

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 A HABITATGES¹

(BOIB núm. 93, de 31 de juliol de 2017)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

L'article 30.11 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears disposa que el turisme és una competència exclusiva de la comunitat autònoma, en atenció a l'article 148.1.18a de la Constitució, que es refereix a la promoció i a l'ordenació del turisme en l'àmbit territorial respectiu. Per tant, des que el Reial Decret 3401/1983, de 23 de novembre, va aprovar el traspàs de les funcions i els serveis en matèria de turisme de l'Estat a les Illes Balears, la comunitat autònoma ha exercit aquesta competència, tant des d'un punt de vista d'ordenació material com d'elaboració de normativa.

També és important esmentar l'article 24 de l'Estatut d'Autonomia, que disposa que els poders públics de la comunitat autònoma han de reconèixer l'activitat turística com a element econòmic estratègic i que el foment i l'ordenació de l'activitat turística s'han de dur a terme amb l'objectiu de fer-les compatibles amb el respecte al medi ambient, al patrimoni cultural i al territori.

Aquesta competència exclusiva en turisme ha permès dur a terme una regulació dels allotjaments turístics de les Illes Balears i també dels habitatges que es comercialitzen turísticament. Així, cal destacar la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística, que regulava i configurava els habitatges turístics de vacances com a allotjaments turístics; la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques a habitatges, que va dur a terme la regulació de certs habitatges, ja no com a allotjaments turístics, sinó com a habitatges objecte de comercialització turística; i la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que també configura amb caràcter general aquest tipus d'activitat com una comercialització turística d'habitatges, però des de la definició clara del fet que es tracta d'habitatges d'ús residencial. Les dues primeres normes només permetien la comercialització turística a habitatges unifamiliars aïllats, però la Llei 8/2012 va ampliar les possibilitats als habitatges aparellats sotmesos al règim de propietat horitzontal i als habitatges unifamiliars entre mitgeres sempre que fossin únics a la parcel·la.

II

Amb la modificació que es duu a terme amb aquesta llei es tracta de fer encaixar també en les possibilitats de comercialització d'estades turístiques els habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal –o edificis plurifamiliars–, més

¹ Aquesta Llei s'ha vist afectada per les disposicions següents: Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19 ([BOIB núm. 180, de 20 d'octubre de 2020](#)) i Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears ([BOIB núm. 79, de 18 de juny de 2022](#)).

enllà dels coneguts com a edificis aparellats sobre parcel·la comuna, que ja estaven permesos.

En tots els casos, aquesta regulació no pot obviar les diverses problemàtiques que la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial pot comportar, per la qual cosa s'estableixen uns límits i unes formalitats legals relacionats bàsicament amb la salvaguarda del dret al domicili lliure d'immissions, l'urbanisme, l'ordenació del territori i el medi ambient adequat.

Com a punt de partida de la modificació que es duu a terme, s'ha d'indicar el canvi del concepte d'empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges. Es pretén recollir el que la mateixa Llei d'arrendaments urbans, en l'article 5.e), exclou del seu àmbit d'aplicació i remet a les normatives turístiques. Cal observar, en tots els casos, que s'exigeix finalitat lucrativa, la qual cosa exclou del concepte d'habitatge comercialitzat turísticament supòsits com ara la cessió temporal i gratuïta d'un habitatge i els intercanvis d'habitatges amb finalitats turístiques, entre d'altres.

Pel que fa als límits indicats abans, prenent en consideració el gran nombre de noves altes d'habitatges comercialitzats turísticament que hi ha hagut en els darrers anys, i en previsió d'incorporar en aquesta llei la comercialització turística en habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, es fa imprescindible un control d'aquesta activitat des dels punts de vista urbanístic, territorial, mediambiental i tributari. S'ha de prestar especial atenció a les repercussions que aquesta pot suposar sobre la configuració dels barris o les zones on es concentri l'oferta i en la convivència pacífica en aquests, a més de l'existència d'infraestructures adequades i, a escala general, en el fet d'evitar una pujada de preus de l'arrendament o de l'habitatge, així com en la manca d'oferta d'aquest per a la població resident.

Un altre aspecte que recull la modificació que du a terme aquesta llei està relacionat amb el sostre de places turístiques en allotjaments turístics i amb les places objecte de comercialització turística en habitatges d'ús residencial, atès que en els darrers anys s'ha detectat una enorme pressió sobre el territori, les carreteres, les infraestructures, el medi ambient i els recursos hídrics i energètics entre d'altres.

Per aquest motiu, es fa necessari el fet d'establir de manera real un sostre o límit màxim de places turístiques que ha de ser determinat per les legalment existents més les integrades en les borses de places turístiques de què disposin les administracions turístiques. Aquest sostre, podrà ser modificat pels plans territorials insulars (PTI) i, si escau, pels plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT).

Es aquests casos, la determinació del nombre màxim de places turístiques tindrà en compte la capacitat d'acollida que es determini a cada illa segons criteris ambientals, poblacionals i d'ordenació del territori, tal i com assenyala l'Organització Mundial del Turisme (OMT), i que es corresponen amb el nivell d'afluència turística i d'equipaments que pot assumir una regió per a una satisfacció més gran dels seus visitants sense que suposi una repercussió important en els seus recursos, en la capacitat de gestió i en la qualitat de vida dels seus habitants. Aquests instruments podran determinar també l'existència de dues borses de places turístiques: una per a allotjaments turístics i l'altra per a estades turístiques a habitatges.

Així, és important observar que la limitació o el sostre màxim de places turístiques a l'arxipèlag balear no és nova. Ja està recollida en l'ordenament jurídic propi des del Decret 9/1998, de 23 de gener, de mesures transitòries relatives al procediment d'expedició d'autoritzacions prèvies i d'obertura de construccions, obres i instal·lacions

d'empreses i activitats turístiques. Posteriorment, en la Llei 2/1999 i, actualment, en la Llei 8/2012. Totes aquestes normes ja supeditaven i supediten l'obertura de nous establiments d'allotjament turístic o l'ampliació dels existents a l'aportació de places turístiques d'establiments que es donin de baixa definitiva o adquirides als òrgans gestors de places. Per tant, aquesta modificació manté aquesta exigència, però elimina el gran nombre d'excepcions que hi havia, alhora que possibilita que els PIAT o els PTI puguin determinar altres xifres.

Es manté en tots els casos l'excepcionalitat que ja hi havia per a l'illa de Menorca, ateses les seves peculiaritats en la matèria.

També, i en aquesta línia d'evitar una saturació turística no desitjable ni sostenible, s'eliminen determinades excepcions a la ràtio mínima de places per metre quadrat de parcel·la i es mantenen només per als establiments que no es podrien entendre sense aquesta.

Tornant al control esmentat abans de caràcter territorial i urbanístic relatiu a les estades turístiques a habitatges residencials, aquest passa, en primer lloc, per una delimitació de zones aptes per poder dur a terme la comercialització turística. Aquesta zonificació, l'han de dur a terme els consells insulars i l'Ajuntament de Palma respecte de les zones en què, justificadament i tenint en compte les peculiaritats de les infraestructures, la densitat poblacional o altres criteris insulars, es consideri que aquesta dedicació extraordinària dels edificis residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza. Això sí, serà necessari en aquest procediment sol·licitar l'informe als ajuntaments.

Al marge d'això i pel que fa a la comercialització d'estades turístiques duta a terme a habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal, i als de les tipologies que es determinin reglamentàriament, es considera necessari fixar, per raons urbanístiques, un límit addicional de temporalitat per a l'exercici de l'activitat. Aquest permís seria renovable mitjançant la presentació d'una comunicació i d'un certificat d'adquisició temporal de places, però sempre que es continuassin complint tots els requisits legals en el moment de la renovació, com, per exemple, que la zona on s'ubicassin continuàs sent una zona apta per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges residencials. Això, perquè amb aquesta llei es regula de manera específica, per primera vegada a les Illes Balears, la possibilitat amb condicions de comercialització turística d'aquests habitatges, en els quals, per tant, es durà a terme una activitat de caràcter residencial turístic juntament amb l'estrictament residencial, la qual cosa, sumada a la generalment major densitat poblacional per solar respecte d'altres tipologies, condueix a la necessitat que el legislador prevegi la possibilitat que les zones on es permeti o els criteris urbanístics o territorials que s'estableixin es puguin anar adaptant a les problemàtiques i necessitats urbanístiques que puguin anar sorgint, i, en conseqüència, aquests habitatges que ofereixin estades turístiques estiguin sempre supeditats a la permissivitat o no d'aquests instruments, sense que la no possibilitat de renovació pugui generar drets, inclòs el dret a indemnitzacions.

Pel que fa a l'establiment de les zones aptes, s'ha de recordar que els consells insulars són les institucions de govern de cada una de les illes, alhora que són institucions de la comunitat autònoma i gaudeixen d'autonomia en la gestió dels seus interessos d'acord amb la Constitució, l'Estatut i les lleis del Parlament en el seu àmbit territorial. Concretament, pel que fa a l'àmbit urbanístic i territorial, d'acord amb l'article 70 de l'Estatut d'Autonomia, els consells insulars tenen atribuïdes, en qualitat de

competències pròpies, les matèries d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori, amb el litoral inclòs.

El tractament peculiar del municipi de Palma es fonamenta en la condició de capital, sense oblidar-ne l'elevada població, raó per la qual la Llei de capitalitat ja li atorga unes competències urbanístiques singulars.

Ateses les peculiaritats geogràfiques i administratives de Formentera, conformement a l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, es reconeix el seu règim singular juridicoadministratiu i competencial.

