



## **Guia informativa relativa al procediment per presentar una declaració responsable d'inici d'activitat turística (DRIAT) per a la comercialització turística d'un habitatge a Mallorca**

Aplicable a partir del moment en què entrin en vigor les zonificacions del Consell de Mallorca i de l'Ajuntament de Palma

### **1. Identifiqui la tipologia d'habitatge de conformitat amb la normativa turística. Es pot tractar d'un habitatge en un edifici unifamiliar o d'un habitatge en un edifici plurifamiliar.**

#### **A) Habitatge en un edifici unifamiliar (els habitatges ubicats en un edifici que tengui un únic habitatge):**

1. Els habitatges unifamiliars aïllats o xalets (comparteixin o no parcel·la amb altres).
2. Els habitatges unifamiliars entre mitgeres únics a la parcel·la.
3. Els habitatges unifamiliars aparellats sempre que no comparteixin parcel·la.
4. Els habitatges corresponents a un edifici en el qual hi hagi un sol habitatge i un o diversos locals destinats a altres usos amb entrades independents (exemple: edifici en el qual els baixos són local comercial i la planta superior, habitatge).

#### **B) Habitatge a edifici plurifamiliar (els habitatges ubicats a edificis amb dos o més habitatges que comparteixin accessos o elements comuns):**

1. Els habitatges ubicats a edificis de pisos en què hi hagi altres habitatges.
2. Els edificis d'habitatges en línia (són un mateix edifici amb diversos habitatges que, a més, comparteixen parcel·la - adossats).
3. Els habitatges aparellats que comparteixen parcel·la (estaríem davant un mateix edifici amb dos habitatges que, a més, comparteixen parcel·la).

Aquesta tipologia de la normativa turística determinarà si podeu comercialitzar de manera indefinida (casos de la lletra A, excepte el supòsit 1 si comparteix parcel·la o el supòsit 4 si hi ha diversos propietaris a l'edifici, atès que estaran sotmesos a propietat horitzontal), o amb el límit de CINC ANYS RENOVABLES (en general, els casos



de la lletra B), encara que també estareu sotmesos a aquest límit si us acolliu a la modalitat de comercialització d'habitatge principal.

**2. Si es tracta d'un habitatge en un edifici plurifamiliar (opció B), llevat que tot correspongui al mateix propietari i l'hagi extingida, estarà sotmès al règim de propietat horitzontal d'acord amb la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal.**

**També estarà sotmès a propietat horitzontal el supòsit d'habitatges unifamiliars que comparteixin parcel·la amb altres (opció A 1) i els habitatges unifamiliars que comparteixin edifici amb local destinat a altres usos si són de diferents propietaris (opció A 4).**

**En tots aquests casos, la comunitat de propietaris ha de permetre la comercialització turística, via estatuts o via acord de la junta de propietaris.**

El règim de propietat horitzontal és l'aplicable als edificis en què hi ha elements immobles privatis i elements immobles comuns amb altres propietaris, tant si han atorgat el títol constitutiu com si no ho han fet, i també als immobles que comparteixin elements immobles comuns amb altres immobles (de conformitat amb el que determina la Llei 49/1960): per exemple, un bloc de pisos, els edificis en línia, els edificis aparellats o unifamiliars que comparteixin la mateixa parcel·la, els edificis independents que comparteixin altres elements immobles comuns amb altres edificis (per exemple, una piscina)..

En aquests casos, per dur a terme la comercialització turística, serà necessari que els estatuts o el títol constitutiu no impedeixin usos diferents als de satisfer la necessitat permanent d'habitatge. Si no els impedeixen, o no hi ha estatuts o títol constitutiu, s'haurà d'obtenir un acord de la junta de propietaris en què la majoria d'aquests, que alhora constitueixen la majoria de quotes de propietat, acceptin la possibilitat de comercialització turística, de manera que resulta d'aplicació el que preveu l'article 17.7 de la Llei 49/1960. Aquest acord s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat. En cas que els estatuts admetin expressament la possibilitat de comercialització turística, no és necessari l'acord esmentat.

