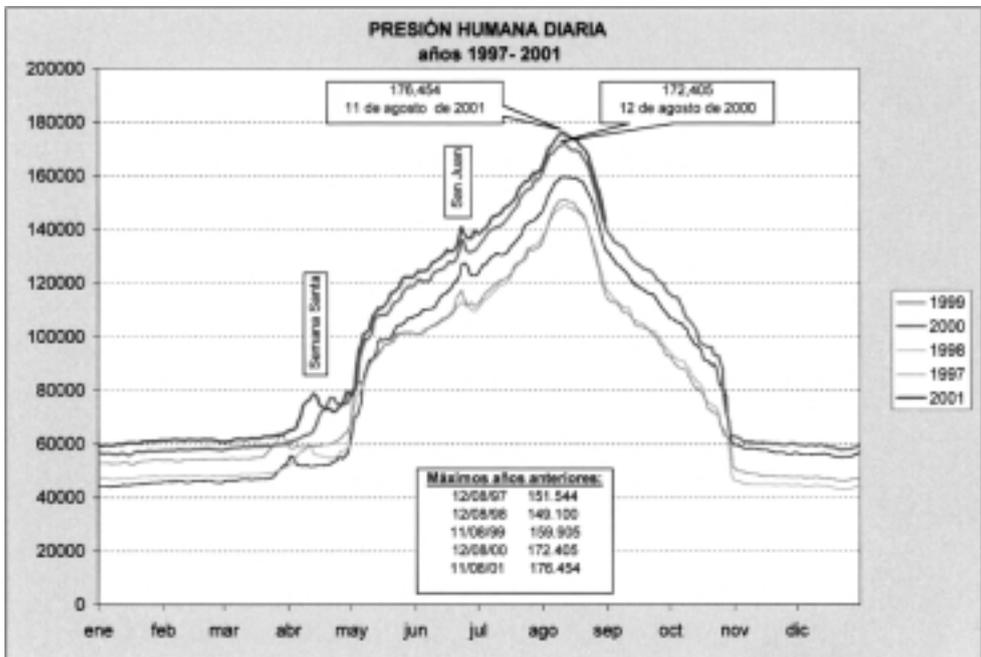
<sup>1</sup> Aquí nos referimos únicamente al suelo vacante y no al aprovechamiento vacante o a la edificabilidad vacante, que incrementarían enormemente estas cifras.

construir 110.000 plazas más, es decir que hay vacante un 57.6 % de lo construido) para reconducir el modelo actual con operaciones de esponjamiento y mejora de los núcleos.

Con la conjunción de estas tres grandes líneas estratégicas se pretende aprovechar el suelo clasificado vacante ya existente para conseguir diversos objetivos:

- Eliminar los impactos negativos más duros previstos actualmente en el planeamiento aprobado (esponjamiento previo).
- Rebajar aprovechamientos y en consecuencia aminorar los impactos y la capacidad de habitación aprobada.
- Reordenar diferentes zonas turísticas redistribuyendo volúmenes y aprovechamientos.
- Esponjar las zonas más congestionadas o degradadas, reubicando los edificios o elementos más impactantes.

Maó 24 de Octubre de 2001



Elaboración: OBSAM.

Fuentes: Fomento del Turismo, AENA, Autoridad Portuaria, Servicio de Puertos y Litoral de la CAIB.