En tot cas, serà necessari en el procés de zonificació un període d'informació pública amb la possibilitat de fer al·legacions, així com la sol·licitud d'informe amb caràcter preceptiu a cada ajuntament, ateses les seves competències en urbanisme atribuïdes per l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local.

També es disposa que, reglamentàriament, es poden establir condicions urbanístiques específiques, i, així mateix, que els diferents instruments d'ordenació territorial i urbanística poden establir altres condicions per als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització d'estades turístiques, evidentment en l'àmbit i amb l'abast limitat d'aquests instruments: l'ordenació territorial i la urbanística.

Així mateix, tenint en compte la necessitat de protegir adequadament el medi ambient i fer un ús sostenible de les infraestructures i dels recursos de les Illes Balears, així com de protecció dels turistes i les turistes com a persones consumidores i usuàries, s'exigeix a tots els habitatges residencials que vulguin comercialitzar estades turístiques el requisit de disposar d'una concreta certificació energètica, en funció de l'antiguitat de l'immoble. Així mateix, es determina que només podran presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat turística els propietaris que disposin de mesuradors o comptadors individuals d'aigua, i d'altres subministraments energètics, si escau.

De la mateixa manera i per raons de protecció de l'accés de la població de les Illes a un habitatge, es fixa la prohibició de comercialització turística als habitatges en règim de protecció oficial o preu taxat o que hi hagin estat sotmesos.

D'altra banda, s'ha de fer esment específicament a una exigència d'antiguitat que es requerirà als habitatges d'ús residencial que vulguin, a partir d'ara, presentar les declaracions responsables per comercialitzar-hi estades turístiques, que serà de cinc anys durant els quals, a més, l'ús haurà d'haver estat residencial privat. Això, perquè, com diu el mateix concepte, han de ser habitatges d'ús residencial i, per tant, hi ha d'haver una consolidació prèvia i real d'aquest ús residencial abans de poder ser comercialitzats turísticament. Es tracta d'evitar saturacions, especulacions urbanístiques i altres perjudicis a l'interès general.

Amb caràcter general, i atesa la protecció especial que ha de tenir, es prohibeix dur a terme noves altes d'habitatges residencials comercialitzats turísticament en sòl rústic protegit. Els PTI o PIAT a cada illa podran establir altres previsions de forma motivada.

Pel que fa a les consideracions esmentades abans i la relació d'aquestes amb la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior, el considerant número 9 de la Directiva determina que aquesta no s'aplica a les normes relatives a ordenació del territori, urbanisme i ordenació rural. Així mateix, els articles 9 i següents de la mateixa Directiva permeten limitar l'accés a una activitat de serveis i el seu exercici si està justificat per raons imperioses d'interès general (RIIG), entre les quals es troben, d'acord amb l'article 4.8, la protecció de les

personas consumidoras, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà o els objectius de política social, entre d'altres.

Cal esmentar que també es modifiquen diversos articles de la Llei 8/2012 per procurar que els comercialitzadors d'habitatges turístics tinguin cura que la clientela allotjada conegui i respecti les normes de convivència, en particular les que puguin constar en les normes de règim interior de la comunitat de propietaris en casos d'habitatges sotmesos a propietat horitzontal, i que facin una utilització adequada dels serveis i de les coses comunes, de manera que no es produeixin vulneracions de drets de la resta de persones propietàries o residents a l'immoble.

Així mateix, es disposa que la capacitat dels habitatges s'ha de correspondre amb la determinada en la cèdula d'habitabilitat o en el document anàleg que pugui expedir l'administració insular competent.

Tornant estrictament als habitatges d'ús residencial sotmesos al règim de propietat horitzontal, s'ha d'esmentar que és cert que l'article 33 de la Constitució reconeix, en la secció dels drets i deures de la ciutadania, el dret a la propietat privada, la qual cosa es podria considerar que concedeix el dret a qualsevol ús de l'immoble, però també és cert que el dret a la propietat privada neix delimitat per la seva funció social. Per això, no tan sols diferents configuracions legals que tinguin a veure amb l'urbanisme, l'ordenació del territori, el medi ambient, etc., poden limitar el dret de propietat, sinó que també les relacions de veïnatge (com ara les comunitats de propietaris) poden limitar-lo, ateses raons diverses. Aquestes raons poden afectar fins i tot drets constitucionals fonamentals, com són el dret a la intimitat personal i familiar, el dret a la seguretat dels residents habituals o el dret al medi ambient adequat. En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que les persones usuàries d'estades turístiques aniran canviant cada pocs dies o setmanes; que tindran accés a zones comunes i en faran ús; que els seus usos i la dinàmica horària podrien no coincidir amb els dels residents habituals, etc.

Atesos aquests efectes directes sobre el veïnat resident i amb independència de la possibilitat d'interposició de les accions que la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, en l'article 7.2, atorga a les comunitats de propietaris, s'imposa la necessitat que els poders públics procurin, mitjançant una intervenció delimitadora general, no només intentar reforçar el deure de vigilància o control dels comercialitzadors respecte de la clientela i impedir que es produeixin molèsties, sinó vetllar perquè la resta de membres de la comunitat de propietaris puguin tenir una potestat efectiva de decisió respecte de la possibilitat d'admetre o no la comercialització turística d'un o de diversos habitatges pertanyents a la comunitat, cosa que els afectarà directament. S'ha de partir de la idea que aquesta possibilitat genèrica a edificis sotmesos a propietat horitzontal és nova a l'arxipèlag i, per tant, la manca de previsió expressa respecte d'això en els títols constitutius o els estatuts de les comunitats de propietaris pot ser freqüent. Això condueix a la necessitat de dotar les persones propietàries en règim de propietat horitzontal, per mitjà d'una llei, d'instruments realment clars i efectius per determinar si es permet o no la comercialització turística a l'edifici, la qual cosa passa per atendre, no tan sols el que disposin el títol constitutiu o els estatuts, sinó per reconèixer capacitat efectiva als acords presos vàlidament per les juntes de propietaris respecte d'això.

Per tant, aquesta norma parteix d'exigir que en primer lloc cal atènyer-se al que puguin determinar els estatuts, en el sentit que si determinen la no possibilitat d'ús dels immobles per a ús diferent del d'habitatge, no es podrà dur a terme la comercialització turística. També estableix que, si admeten expressament la possibilitat de

comercialització turística, aquesta es podrà dur a terme. Per a la modificació d'aquestes previsions caldrà ajustar-se al règim determinat en la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal. En el cas que els estatuts no estableixin cap d'aquestes previsions, la norma adverteix que per permetre dur a terme comercialitzacions turístiques caldrà sotmetre's a un acord de la majoria de propietaris, pres de conformitat amb el que determina l'article 17.7 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal.

La base competencial per dur a terme aquestes determinacions és, d'una banda, la competència exclusiva en turisme –article 30.11 de l'Estatut d'Autonomia–, que ja ha permès a aquesta comunitat dictar en la mateixa normativa turística reguladora de les estades turístiques gran quantitat de normativa amb contingut jurídic civil –així, la referent al règim jurídic dels usuaris d'estades turístiques, la mateixa qualificació com a habitatges turístics d'aquells en els quals es produeix una cessió temporal de l'ús de la totalitat de l'habitatge amb determinada tipologia, etc. L'altre fonament competencial es troba en l'article 30.27 de l'Estatut d'Autonomia, que determina com a competència exclusiva de la comunitat autònoma el desenvolupament del dret civil propi, sempre que no entri en determinades competències que es reserven a l'Estat. En aquest sentit, al marge de la regulació civil continguda en la regulació turística, s'ha d'esmentar l'existència de dret civil propi de les Illes Balears relatiu a la propietat i altres drets reals.

Tots els requisits esmentats que s'imposen a la comercialització d'estades turístiques constitueixen una regulació completa d'aquest tipus d'activitat turística. No obstant això, molts dels requisits que recull el text de la Llei són d'aplicació supletòria a la regulació que pugin fer-ne les administracions amb competència en ordenació turística, atès que en la mateixa Llei ja es preveu que determinats aspectes s'hauran de fixar reglamentàriament i que l'establert a la Llei només s'aplicarà en defecte de reglament.

S'ha d'esmentar, així mateix, que aquesta modificació afecta també les sancions als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització turística que no hagin presentat la declaració responsable per dur-la a terme, i això en atenció als grans perjudicis ja detectats que fa aquest tipus d'oferta il·legal a la població en general de les Illes Balears, atès que provoca manca d'oferta d'immobles destinats a satisfer les necessitats permanents d'habitatge, la qual cosa és especialment sensible en determinats nuclis de l'arxipèlag; un encariment de preus, tant de lloguer com de venda; frau fiscal; i alteracions de l'ordre públic i la convivència. Les sancions imposades fins ara, si bé ja podien entrar en el rang que aquesta norma disposa, en la pràctica no eren imposades per les diferents administracions competents, sinó que s'optava per aplicar-ne el rang més baix, la qual cosa s'ha demostrat que no és una eina adequada per combatre una problemàtica tan perjudicial. Per tant, aquesta modificació pretén que les sancions a l'oferta il·legal s'apliquin en el seu tram més alt i que es doni a les administracions, en tots els casos, un marge suficientment ampli de valoració i aplicació en el cas concret. Això, sense oblidar l'aplicabilitat del ja vigent article 106 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, en els casos que puguin constituir infracció molt greu.

Aquesta norma també canvia el còmput de places als hotels de ciutat, a fi d'equiparar-lo al de la resta d'establiments hotelers.