**3. Heu d'adreçar-vos a l'ajuntament respectiu per obtenir un certificat acreditatiu que l'immoble en concret (depenent de la seva tipologia) es troba situat en zona apta. El certificat hauria d'especificar quina modalitat de comercialització turística es pot dur a terme: només de dos mesos (modalitat d'habitatge principal) o per tot l'any.**

**Si voleu exercir la modalitat de comercialització d'habitatge principal (dos mesos) haureu d'obtenir també un certificat d'empadronament.** Han d'esser



mesos sencers i s'haurà d'indicar quins són els mesos que es pretén comercialitzar. La comunicació de canvis sobre aquests mesos s'haurà de fer en el mes de gener.

**4. En cas d'estar permeses i, per tant, de poder optar per les dues modalitats (dos mesos o tot l'any), heu de decidir quina voleu exercir.**

**5. Confirmau que l'habitatge compleix la resta de requisits exigibles:**

- L'habitatge té una antiguitat mínima de cinc anys en el moment de presentar la DRIAT, durant els quals el seu ús ha estat residencial privat.
- El propietari disposa de la cèdula d'habitabilitat o d'un document anàleg atorgat pel consell insular en vigor.
- El propietari disposa de certificat energètic amb qualificació F per a edificacions anteriors al 31 de desembre de 2007 o D per a edificacions posteriors.
- L'habitatge disposa de mesurador o comptador individual d'aigua donat d'alta amb l'empresa subministradora (excepte en el cas que a la zona no hi hagi subministrament).
- L'habitatge no està ni ha estat sotmès al règim de protecció oficial o a preu taxat.
- L'habitatge disposa d'almenys una cambra de bany per cada quatre places.
- L'habitatge compleix la puntuació mínima que determina la relació de l'annex 6 del Decret 20/2015, d'acord amb el que determina l'article 107 d'aquest mateix Decret.
- Només es pot presentar declaració responsable d'inici d'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges quan el propietari de l'habitatge no ho sigui també de tres habitatges o més ja comercialitzats turísticament.
- L'habitatge ha de complir amb els requisits establerts als articles 39, 40 i 41 de la aprovació inicial del Pla d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) de l'illa de Mallorca que són els següents:
  - Article 39. Condicions temporals  
Com a mesura de racionalització de l'estacionalitat de l'activitat turística, d'acord amb la previsió de l'article 50.21 de la LTIB, a les zones madures i saturades (ZTM1) s'estableix una limitació temporal de comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials que es donin d'alta a partir de l'entrada en vigor del PIAT de tal manera que només es pugui exercir l'activitat durant un dels dos mesos de temporada alta: Juliol o Agost. Aquesta condició s'haurà d'indicar al presentar-se el DRIAT corresponent.
  - Article 40. Condicions de qualitat paisatgística  
A partir de l'entrada en vigor del PIAT, els habitatges que es donin d'alta per a la comercialització d'estades turístiques hauran de



procurar la preservació del paisatge tradicional i complir les condicions mínimes de qualitat següents:

a) En les zones enjardinades, si n'és el cas, procurar la utilització de plantes autòctones de baix requeriment hídric i que la configuració general s'adeqüi al paisatge mediterrani de l'entorn proper.

b) Disposar d'un espai per estendre roba ocult a les visuals des de l'espai públic o en el seu defecte disposar d'assecadora de roba.

c) Disposar d'un espai d'emmagatzematge de residus ocult a les visuals des de l'espai públic.

d) Evitar la disposició d'elements en façana que siguin dissonants amb la resta de l'immoble en el que s'ubiqui l'habitatge, tals com: acabats, fusteries, tendals, marquesines, cartells publicitaris, etc.

e) En sòl rústic els tancaments de parcel·la hauran de complir amb les condicions d'integració paisatgística determinades en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

o Article 41. Mesures de qualitat ambiental

A partir de l'entrada en vigor del PIAT, els habitatges que es donin d'alta per a la comercialització d'estades turístiques hauran de complir les mesures de qualitat ambiental següents:

a) Consum i gestió del cicle de l'aigua:

-Hauran d'estar connectats a la xarxa de clavegueram del seu nucli o zona, i si no existeix, disposar de fosses sèptiques estanques i homologades segons normativa vigent.