Aquesta Llei també incorpora una disposició transitòria destinada al fet que, atesa l'anul·lació d'excepcions a la necessitat d'adquisició de places i del compliment de ràtio turística, i als canvis respecte del còmput de places per hotels de ciutat, es considera que els projectes ja presentats en forma a l'administració urbanística o que ja hagin obtingut la llicència d'obra i, per tant, s'hagin elaborat i aprovat sota determinades

condicions, no se n'han de veure ara afectats. Tampoc no se n'han de veure afectats els que hagin sol·licitat en forma l'informe preceptiu i vinculant a l'administració turística a què fa referència la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

També incorpora aquesta norma, en la disposició addicional tercera, una sèrie de preceptes dirigits a fomentar la inversió en establiments turístics, per tal de mantenir els nivells d'ocupació laboral i fomentar la modernització de la nostra indústria turística amb especial atenció a la seva sostenibilitat ambiental i a la seguretat i salut laboral.

Així mateix, independentment de la tipologia d'edificació, s'introdueix una modalitat anomenada lloguer d'habitatge principal quan la comercialització es dugui a terme per part del mateix propietari al seu habitatge principal durant un termini màxim de 60 dies en un període de un any.

III

Per tot el que s'ha exposat fins ara, pel que fa al compliment dels principis determinats en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es constata que la norma compleix els principis de necessitat i eficàcia, atès que la regulació de la comercialització d'estades turístiques a habitatges residencials en general, i dels sotmesos al règim de propietat horitzontal en particular, és una qüestió ineludible, d'innegables conseqüències per a la societat, que ha tengut en compte els múltiples aspectes i interessos afectats. Així mateix, compleix el principi de proporcionalitat, atès que conté la regulació imprescindible i no hi ha mesures menys restrictives per fer encaixar tots els aspectes i interessos afectats, tant generals com particulars.

Pel que fa al principi de seguretat jurídica, també s'ha acreditat la coherència d'aquesta norma amb la resta de l'ordenament jurídic: autonòmic, estatal i europeu, i es fixa un marc normatiu estable, predictable, integrat, clar i de certesa, que en possibilita el coneixement i la comprensió.

Pel que fa al principi de transparència, s'ha seguit el tràmit d'audiència perquè les persones destinatàries potencials tinguin una participació efectiva en l'elaboració de la norma i s'han reflectit en aquesta exposició de motius els objectius perseguits. També s'han complert els termes de l'article 7 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i així, entre d'altres, s'ha publicat la Memòria d'anàlisi d'impacte normatiu i s'ha publicat l'Avantprojecte de Llei.

S'han evitat, així mateix, càrregues administratives innecessàries per garantir el principi d'eficiència i s'han tengut en compte les despeses o els ingressos públics presents o futurs. També s'ha quantificat, valorat i acreditat que no alteraran el compliment dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, als quals se supedita.

Pel que fa a l'aspecte formal, aquesta norma s'estructura en un article, nou disposicions addicionals, cinc disposicions transitòries, una de derogatòria i tres de finals.

Article únic. Modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

1. S'afegeix una nova lletra a l'article 3, amb la redacció següent:

“n) Canals d'oferta turística, pel que fa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Tot sistema mitjançant el qual les persones físiques o jurídiques, directament o a través de tercers, comercialitzen, publiciten o faciliten, mitjançant

enllaç o allotjament de continguts, la reserva d'estades turístiques a habitatges, bé sigui per terminis de dies o setmanes amb el límit establert en l'article 50 d'aquesta llei, bé sigui amb prestació d'alguns dels serveis prevists en l'article 51 d'aquesta.

Entre d'altres, les agències de viatges; les centrals de reserva; altres empreses de mediació o organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació a través d'internet o altres sistemes de noves tecnologies d'informació i comunicació; les agències immobiliàries; així com la inserció de publicitat en mitjans de comunicació social, qualsevol que en sigui els tipus o suport."

2. Es modifiquen els punts 3 i 5 de l'article 5, que passen a tenir la redacció següent:

"3. Els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) i, si escau, els plans territorials insulars (PTI) poden establir la densitat global màxima de població, delimitar zones i àmbits turístics i de protecció, i fixar-ne la grandària i les característiques, així com establir paràmetres mínims o màxims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments. També poden delimitar les zones turístiques saturades o madures, d'acord amb els criteris establerts en aquesta llei. I així mateix, poden assenyalar les excepcions que per la ubicació o les característiques especials així ho aconsellin.

Igualment, poden determinar aquests paràmetres respecte de les zones residencials confrontants amb les turístiques.

Així mateix, els PIAT i, si escau, els PTI, han d'analitzar, respecte a cadascuna de les zones, la incidència de les figures previstes en l'article 37 i en el capítol IV del títol III de la present llei. 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 respecte mitjançant la corresponent documentació cartogràfica. Aquesta delimitació cartogràfica no serà considerada una modificació estructural del planejament.

Els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar també el límit màxim per illa de places turístiques a allotjaments turístics i 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. En aquest supòsit, les borses de places s'han d'adaptar a aquesta xifra. Fins que no es determini aquesta xifra o si no es considera necessari determinar-la, el sostre màxim de places per illa ha de ser el determinat per les existents legalment més les que integrin les borses gestionades pels organismes gestors de places turístiques o les administracions turístiques insulars, amb les especificacions previstes en l'article 89 per a l'illa de Menorca.

Els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar l'existència de dues borses de places: una relativa a allotjaments turístics i l'altra relativa a estades turístiques a habitatges residencials. Des d'aquest moment les borses que hi ha s'han de distribuir en el sentit indicat. Durant aquest període només existirà una borsa de places comuna tant per als allotjaments turístics com per les estades turístiques en habitatges residencials.

[...]

5. Els hotels de ciutat, els establiments de turisme d'interior i les hostatgeries estan exonerats de l'aplicació de la ràtio turística a què es refereix el paràgraf anterior.

També ho estan els albergs i refugis turístics, si el desenvolupament reglamentari habilita la possibilitat d'obertura d'aquests."

3. S'introdueix una nova lletra en l'article 15, amb la redacció següent:

"k) Conèixer el número d'inscripció turística en el cas de publicitat de comercialització d'estades turístiques en habitatges."

4. Es modifica la lletra a) de l'article 16, que passa a tenir la redacció següent:

"a) Respectar les normes d'ús i de règim interior dels establiments turístics i les regles particulars dels llocs objecte de visita i de les activitats turístiques; així mateix, han de respectar les normes bàsiques de convivència i, pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística, també els detalls de la convivència i l'adequada utilització dels serveis i coses comunes, i espais en copropietat determinats en les normes de règim interior de les comunitats de propietaris dels edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal."

5. S'introdueixen dues noves lletres a l'article 19, amb la redacció següent:

"m) Vetlar perquè les persones allotjades, tant si és a establiments d'allotjament com a habitatges objecte de comercialització turística, n'estiguin informades per escrit i respectin les normes bàsiques de convivència.

I així mateix, n'estiguin informades per escrit i respectin els detalls i l'adequada utilització dels serveis i coses comunes determinats en les normes de règim interior de la comunitat de propietaris en casos d'habitatges sotmesos a propietat horitzontal, de manera que no es produeixin perjudicis o molèsties a la resta de persones allotjades o al veïnatge. En aquest darrer cas les persones allotjades han de signar la recepció d'aquesta informació. També en el cas de la comercialització turística d'estades a habitatges, s'ha d'informar a l'inici de l'estada del número d'inscripció turística de l'habitatge.

n) En el cas de les estades turístiques en habitatges, incorporar i fer públic de forma permanent en el canal d'oferta turística el número d'inscripció turística de l'habitatge."

6. Es modifica el punt 6 i s'introdueix un nou punt a l'article 23, que passa a tenir la redacció següent:

"6. La presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat ha de tenir com a efecte immediat la inscripció en el corresponent registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics. Les administracions turístiques han de comunicar les inscripcions a les administracions tributàries, els ajuntaments i el Registre de la Propietat.

7. Pel que fa a la incorporació del número d'inscripció turística a la publicitat de comercialitzacions turístiques en habitatges i en tant no es disposi d'aquest número, s'admetrà la incorporació del número de registre d'entrada atorgat quan es va presentar la DRIAT a un registre públic."

7. Es modifica l'article 28, que passa a tenir la redacció següent:

"Article 28

Activitat clandestina, oferta il·legal, intrusisme i competència deslleial

1. La publicitat per qualsevol mitjà de difusió o la realització efectiva d'una activitat turística sense haver presentat la declaració responsable d'inici d'activitat si s'ha presentat però sense complir les exigències legals per al seu exercici, té la consideració d'oferta il·legal o activitat clandestina, intrusisme i competència

deslleial i implica la incoació de l'expedient sancionador corresponent amb subjecció al que disposa aquesta llei.

2. Es prohibeix la utilització de denominacions de qualsevol activitat turística que puguin induir a error sobre la classificació, les categories o les característiques de l'activitat.

Es prohibeix que els allotjaments que no hagin presentat la declaració responsable d'inici d'activitat turística (DRIAT) o que l'hagin presentat sense complir els requeriments normatius utilitzin les denominacions de vacances, turística o similars.

3. Pel que fa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, es consideren oferta il·legal i activitat clandestina, intrusisme i competència deslleial, respectivament, i sense perjudici de la infracció que implica la resta d'incompliments normatius:

a) La publicitat d'habitatges que comercialitzin estades turístiques que no hagin presentat la DRIAT a l'administració turística o que no compleixin els requisits normatius per a la seva comercialització. És responsable d'aquesta oferta il·legal tant la persona titular del mitjà a través del qual es duu a terme la publicitat, en suport de paper, pàgina web o qualsevol altre, en els termes de la Llei 34/2002, d'11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, com la persona responsable d'inserir-hi la publicitat.

Tota la publicitat d'aquests habitatges ha d'incorporar el número d'inscripció turística de l'habitatge.

b) La comercialització d'estades turístiques a habitatges que no hagin presentat la DRIAT a l'administració turística o que no compleixin els requisits normatius exigits per a la seva comercialització.

4. L'activitat clandestina, l'oferta il·legal, l'intrusisme i la competència deslleial han de ser objecte de control, seguiment i pla d'acció, i s'hi ha d'aplicar l'article 9 d'aquesta llei, sense perjudici de la supervisió de la resta de requeriments normatius."

8. Es modifica la lletra d) de l'article 39, que passa a tenir la redacció següent:

"d) Allotjaments de turisme d'interior: són els establiments en què es presta el servei d'allotjament turístic en un edifici situat en el nucli antic que tingui característiques similars a les d'un hotel o hotel apartament, el qual ha de ser de construcció anterior a l'1 de gener de 1940 o estar catalogat pels seus valors patrimonials historicoartístics. Aquests allotjaments han de disposar d'un mínim de cinc unitats d'allotjament.

Reglamentàriament, de manera justificada, es podran disposar altres dates d'antiguitat o distàncies amb zones turístiques.

En aquest tipus d'establiments estaran permeses les ampliacions que s'ajustin a la normativa que els sigui d'aplicació, fins i tot mitjançant l'adquisició d'edificacions limítrofes amb l'establiment originari, sempre que reuneixin les condicions expressades en el primer paràgraf d'aquest apartat."

9. Es modifica l'article 50, que passa a tenir la redacció següent:

"Article 50

Requisits per a la comercialització

1. Es poden comercialitzar estades turístiques de curta durada a habitatges d'ús residencial sempre que dugui a terme aquesta comercialització la persona propietària

o es faci per mitjà d'operadors o qualsevol dels canals de comercialització turística, en els termes d'aquesta llei i en els del desenvolupament reglamentari.

2. Només es pot dur a terme l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges si es fa a habitatges residencials que tinguin la cèdula d'habitabilitat en vigor o el títol d'habitabilitat anàleg expedit a aquest efecte per l'administració insular competent. Estan exclosos d'aquesta exigència els habitatges respecte dels quals la normativa va excepcionar d'aquesta necessitat.

3. 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.

En tots els casos, la presentació de la DRIAT que es refereixi a estades turístiques dutes a terme a habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal, o als de les tipologies que es determinin reglamentàriament, habilita per a l'exercici de l'activitat per al termini que es fixi reglamentàriament i que, per defecte, és de cinc anys des de la presentació a l'administració turística. Passat el termini establert, es pot continuar amb la comercialització turística només si es continuen complint tots els requisits determinats legalment o reglamentàriament, inclòs que la zona continuï essent apta, per períodes prorrogables del mateix termini, amb els condicionants que s'estableixen en el paràgraf següent.

Durant el mes anterior a la finalització de cada període, si l'habitatge continua complint tots els requeriments determinats legalment o reglamentàriament, la persona propietària de l'habitatge, o la persona comercialitzadora, amb el permís exprés d'aquesta, pot presentar a l'administració turística una comunicació relativa al fet que es prorroga el termini de comercialització pel mateix període, que continua complint els requeriments normatius i que té el certificat de l'òrgan gestor de places o de l'administració turística que acredita que pot disposar de manera temporal de les places per un altre període. En cas que es compleixi el termini i no s'hagi produït aquesta comunicació o que l'habitatge ja no compleixi els requeriments normatius establerts en aquell moment, inclosos els urbanístics, ha de cessar l'activitat de comercialització d'estades turístiques, l'habitatge ha de passar a situació de baixa definitiva i les places han de retornar de manera automàtica als organismes gestors de places o a l'administració turística.

4. No es poden comercialitzar estades turístiques a cap habitatge respecte al qual s'imposi sanció ferma per infracció greu o molt greu de la legalitat urbanística, mentre no es restitueixi aquesta legalitat.

5. Els habitatges residencials objecte de comercialització turística han d'acreditar-ne la sostenibilitat mitjançant l'obtenció, prèvia a la comercialització, del certificat energètic que es determini reglamentàriament. En defecte de reglament, les qualificacions mínimes han de ser les següents:

- Qualificació F, per a edificacions anteriors al 31/12/2007.
- Qualificació D, per a edificacions posteriors al 01/01/2008.

Aquest requisit no s'ha d'exigir als habitatges respecte als quals la normativa de patrimoni o altra ho impossibiliti, cas en què s'ha d'obtenir la màxima que al respecte possibiliti la normativa.

6. Els habitatges objecte de comercialització turística que presentin declaració responsable han de comptar amb els sistemes de control del consum d'aigua que es determinin reglamentàriament. En defecte del reglament, han d'estar dotats de mesuradors o comptadors individuals d'aigua donats d'alta amb l'empresa subministradora, quan rebin aquest servei a partir d'una xarxa pública d'abastiment. Així mateix han d'estar dotats de comptadors individuals pel que fa a altres subministraments energètics vinculats a l'habitatge, com ara electricitat o gas.

Així mateix, han de complir la normativa de sostenibilitat i accessibilitat aplicable als habitatges, de conformitat amb el que disposi la normativa específica i respectant la normativa relativa a patrimoni.

7. No es poden presentar declaracions responsables per comercialitzar turísticament habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal si ho impedeixen el títol constitutiu o els estatuts de la comunitat de propietaris, en el sentit que en determinin la no possibilitat d'ús per a finalitats diferents a les d'habitatge. Per a ús diferent del d'habitatge s'ha d'entendre tot ús que permetria una utilització diferent a la de satisfer la necessitat permanent d'habitatge. Per a les modificacions d'aquestes previsions s'haurà d'estar al règim determinat en l'article 17.6 de la Llei 49/1960 de 21 de juliol, de propietat horitzontal.

Si el títol constitutiu o els estatuts no impedeixen la comercialització turística dels habitatges en els termes exposats en el paràgraf anterior, o aquests no existeixen, és necessari, per dur a terme la comercialització turística, i només a aquests efectes, un acord de la junta de propietaris en el qual la majoria de persones propietàries, que alhora constitueixen la majoria de quotes de propietat, acceptin expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges, acord que la mateixa majoria pot modificar. En aquest supòsit, resulta d'aplicació el règim determinat en l'article 17.7 de la Llei 49/1960 de 21 de juliol, de propietat horitzontal.

Aquest acord s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat, per tal d'informar terceres possibles persones adquirents d'habitatges.

Aquest acord no és necessari si el títol constitutiu o els estatuts ja admeten expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges. Per a la modificació d'aquestes previsions s'haurà d'estar al règim determinat en l'article 17.6 de la Llei 49/1960 de 21 de juliol, de propietat horitzontal.

En tots els casos, en el moment de canvis en els estatuts o acords de la junta de propietaris que impedeixin la comercialització turística, aquesta ha de cessar i s'ha de comunicar a l'administració.

8. No es pot comercialitzar turísticament cap tipus d'habitatge residencial sotmès o que hagi estat sotmès al règim de protecció oficial o a preu taxat.

9. S'han d'oferir els serveis turístics continguts en l'article 51, així com complir la resta de requisits determinats per aquesta llei i la normativa de desenvolupament.

10. La persona comercialitzadora ha de complir tots els requeriments normatius que exigeixi l'activitat, entre d'altres: els requeriments que puguin ser exigibles per exercir l'activitat empresarial; els de la legislació laboral, si té personal contractat; i els requeriments de caràcter tributari continguts en la normativa específica.

11. La persona comercialitzadora d'estades turístiques ha de trametre a la Direcció General de Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgin, de conformitat amb la normativa de seguretat ciutadana.

12. Les persones usuàries allotjades han de complir els usos de convivència i d'ordre públic, així com, en els casos de propietat horitzontal, les normes de règim interior de la comunitat de propietaris on l'habitatge està ubicat. En cas d'alteracions greus de la convivència o d'infracció greu de les normes de règim interior de les comunitats, la persona comercialitzadora de l'habitatge ha de requerir que l'abandonament d'aquest pel client es faci en un termini màxim de vint-i-quatre hores.

13. Les estades que es comercialitzin turísticament han de consistir en la cessió temporal del dret de gaudi de la totalitat de l'habitatge per períodes de curta durada, entesos com a estades per dies o setmanes, sense que una estada pugui ser superior a un mes.

14. Es presumeix que hi ha comercialització d'estades turístiques si es comercialitzen en condicions d'ús immediat, per períodes de curta durada i no es pot acreditar que la finalitat de la comercialització és diferent a la turística.

15. Les estades turístiques regulades en aquest capítol són incompatibles amb la formalització de contractes per habitacions o amb la coincidència en el mateix habitatge de persones usuàries que hagin formalitzat contractes diferents, sense perjudici de la regulació d'estades turístiques en habitacions que es pugui establir.

16. Les empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges residencials han de subscriure una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil pels danys corporals o materials que puguin patir les persones usuàries dels habitatges durant les estades i, així mateix, en el cas d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, que cobreixi els danys que eventualment puguin ocasionar les persones usuàries a la comunitat de propietaris.