-Hauran d'incorporar sistemes de reducció del cabal de dutxes i aixetes

-Hauran d'incorporar sistemes de doble descàrrega en els inodors.

-Quan disposin de sistema de reg de zones enjardinades aquest haurà de ser de baix consum.

b) Mesures d'eficiència energètica:

-Tenir una qualificació energètica mínima de classe B en edificacions posteriors a l'any 2006 o de classe C en habitatges unifamiliars anteriors a l'any 2007. (es disposa de termini fins l'1 d'agost de 2020 per assolir aquesta qualificació o la que fixi definitivament el PIAT)

-Comptar amb un sistema de calefacció i/o refrigeració d'eficiència energètica mínima A++.

-En cas d'habitatges unifamiliars aïllats, hauran d'assolir un mínim d'un 70% de generació d'ACS (Aigua calent sanitària) per mitjà de plaques solars, sempre que sigui possible, o per altres instal·lacions alternatives d'energies renovables en edificacions posteriors a l'any 2006 o d'un 50 % en edificacions anteriors a l'any 2007.

-En els habitatges unifamiliars s'haurà de disposar d'un punt de recàrrega per a cotxes elèctrics o bé justificar l'existència d'un punt de recàrrega d'accés al públic en un radi de 500 m.

c) Altres mesures:

- Els habitatges situats al sòl rústic, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.

## **6. Heu d'acudir al Consorci Borsa de Places (carrer de Montenegro, 5, Palma) per adquirir les places turístiques (cal atènyer-se al total del còmput de places que determina la cèdula d'habitabilitat)**

Les places tenen diferents preus depenent de si es tracta:

- D'un habitatge en un edifici unifamiliar (ETV).
- D'un habitatge en un edifici plurifamiliar o sotmès a propietat horitzontal (ETVPL).
- D'un habitatge en un edifici unifamiliar o plurifamiliar, però que es comercialitzarà sota la modalitat «Comercialització d'habitatge principal» (comercialització de màxim dos mesos l'any en la qual es permet conviure amb les persones allotjades) (ETV60).

Excepció a la compra de places al Consorci: en el cas d'habitatges que no estiguin ubicats en edificis plurifamiliars o sotmesos a propietat horitzontal, o d'habitatges comercialitzats sota la modalitat d'habitatge principal, les places es podrien adquirir a altres habitatges de Mallorca que es donassin de baixa definitiva sempre que aquests haguessin obtingut les places de manera onerosa.

## **7. Heu de presentar a la Direcció General de Turisme la declaració responsable d'inici d'activitat (DRIAT) degudament emplenada i signada juntament amb la documentació següent:**

### **a) ETV (habitatge en un edifici unifamiliar)**

- a. Acreditació de la personalitat (còpia del DNI, NIF...).
- b. Pagament de la taxa administrativa corresponent.
- c. Acreditació de la representació (si escau).
- d. Pla de modernització, Annex 6 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de desenvolupament de la Llei 8/2012, amb un mínim de 70 punts.
- e. Certificat municipal de zona apta i de determinació de la modalitat admesa (indefinida o d'habitatge principal).
- f. Justificant d'adquisició de places turístiques al Consorci.
- g. Només en els casos excepcionals d'unifamiliars sotmesos a propietat horitzontal (els que comparteixin parcel·la o

elements immobles amb altres), el que disposa la lletra *b* de la lletra següent.

**b) ETVPL (habitatge en un edifici plurifamiliar o sotmès a propietat horitzontal)**

- a. Tot l'anterior.
- b. Estatuts o títol constitutiu de la propietat horitzontal que admetin expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges, o, en cas que no hi hagi títol constitutiu o estatuts o que aquests no impedeixin la comercialització turística: acord de la junta de propietaris en el qual consti una majoria favorable (de conformitat amb l'article 50.7 de la Llei 8/2012 en els termes de l'article 17.7 de la Llei 49/1960).