17. Els habitatges residencials respecte dels quals es presenti la declaració responsable per tal d'iniciar l'activitat de comercialització d'estades turístiques han de tenir l'antiguitat mínima que es determini reglamentàriament, acreditable mitjançant la declaració d'obra nova o la llicència de primera ocupació, o mitjançant un certificat municipal emès a aquest efecte. Durant aquest període l'ús de l'habitatge ha d'haver estat residencial privat. En defecte de reglamentació, l'antiguitat mínima serà de cinc anys.

18. No es permet l'inici de noves activitats de comercialització turística a habitatges residencials situats en sòl rústic protegit.

No obstant això, els PIAT o els PTI de cada illa poden, de manera motivada, establir altres previsions pel que fa al cas.

19. Els habitatges en els quals estigui permesa la comercialització d'estades turístiques i estiguin ubicats a les àrees de prevenció de riscos d'incendis, també han de prendre les mesures previstes en el punt 1.a) de les normes específiques de l'annex 1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries.

20. Quan la comercialització es dugui terme per part de persones físiques exclusivament a un habitatge de la seva propietat, que sigui el seu habitatge principal, independentment de la seva tipologia unifamiliar o plurifamiliar, per un termini màxim de 60 dies en un període d'un any, la comercialització d'estades turístiques es podrà dur a terme amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal. Per dur a terme aquesta modalitat s'hauran de complir els mateixos requisits i obligacions establerts en aquest article o desenvolupats reglamentàriament, amb les particularitats anteriors i les que s'esmenten a continuació:

En la presentació de la declaració responsable la persona comercialitzadora haurà d'acreditar que es tracta del seu habitatge principal de la forma que es determini reglamentàriament. També haurà d'indicar, en la forma que es determini reglamentàriament, la distribució dels terminis de comercialització durant l'any, que no podrà superar els 60 dies.

Així mateix, només es podrà presentar la declaració si l'habitatge està ubicat a una zona declarada apta de manera expressa per acollir aquesta modalitat pels consells insulars o per l'Ajuntament de Palma, de conformitat amb el que disposa l'article 75 d'aquesta llei.

La declaració habilitarà per a l'exercici de l'activitat per un termini de cinc anys, o el que es determini reglamentàriament, amb el mateix règim i requisits d'autorització i renovació establerts per als habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal a l'apartat tercer. Per a la pròrroga serà necessari a més acreditar que l'habitatge continua sent l'habitatge principal del comercialitzador.

Excepcionalment, en aquesta modalitat es permet la convivència de les persones residents a l'habitatge amb les persones usuàries, sempre que aquest fet s'indiqui clarament en tota publicitat i el nombre total de persones no superi el nombre de places de la cèdula d'habilitat o títol d'habilitat anàleg de l'habitatge.

21. Reglamentàriament, o mitjançant els PIAT i, si escau, els PTI, s'han de 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."

10. Es modifica l'article 51, que passa a tenir la redacció següent:

"Article 51

Serveis turístics

1. La persona comercialitzadora d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial ha de garantir, amb l'objecte de facilitar l'estada, la prestació directa o indirecta dels serveis turístics següents:

- a) Neteja periòdica de l'habitatge, abans de l'entrada de nous clients o durant l'estada d'aquests.
- b) Subministrament de roba de llit, llenceria, parament de la casa en general i reposició d'aquests.
- c) Manteniment de les instal·lacions.
- d) Qualsevol altre que es pugui determinar reglamentàriament.

En cas de contractar-se personal per dur a terme els serveis esmentats, s'han de complir les normes laborals, de seguretat social i de prevenció de riscos laborals aplicables als treballadors, així com el conveni col·lectiu que sigui d'aplicació.

2. A més de les obligacions imposades en l'article 19 de la present llei a totes les empreses turístiques, la persona o l'entitat comercialitzadora d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial ha de possibilitar l'assistència telefònica al turista o usuari durant les vint-i-quatre hores. Aquest número i servei també ha d'estar a disposició

de la comunitat de propietaris a fi de poder comunicar incidències greus que es puguin produir i que l'afectin.”

11. Es modifica l'article 52, que passa a tenir la redacció següent:

“Article 52

Capacitat, equipament mínim i presentació de la DRIAT

1. Els habitatges d'ús residencial poden comercialitzar estades turístiques pel nombre màxim de places que permeti la cèdula d'habitabilitat o el títol d'habitabilitat anàleg esmentat en l'article 50 anterior.

2. En defensa de les persones consumidores i usuàries, els habitatges han de tenir l'equipament mínim que es determini reglamentàriament. En defecte de reglamentació, han de disposar almenys d'una cambra de bany per cada quatre places. En els casos de places que excedeixin el nombre de quatre o de múltiples de quatre ja s'exigeix una nova cambra de bany.

3. No es poden comercialitzar estades turístiques a habitatges que no compleixin tot el que determinen aquesta llei i la normativa de desenvolupament, així com la normativa urbanística en els termes d'aquesta llei i que no hagin presentat la DRIAT a l'administració competent.”

12. S'afegeix un nou punt 3 a l'article 60, amb la redacció següent:

“3. Els consells insulars, en el seu àmbit territorial i en el marc de les seves competències, podran regular, condicionar o prohibir, de manera degudament motivada, les activitats turístiques contemplades en el present article.

La prohibició o el condicionament de qualsevol de les activitats turístiques d'entreteniment regulades en aquest article, s'haurà de fer per acord del ple i previ informe de l'ajuntament en el terme del qual s'ubiqui l'activitat en qüestió. L'informe municipal serà vinculant sempre que proposi una major restricció.”

13. Es modifica l'article 75, que passa a tenir la redacció següent:

“Article 75

Ordenació territorial dels recursos turístics

1. L'ordenació territorial dels recursos turístics de cada una de les illes s'ha de fer de conformitat amb el que disposa aquesta llei, d'acord amb les normes d'ordenació del territori i els instruments de planejament aplicables.

2. Als efectes d'aquesta llei, 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.

3. 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.

Aquest procediment s'ha de sotmetre a les determinacions següents:

a) Prèviament a la declaració, cal sotmetre la proposta redactada pel Consell a tràmit d'informació pública per un termini no inferior a trenta dies hàbils per tal que s'hi puguin fer al·legacions.

b) S'ha de sol·licitar l'informe als ajuntaments, que l'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, en el qual poden proposar alternatives raonades. Així mateix, poden manifestar la no admissió de comercialització d'estades turístiques a habitatges en tot o en part del seu terme municipal, sigui respecte a totes les tipologies edificatòries o a algunes, aspecte que ha de ser vinculant. En el cas que algun ajuntament no emeti l'informe en el termini esmentat, el consell insular pot prendre les determinacions urbanístiques que consideri respecte de la comercialització turística d'habitatges al municipi i, si escau, respecte de la zonificació.

Els consells insulars es poden separar dels criteris continguts en els informes per causes justificades relatives al control de legalitat i a l'ordenació urbanística i territorial de caire supramunicipal o insular, en la qual s'inclouen aspectes relatius a infraestructures, a equipaments, a serveis i, en general, a activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística insular.

c) També s'ha d'elaborar, 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 proposta de declaració i els informes esmentats als apartats anteriors es podran pronunciar també sobre l'admissió o no de la modalitat de lloguer de l'habitatge principal a les zones delimitades.

Pel que fa al municipi de Palma, la delimitació de les zones aptes a què es refereix aquest punt, l'ha de dur a terme el ple de l'ajuntament, amb els mateixos requeriments procedimentals esmentats abans: proposta de l'ajuntament, amb la sol·licitud de l'informe al Consell Insular de Mallorca, que l'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes i al qual es pot oposar per les mateixes causes exposades en el segon paràgraf de la lletra b) anterior. En el cas de no emetre l'informe, s'ha de considerar acceptada la proposta de l'ajuntament.

Aquestes delimitacions es poden modificar mitjançant el mateix procediment.

Ateses les singularitats geogràfiques i administratives de Formentera, de conformitat amb l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, el Consell Insular de Formentera, com a òrgan d'administració de l'illa i del municipi de Formentera, exercirà totes les competències a què es refereixen els punts anteriors d'aquest article, en el marc de la disposició addicional novena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, sobre règim específic de l'illa de Formentera i legislació concordant.

4. Reglamentàriament es poden establir condicions urbanístiques específiques per a l'exercici d'aquesta activitat a cada una de les zones aptes declarades, així com criteris de sostenibilitat per a la incorporació en els planejaments territorials o urbanístics.

5. En tots els casos i al marge de la zonificació preceptiva per poder dur a terme la comercialització turística d'estades a habitatges d'ús residencial, els instruments d'ordenació territorial, urbanística o ambiental poden imposar altres condicions."

14. Es modifica la denominació del capítol IV del títol IV, que passa a tenir la redacció següent:

“Capítol IV

Baixes dels establiments d’allotjament turístic i dels habitatges objecte de comercialització turística”

15. Es modifica l’article 85, que passa a tenir la redacció següent:

“Article 85

Baixes dels establiments d’allotjament turístic i dels habitatges objecte de comercialització turística

1. Les persones propietàries dels establiments d’allotjament turístic o les persones explotadores amb el consentiment exprés de les persones propietàries han de comunicar la baixa temporal o definitiva de l’activitat a l’administració competent, que l’ha d’inscriure en el corresponent registre insular d’empreses, activitats i establiments turístics.

Les persones propietàries dels habitatges objecte de comercialització turística o les persones comercialitzadores amb el consentiment exprés de les persones propietàries han de comunicar la baixa definitiva de l’activitat a l’administració turística competent, que l’ha d’inscriure en el registre corresponent. El règim de baixa temporal no s’aplica als habitatges objecte de comercialització turística.

2. L’administració turística competent també pot disposar d’ofici les baixes temporals o definitives, després de la instrucció de l’expedient corresponent i la notificació de la resolució a la persona titular de la propietat i de l’explotació, segons el cas, en els termes i les condicions prevists en la present llei i reglamentàriament.

Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística, l’administració turística també pot acordar-ne la baixa definitiva si hi ha un cessament de la comercialització turística durant tres anys consecutius.

3. Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística sotmesos al règim de propietat horitzontal i als de les tipologies que s’hagin determinat reglamentàriament, la baixa definitiva es produeix de manera automàtica una vegada que es compleixen cinc anys o el termini que s’hagi fixat reglamentàriament, des de la presentació de la DRIAT, si no es comunica la pròrroga en les condicions esmentades en aquesta llei. Aquesta mateixa previsió serà d’aplicació als habitatges comercialitzats amb la modalitat de lloguer de l’habitatge principal.”

16. Es modifica l’article 87, que passa a tenir la redacció següent:

“Article 87

Baixa definitiva

1. La baixa definitiva d’un establiment d’allotjament turístic o d’un habitatge objecte de comercialització turística ha de comprendre la de l’autorització turística sectorial atorgada en el seu moment o la pèrdua d’efectes de la declaració responsable d’inici d’activitat turística o comunicació prèvia presentada, així com la de la totalitat de les places de l’establiment o l’habitatge. No obstant això, es poden donar de baixa definitiva un nombre determinat de places turístiques en el supòsit de reformes de l’establiment o l’habitatge, que no han de computar a l’efecte de l’intercanvi previst en l’apartat 1 de l’article següent.

2. En tots els casos, la baixa definitiva implica la revocació de les autoritzacions turístiques de l’establiment o habitatge o la pèrdua d’efectes de la declaració responsable i la cancel·lació de la inscripció en els registres turístics.”

17. Es modifica la denominació de la secció 2a del capítol IV del títol IV, que passa a tenir la redacció següent:

“Secció 2a

Baixa definitiva com a requisit per a l’inici d’una activitat turística referida a establiment d’allotjament turístic o habitatge residencial objecte de comercialització turística i per a l’ampliació de places”

18. Es modifiquen els punts 1 i 2 de l’article 88, que passen a tenir la redacció següent:

“1. L’eficàcia d’una declaració responsable d’inici d’activitat turística o de la comunicació prèvia d’ampliació, referida a un establiment d’allotjament turístic o a un habitatge residencial que es comercialitzi turísticament, i la inscripció en el registre insular d’empreses, activitats i establiments turístics corresponent, així com l’ampliació de places i la inscripció d’aquestes, estan condicionades a aportar el mateix nombre de places, obtingudes d’altres allotjaments turístics o d’altres habitatges objecte de comercialització turística, que es donin de baixa definitiva i que les haguessin adquirit en el seu moment de manera onerosa, la qual cosa s’ha d’acreditar per qualsevol mitjà admissible en dret, o bé obtingudes de les borses de places gestionades pels organismes gestors o les administracions turístiques, en la mesura de la disponibilitat. Les places turístiques queden vinculades a l’immoble fins a la baixa definitiva.

És requisit imprescindible per a l’eficàcia de les declaracions responsables d’inici d’activitats turístiques i la posterior inscripció que les places esmentades en el paràgraf anterior provenguin de la mateixa illa.

En cap cas no es poden emprar places adquirides de les borses de places amb destinació a allotjaments turístics per habitatges objecte d’estades turístiques, i viceversa.

2. Al marge de les consideracions generals contingudes en el punt anterior, pel que fa a la comercialització d’estades turístiques a habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal i als de les tipologies que s’hagin determinat reglamentàriament, les places necessàries han de ser adquirides als organismes gestors de places o a l’administració turística de cada illa, en la mesura de la disponibilitat i de manera provisional per un termini de cinc anys o pel termini que s’hagi fixat reglamentàriament, prorrogables en els termes establerts en aquesta Llei. Aquesta mateixa previsió serà d’aplicació als habitatges comercialitzats amb la modalitat de lloguer de l’habitatge principal.”

19. Es modifica el punt 7 de l’article 88, que passa a tenir la redacció següent:

“7. El còmput de nombre de places per a nous establiments d’allotjament i per a les ampliacions dels existents, així com per a noves comercialitzacions o ampliacions d’estades turístiques a habitatges, s’ha de fer de la manera següent:

a) Per als apartaments turístics, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d’un dormitori, a més de dues places més per cada dormitori que es projecti.

b) Per als hotels i hotels apartament, dues places per habitació. Es pot computar fins al 10 % del total de les habitacions de què es disposi com a individuals. Les unitats d’allotjament amb sala d’estar s’han de computar com a dues places per cada bany de què disposin.

No computen als efectes d’aquest article i als efectes del còmput global dels allotjaments turístics els llits supletoris destinats a menors de dotze anys.

c) Per als habitatges objecte de comercialització turística, cal atènyer-se al còmput que determini la cèdula d'habitabilitat, en aplicació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, higiene i instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. Aquests habitatges no poden disposar de llits supletoris.

A les illes on els consells insulars admetin el títol d'habitabilitat específic i anàleg esmentat en l'article 50 d'aquesta llei, cal atènyer-se al còmput que determini aquest."

20. Es modifica l'article 89, que passa a tenir la redacció següent:

"Article 89

Excepció a la disposició general

Mentre el PIAT o, si escau, el PTI de l'illa de Menorca no determini el sostre màxim de places, els habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques, els establiments d'allotjament de turisme rural, els de turisme d'interior i els establiments d'allotjament ubicats a les zones turístiques de l'illa que es determinen en les normes d'ordenació territorial corresponents, han de continuar exclosos del que disposa l'article 88 anterior, relatiu a la baixa definitiva com a requisit per a l'inici d'una activitat turística, i del que disposa l'article 5.3, ambdós d'aquesta llei, pel que fa al sostre màxim per illa."

21. Es modifica l'article 91, que passa a tenir la redacció següent:

"Article 91

Gestió de les places donades de baixa definitiva

1. A cada un dels quatre àmbits insulars (Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera) es pot crear un organisme amb participació de l'administració turística competent, del sector empresarial d'allotjaments turístics i de comercialització d'estades turístiques, i dels agents socials més representatius, que ha de gestionar respecte de cada illa: les places turístiques corresponents a allotjaments turístics i les places corresponents a estades turístiques dutes a terme a habitatges d'ús residencial.

A l'illa de Mallorca hi ha de participar també el Consell Insular de Mallorca.

2. Les administracions competents en matèria d'ordenació turística de cada illa han de posar a disposició de l'organisme gestor, amb caràcter gratuït i de manera periòdica:

a) Les places corresponents a establiments o habitatges residencials objecte de comercialització turística donades de baixa definitiva per les persones titulars voluntàriament i no transmeses a un tercer, de conformitat amb la disposició addicional catorzena d'aquesta llei.

b) Les places corresponents a establiments turístics o habitatges residencials objecte de comercialització turística donades de baixa definitiva d'ofici per l'administració competent.

c) Les places corresponents a establiments turístics o a habitatges objecte de comercialització turística donades de baixa definitiva i no utilitzades en la totalitat per les persones interessades que presentin la declaració responsable d'inici d'activitat turística corresponent a un establiment d'allotjament turístic o a un habitatge objecte de comercialització turística.

d) Les places adquirides a particulars, si les administracions turístiques o els organismes gestors decideixen adquirir-les exercint el dret de tempteig o retracte, de conformitat amb la disposició addicional catorzena d'aquesta llei.

No s'han d'entendre compreses en els apartats anteriors, i per tant no s'han d'integrar en les borses de places, les corresponents a allotjaments turístics o habitatges comercialitzats turísticament que, a l'empara del Decret 9/1998, de 23 de gener, d'aprovació de mesures transitòries relatives al procediment d'expedició d'autorització prèvia i d'obertura de construccions, obres i instal·lacions d'empreses i activitats turístiques, de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, de la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques a habitatges, o de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, no hagin hagut d'aportar places en el moment de l'obertura.

3. La persona interessada a presentar la declaració responsable d'inici o d'ampliació d'un establiment d'allotjament turístic o d'un habitatge residencial objecte de comercialització turística pot obtenir les places d'allotjaments turístics o habitatges d'ús residencial comercialitzades turísticament de l'illa que es donin de baixa definitiva i les hagin adquirit de manera onerosa, o d'aquest organisme, en la mesura en què no les hagi exhaurit, la qual cosa s'ha d'acreditar mitjançant un certificat expedit a aquest efecte. Si no s'ha creat l'organisme, les pot adquirir de l'administració turística insular, per a la qual cosa s'han d'aplicar en general les disposicions contingudes en aquest article.

4. En cas que l'organisme gestor exigeixi una contraprestació econòmica per les places, el preu d'aquestes ha de ser determinat pel mateix organisme o per l'administració turística en consideració a criteris objectius de valoració i se li ha de donar publicitat.

En tots els casos, el preu de les places corresponents als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització d'estades turístiques pot ser diferent del de les places turístiques corresponents a allotjaments turístics. Així mateix, respecte dels primers, s'ha de diferenciar també entre les places objecte de transmissió permanent i les places objecte de transmissió provisional per als habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal o per als de les tipologies que s'hagin determinat reglamentàriament. També s'establirà un preu diferenciat i inferior per a les places comercialitzades amb la modalitat de lloguer de l'habitatge principal.