**c) ETV60 (habitatge en un edifici unifamiliar o plurifamiliar sota la modalitat «Comercialització d'habitatge principal»)**

- a. Tot el que estableix el punt *a* per les ETV.
- b. Si escau, estatuts o títol constitutiu de la propietat horitzontal que admetin expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges, o, en cas que no hi hagi títol constitutiu o estatuts o aquests no impedeixin la comercialització turística: acord de la junta de propietaris en el qual consti una majoria favorable (de conformitat amb l'article 50.7 de la Llei 8/2012 en els termes de l'article 17.7 de la Llei 49/1960).
- c. Certificat d'empadronament del propietari, que serà la persona comercialitzadora.

No s'admetran DRIAT sense adjuntar tota la documentació esmentada en aquest punt.

**8. Recordau que la presentació de la DRIAT sense complir els requisits i/o sense la documentació esmentada pot ser objecte de sanció.**

**9. Recordau que, a més del que s'ha exposat, durant l'exercici de l'activitat heu de complir els punts següents:**



- La comercialització consisteix en la cessió temporal del dret de gaudi de la totalitat de l'habitatge per dies o setmanes per un període màxim d'un mes. Excepcionalment, en els casos d'habitatges comercialitzats sota la modalitat d'habitatge principal (ETV60) es permet la convivència del propietari amb els clients.
- S'han d'oferir els serveis turístics que preveu l'article 51 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, així com la resta que determina la normativa turística.
- S'han de complir tots els requeriments normatius relatius a l'activitat empresarial, legislació laboral si es té personal contractat, i tributaris.
- S'ha de trametre a la Direcció General de Policia (o cos de seguretat pertinent) la informació relativa a les persones que s'allotgen a l'habitatge.
- Les persones usuàries han de complir els usos de convivència i ordre públic, i, si escau, les normes de règim interior de les comunitats de propietaris. La persona comercialitzadora ha de vetllar perquè això es compleixi. En els casos de comunitats de propietaris, s'ha d'informar per escrit de les normes de règim interior, i la persona usuària ha de signar la recepció de la informació.
- S'ha de fer públic de manera permanent en el canal d'oferta turística el número d'inscripció de l'habitatge, que també s'ha d'aportar al client a l'inici de l'estada.
- No es poden formalitzar contractes per habitacions ni fer coincidir persones usuàries que hagin formalitzat contractes diferents. Excepcionalment, es permet en les comercialitzacions sota la modalitat d'habitatge principal (ETV60) que el propietari convisqui amb els clients (no és obligatori).
- S'ha de disposar de pòlissa d'assegurança en vigor en els termes de la Llei 8/2012 (article 50.16) i del Decret 20/2015 (article 107).
- Els habitatges ubicats en les àrees de prevenció de risc d'incendis han de prendre les mesures a què es refereix el punt 19 de l'article 50 de la Llei 8/2012 (els ajuntaments o consells us poden informar respecte de si l'habitatge està en aquestes àrees).

**10. Recordau que la comercialització turística en edificis plurifamiliars, en habitatges sotmesos a propietat horitzontal, o en els habitatges que es comercialitzin sota la modalitat d'habitatge principal, és per a un termini màxim de cinc anys, renovables (sempre que es continuïn complint tots els requisits normatius vigents en complir-se el termini, i es tornin a adquirir provisionalment les places turístiques).**

**Principal normativa d'aplicació: articles 49 a 52 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears; articles 106 (punts 3, 4, 5, 6 i 8) a 109 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, dictat en desplegament de la Llei 8/2012; acords de zonificació provisional del Consell de Mallorca i de l'Ajuntament de Palma.**



GOIB  
/

**Nota: aquest document és una nota informativa sense valor legal. En cas de discrepància entre aquesta i la normativa, s'aplica la normativa.**