Així mateix, per a les places corresponents a habitatges d'ús residencial es podrà establir un preu major i progressiu per a les places corresponents al segon i successiu habitatge comercialitzat per una mateixa empresa.

5. Reglamentàriament s'han d'establir el procediment, les condicions i els requisits de desenvolupament del que disposa aquest article."

22. S'introdueix un nou apartat en l'article 103, que passa a tenir la redacció següent: "4. Pel que fa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, són responsables de les infraccions les persones propietàries de l'immoble juntament amb les persones o entitats comercialitzadores, llevat de prova en contrari."

23. Es modifica la lletra g) de l'article 105, que passa a tenir la redacció següent:

"g) La publicitat, la contractació o la comercialització d'establiments, activitats o empreses que no hagin presentat la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística o la comunicació prèvia, si aquestes són exigibles per la normativa turística i, així mateix, si les han presentat i no es compleixen els requeriments normatius per al seu exercici, llevat que suposi falsedat, omissió o alteració dels aspectes substancials en els termes de l'article 106 següent."

24. Es modifica la lletra x) de l'article 105, que passa a tenir la redacció següent:

"x) La realització d'activitats a dependències dels establiments turístics o a habitatges residencials objecte de comercialització turística que infringeixin la normativa turística."

25. S'introdueix una nova lletra en l'article 105, amb la redacció següent:

"ac) No adoptar les mesures adequades per tal que els seus clients no duguin a terme comportaments greus contraris a les normes de règim intern en els establiments turístics o a les bàsiques de la convivència o al que fixin els estatuts de la comunitat de propietaris als habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal, si aquests comportaments produeixen molèsties o perjudicis greus a la resta de clients o al veïnatge."

26. S'afegeix una nova lletra i) a l'article 106, amb la redacció següent:

"i) Dur a terme per part de les persones físiques o jurídiques que siguin titulars o explotadores dels canals de comercialització turística definits en l'article 3 d'aquesta llei la comercialització, la publicitat o la facilitació mitjançant enllaç o allotjament de continguts de reserves, relatives a estades turístiques a habitatges ubicats a les Illes Balears que no hagin presentat la declaració responsable d'inici d'activitat turística o sense fer constar el número d'inscripció turística."

27. Es modifica el punt 2 de l'article 109, que passa a tenir la redacció següent:

"2. Les infraccions qualificades com a greus han de ser sancionades amb multa de 4.001 a 40.000 euros.

No obstant això, la infracció prevista en la lletra g) de l'article 105 anterior s'ha de sancionar amb multa d'entre 20.001 euros i 40.000 euros, si la infracció es refereix a la no presentació de declaració responsable respecte de la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial.

Com a sanció accessòria es pot imposar la suspensió temporal de l'activitat de l'empresa o de l'exercici professional o la clausura temporal de l'establiment."

28. S'afegeix un nou apartat 5 a l'article 109 amb el següent contingut:

"5. Les multes fixades per aquest article es reduiran fins al 80% de l'import corresponent si s'acredita durant la tramitació de l'expedient la cessió de l'habitatge per a la finalitat de lloguer social a un organisme oficial, durant un mínim de tres anys, en el cas de sancions relacionades amb la comercialització turística de l'habitatge."

29. Es modifica la disposició addicional catorzena, que passa a tenir la redacció següent:

"En cas que les persones titulars dels establiments turístics que es vulguin donar de baixa definitiva de manera voluntària tenguin intenció de transmetre les places turístiques a un tercer han de comunicar, com a mínim vint dies abans de la baixa, aquesta intenció a l'administració turística, període durant el qual aquesta o l'organisme gestor de places pot exercir el dret de tempteig.

Així mateix, en cas de no haver-ho comunicat, l'administració té el mateix període de vint dies per exercir el dret de retracte sobre la venda, des del moment de l'obligada comunicació de la baixa definitiva."

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera. Avaluació de l'impacte social i resultats

En el termini de dos anys comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, la conselleria competent ha d'avaluar l'impacte social i fer pública aquesta avaluació. També ha de fer una avaluació contínua del procés i dels resultats, que s'ha de publicar en forma d'informe amb periodicitat anual, al qual s'ha de donar difusió.

En aquest sentit, la conselleria competent en matèria de turisme, en el termini d'un any des de l'entrada en vigor de cada una de les zonificacions previstes a l'article 75.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears i per tal de complir amb el que s'estableix en el paràgraf anterior, realitzarà un estudi per tal de conèixer la realitat del lloguer de vacances a cada una de les illes en col·laboració amb els respectius consells insulars, on consti el nombre d'habitatges que es dediquen a aquesta activitat turística amb indicació de la tipologia d'habitatge, l'antiguitat d'aquesta i la localització.

Disposició adicional segona. Habitatges turístics de vacances

Als efectes de les obligacions determinades en aquesta llei, s'han d'entendre inclosos en el concepte d'habitatges objecte de comercialització turística els habitatges turístics de vacances.

Disposició adicional tercera. Incentius per a la millora dels establiments turístics

1. Les sol·licituds de modernització en els termes d'aquesta disposició que presentin els establiments turístics legalment existents d'allotjament, turísticoresidencials, de restauració, entreteniment, esbarjo, esportiu, cultural o lúdic, que es presentin en el termini de tres anys des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició i que tinguin per objecte la millora dels serveis i les instal·lacions en els termes del paràgraf següent, així qualificades per l'administració turística competent, mitjançant un informe previ preceptiu per poder obtenir la llicència municipal d'obres, restaran excepcionalment exclosos del compliment dels paràmetres de planejament territorial, urbanístics i turístics que impedisin la seva execució.

Es podrà aplicar aquesta disposició sempre que les sol·licituds de modernització i el corresponent projecte tinguin entitat i rellevància suficient per reduir l'estacionalitat, la recerca o consolidació de nous segments de mercat o la millora dels serveis turístics complementaris. A més d'això, no podrà suposar un augment de consum d'aigua potable ni energètic d'origen no renovable, i ha de millorar algun o diversos dels següents aspectes de l'establiment: la qualitat, la sostenibilitat mediambiental, la seguretat o l'accessibilitat. En tot cas, junt amb les sol·licituds de modernització, s'ha d'aportar un informe del servei de prevenció o de la modalitat preventiva elegida per l'empresa, que valori l'impacte que el projecte té sobre la seguretat i la salut dels treballadors, així com les propostes de millores.

L'administració turística comprovarà que el projecte es refereix a un establiment turístic legalment existent, en el sentit que estigui legalment inscrit als registres turístics en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei. Així mateix, emetrà informe respecte si el projecte compleix amb les finalitats esmentades en el paràgraf anterior.

L'administració amb competències urbanístiques només podrà concedir la llicència d'obres si s'ha emès per l'administració turística, amb caràcter favorable, l'informe esmentat en el paràgraf anterior.

El projecte podrà contemplar la reordenació o la reubicació de volums existents, l'aprofitament del subsòl per a usos habitables llevat del d'allotjament, i la redistribució del nombre de places autoritzades. En cap cas no podrà implicar un augment del nombre de places.

2. La modernització prevista es pot dur a terme encara que això suposi un increment de les superfícies edificades i d'ocupació, respectivament, que no podran excedir en un 10 % de les legalment construïdes o actualment permeses si fossin majors, ni suposar menyscapte dels serveis i les instal·lacions ja implantats a l'establiment.

3. D'acord amb les previsions dels apartats anteriors, es poden dur a terme obres consistents en: ampliacions, reformes, i demolicions i reconstruccions parcials, en els edificis que conformen l'establiment turístic sempre que:

- a) Llevat de les reformes, no ocupin la separació a parts mínima exigida actualment, ni suposin un augment de l'alçada màxima existent o permesa, per cada un dels edificis, excepte en l'estrictament necessari per a la instal·lació d'equipaments d'ascensors, escales, tot tipus d'instal·lacions (climatització, telecomunicacions, eficiència energètica, etc.) i homogeneïtzació i ordenació d'elements en cobertes.
- b) Les edificacions resultants es destinin obligatòriament i restin vinculades a l'ús turístic. Aquesta vinculació serà objecte d'inscripció al Registre de la Propietat.
- c) Es presenti autoavaluació acreditativa que l'establiment resultant mantindrà la categoria existent o una superior, en els termes que estableix el Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, o normativa que el substitueixi.

4. El propietari o titular de l'establiment quedarà obligat a abonar a l'administració municipal competent el 5% del valor del pressupost d'execució material en el moment de la sol·licitud, de la part modificada resultant que excedeixi de la legalment construïda. Aquesta prestació s'ha de destinar obligatòriament a la millora de la zona o àmbit turístic i el seu entorn.

5. Els establiments turístics que hagin executat obres d'acord amb el que estableix aquesta disposició quedaran legalment incorporats al planejament municipal com a edificis adequats, i la seva qualificació urbanística es correspondrà amb la seva volumetria específica i el seu ús turístic.

6. Les ampliacions permeses per aquesta disposició no seran aplicables un cop esgotats els límits de superfície edificada i ocupació que esmenta, ni als establiments que ja haguessin dut a terme ampliacions per aplicació de l'article 17 del Decret Llei 1/2009, de 30 de gener, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, de l'article 17 de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, o de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, quan hagin suposat un esgotament del límit fixat en el punt 2 d'aquesta disposició.

7. En l'àmbit del Pla de Reconversió de la Platja de Palma:

- a) L'increment d'edificabilitat previst s'ha d'aplicar sobre l'edificabilitat permesa pel PRI.

b) Aquesta disposició només serà aplicable pels establiments d'allotjament turístic situats en parcel·les amb qualificació de zona turística (T) i/o zona turística hotelera (Th).

8. Els projectes a què es refereix aquesta disposició poden obtenir la llicència municipal d'edificació i ús del sòl amb anterioritat al permís d'instal·lació, sempre que, segons la normativa territorial i urbanística, l'ús turístic resulti admès a la parcel·la.

9. Les actuacions realitzades a l'empara d'aquesta disposició en edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats hauran d'observar en tot cas la normativa de patrimoni històric que els sigui d'aplicació, i obtenir un informe favorable de l'administració competent insular o municipal.

10. Únicament en relació amb la modernització de l'establiment turístic prevista en aquesta disposició, i durant el termini establert en el punt 1, queda sense efecte l'establert en l'article 68 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, excepte en els edificis que estan subjectes a protecció en aplicació de la normativa sobre patrimoni o en els que el planejament hagi declarat expressament fora d'ordenació de conformitat amb la normativa específica.

11. Aquesta disposició no serà d'aplicació als establiments que s'acullin a l'article 90 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

12. Per al desenvolupament i l'aplicació d'aquesta disposició serà d'aplicació la disposició transitòria vuitena del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, en allò que no hi sigui incompatible.

Disposició addicional quarta. Protocols de coordinació interadministrativa

Als efectes del que disposa l'article 100 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, s'establiran protocols de coordinació interadministrativa entre les administracions competents en matèria de turisme, urbanisme, activitats, inspecció i gestió tributària i les forces i cossos de seguretat per tal de lluitar contra l'oferta il·legal i l'activitat clandestina.

Disposició addicional cinquena. Desenvolupament de la gestió de places turístiques

Pel que fa a la gestió de les places turístiques a què fan referència els articles 85, 87, 88 i 91 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, seran les administracions competents en ordenació turística les que desenvoluparan les determinacions previstes en aquests articles.

Disposició addicional sisena. Habilitació de mecanismes de denúncia de l'oferta il·legal

Les administracions competents en inspecció turística habilitaran els mecanismes necessaris per permetre la presentació de denúncies d'oferta il·legal.

Disposició addicional setena. Recursos del servei d'inspecció

Cada administració competent dotarà als seus pressuposts els recursos per als serveis d'inspecció suficients per dur a terme la seva tasca. En aquest sentit cada administració determinarà el personal necessari a la seva relació de llocs de treball ja sigui en funció del nombre d'autoritzacions turístiques o en funció d'altres criteris objectius.

Disposició addicional vuitena. Limitacions al nombre d'autoritzacions

Per raons imperioses d'interès general relacionades amb objectius de política social es podran establir reglamentàriament limitacions al nombre d'autoritzacions de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'un mateix propietari.

Mentre aquestes no s'estableixin no es poden presentar declaracions responsables d'inici d'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges, quan el propietari de l'habitatge ho sigui també de tres o més habitatges ja comercialitzats turísticament.

Disposició addicional novena. Unitats d'apartaments turístics a Menorca²

El Consell Insular de Menorca pot, en el seu àmbit territorial, i com a data màxima l'1 de maig de 2023, aplicar aquesta disposició per a les unitats que formen part dels establiments d'allotjament turístic del grup d'apartaments turístics autoritzats abans del 25 d'abril de 2003.

En els establiments esmentats, es podran comercialitzar de forma independent unitats d'allotjament per part d'explotadors diferents del principal de l'establiment d'allotjament, sempre que hagin estat adquirides amb anterioritat al 31 de desembre de 2021, compleixin els requeriments de la normativa vigent per la seva categoria, serveis i exercici de l'activitat, i hi hagi un acord amb l'esmentat explotador principal pel que fa a l'explotació, el manteniment i el funcionament de tots els serveis i les zones comunes.

Així mateix, s'exigeix la presentació de la corresponent comunicació del nou explotador a l'administració turística per tal de mantenir la unitat d'explotació.

En cas de desacord entre les parts, el consell insular podrà habilitar un procediment d'arbitratge per a la solució del conflicte, previ a la via jurisdiccional.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Règim aplicable als expedients en tramitació

1. Els establiments d'agroturisme, d'hotel rural, els establiments hotelers amb categoria mínima de quatre estrelles i els d'apartament turístic amb categoria mínima de quatre claus que estiguin oberts amb caràcter permanent almenys onze mesos l'any, que abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei hagin presentat un projecte d'obra en forma a l'administració urbanística o hagin obtingut la llicència d'obres corresponent, continuen exonerats de l'aplicació de la ràtio turística establerta en l'article 5.4 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

També ho estan els establiments esmentats, si abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei s'ha presentat en forma a l'administració turística la sol·licitud de l'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, pel que fa al projecte de modernització presentat.

2. Els establiments d'allotjament que, d'acord amb la normativa anterior, es trobin entre els supòsits que permetien exonerar-los de l'obligació d'aportar places turístiques, s'han de regir per aquella normativa, si han presentat un projecte d'obra en forma a l'administració urbanística o han obtingut la llicència d'obres corresponent amb

² Disposició modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei. També ho estan aquests establiments, si s'ha presentat en forma a l'administració turística, abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, la sol·licitud d'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, pel que fa al projecte de modernització presentat.

3. Els hotels de ciutat que, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei, hagin presentat un projecte d'obra en forma a l'administració urbanística o hagin obtingut la llicència d'obres corresponent, s'han de regir per la normativa anterior respecte del còmput de places. També s'hi han de regir els que hagin estat objecte de sol·licitud en forma a l'administració turística de l'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, pel que fa al projecte de modernització presentat.

4. Els expedients anàlegs relatius a habitatges turístics que a l'entrada en vigor d'aquesta llei ja estiguin en tramitació s'han de regir per la normativa vigent en el moment de la presentació de la sol·licitud.

5. Els habitatges objecte de comercialització turística que ja exerceixin la seva activitat de manera legal a l'entrada en vigor d'aquesta llei, no es veuran afectats per les zonificacions.

Disposició transitòria segona. Adaptació al requisit de certificació energètica

Es disposa un període transitori de tres anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei perquè tots els habitatges que es comercialitzen turísticament assoleixin el certificat energètic mínim que determina l'article 50.5 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, o el que es pugui exigir en un desenvolupament reglamentari.

Disposició transitòria tercera. Rehabilitació i regeneració de la zona de Platja de Palma

Mentre no sigui desplaçat pels plans generals d'ordenació dels municipis de Palma i Lluçmajor, manté la seva vigència el Pla de Reconversió Integral de l'àmbit de la Platja de Palma, aprovat definitivament dia 24 d'abril de 2015. Els elements inclosos en el catàleg de protecció del pla de reconversió esmentat, s'entenen incorporats, respectivament, als catàlegs o als plans generals d'ordenació dels municipis de Palma i de Lluçmajor.

Disposició transitòria quarta. Règim aplicable als expedients en tramitació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

Pel que fa als projectes respecte dels quals, a data 21 de juliol de 2017, ja s'hagi presentat en forma a l'administració turística la sol·licitud d'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 ja esmentada, els serà d'aplicació aquesta disposició a tots els efectes, tant administratius turístics com urbanístics, a aplicar per les diverses administracions intervinents en el procediment.

A aquests efectes, la vigència de l'informe de l'administració turística per tal de sol·licitar la llicència d'obres serà de dos mesos des de la seva notificació a la persona interessada.

Pel que fa als projectes que a data 22 de juliol de 2017, ja se'ls hagi notificat l'informe preceptiu i vinculant de l'administració turística, disposen de dos mesos per sol·licitar la

llicència d'obres, amb la qual cosa se'ls aplicarà la disposició addicional quarta esmentada a tots els efectes.

Disposició transitòria cinquena. 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.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

1. Queden derogats:

- a) El punt 3 de l'article 25, el punt 4 de l'article 44, l'article 78, els punts 5 i 6 de l'article 88, l'apartat b) del punt 1 de l'article 90, la disposició addicional novena, la disposició addicional dinovena i la disposició transitòria sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
- b) Els punts 1, 2 i 7 de l'article 106 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desenvolupament de la Llei 8/2012, ja esmentada.
- c) La Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la revalorització integral de la Platja de Palma.
- d) El Decret Llei 8/2012, de 13 de juliol, de mesures urgents per a la Platja de Palma.

2. Així mateix, queden derogades totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin al que conté aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Modificació del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

Es modifica el punt 1 de la disposició transitòria primera del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que passa a tenir la redacció següent:

“1. Els establiments obligats a presentar l'autoavaluació sota la vigència del Decret 20/2011, de 18 de març, de classificació de categoria dels establiments d'allotjament turístic, que no l'hagin superada, en el sentit que no l'haguessin presentat o que el seu resultat atorgàs una categoria inferior a la que tenien assignada, queden sotmesos al termini màxim de 5 de maig de 2018 per adaptar-se al compliment dels requisits i les condicions de l'autoavaluació.”

Disposició final segona. Modificació de la Llei 2/2016, de 30 de març, de l'impost sobre estades turístiques a les Illes Balears i de mesures d'impuls del turisme sostenible

S'introdueix una nova lletra en l'apartat 3 de l'article 19 de la Llei 2/2016, de 30 de març, de l'impost sobre estades turístiques a les Illes Balears i de mesures d'impuls del turisme sostenible, amb la redacció següent:

“f) Inversió en rehabilitació d'habitatges destinats a lloguer social amb criteris de sostenibilitat energètica.”

Disposició final tercera. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.