



El Grup Municipal del Pi-Proposta per les Illes Balears a l'Ajuntament presenta per a sotmetre a la propera sessió plenària la següent proposta de resolució

MOCIÓ PER A LA RETIRADA AVANTPROJECTE MODIFICACIÓ LLEI 8/2012 DE TURISME RELATIVA A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES

Exposició de Motius

Vist que el Govern de les Illes Balears es troba tramitant un avantprojecte de modificació de la Llei 8/2012 de Turisme relativa a la comercialització d'estades turístiques. Vist que analitzat aquest avantprojecte es constata el següent:

1. L'abast de l'avantprojecte

D'acord amb la Disposició Addicional Segona de la Llei 2/2016 de l'Impost sobre Estàncies Turístiques el deure legal del Govern era elaborar una llei sobre els habitatges objecte de comercialització turística que no estaven prevists a la Llei 8/2012. Atès que la Llei 8/2012 preveia les estades turístiques a habitatges unifamiliars i aparellats; el mandat legal és fer una norma pel habitatges plurifamiliars.

L'avantprojecte presentat incompleix aquest mandat legal ja que procedeix a fer una regulació de tots els habitatges on es facin estades turístiques. Empitjorant clarament el règim jurídic aplicable als habitatges unifamiliars o aparellats.

L'avantprojecte regula tots els habitatges mesclant dues realitats diferents la dels plurifamiliars que fins ara gairebé no existien turísticament amb els unifamiliars i aparellats que fa molts d'anys que existeixen, que tenen un règim jurídic aplicable, una realitat econòmica i turística diferent i moltes places donades d'alta. No només mescla dues coses que haurien de tenir una regulació diferent sinó que a més mescla aquestes dues realitats amb l'oferta hotelera ja que les places d'intercanvi exigibles per donar d'alta places d'estades turístiques a habitatges provenen bàsicament d'aquesta oferta hotelera.

Per tant, l'abast de l'avantprojecte no només no és el que marca la Llei 2/2016 sinó que a més suposa un totum revolutum de tres realitats turístiques diferents i que haurien de tenir un tractament i una regulació diferenciada. Podent estar d'acord amb l'establiment de l'obligació de l'intercanvi de places, aquest intercanvi s'hauria de fer fent aflorar les places turístiques existents que fan estades turístiques en habitatges plurifamiliars i no a través de mesclar artificialment realitats diferents.

Partir de les places hoteleres i no de la realitat existent és confondre la situació. Negar la realitat que existeixen una places no regularitzades és negar l'evidència. Fer una regulació sense fer aflorar aquestes places és equivocat i en absolut genera una nova saturació ja que les places existeixen i es troben en el mercat.

A més a més, resulta que es deixa fora de la llei la regulació de l'intercanvi d'habitatges amb finalitats turístiques. Una pràctica que es troba en plena extensió i que des d'un punt de vista turístic i de convivència genera els mateixos efectes que la comercialització d'estades turístiques.

2, L'avantprojecte suposa una prohibició, almanco temporal, de noves estades turístiques en habitatges tant unifamiliars com plurifamiliars.



L'avantprojecte parteix de la base que per donar d'alta una estada turística a un habitatge sigui aquest unifamiliar, aparellat, entremitgeres o plurifamiliar l'habitatge ha d'estar situat en una zona declarada apta pel Consell respectiu o per l'Ajuntament de Palma (art. 50.3).

El procediment per a la declaració d'una zona com a apta ve regulat a l'art. 75. I requereix acord del Ple de la corresponent corporació, tràmit d'informació pública, informes d'altres administracions i declaració ambiental. Per tant, perquè una zona sigui declarada apta farà falta: a) Que hi hagi una voluntat política majoritària a l'efecte; b) Que es realitzi una tramitació que en cap cas serà inferior a uns sis mesos.

A la pràctica, per tant, si s'aprova l'avantprojecte enlloc d'una regulació perquè es pugui fer el lloguer turístic en plurifamiliars, que era el mandat de la Llei 2/2016 el que tendrem és una prohibició temporal de realitzar noves estades turístiques a habitatges tant unifamiliars com a plurifamiliars. Estam, a la pràctica, davant una moratòria d'unifamiliars i una no resolució de les estades en plurifamiliars. I s'ha de posar de manifest que les estades turístiques en habitatges unifamiliars ha estat un gran dinamitzador de l'economia de molts de municipis que fins ara havien quedat fora del turisme.

3. Establiment de requisits d'impossible compliment en la majoria dels casos.

L'avantprojecte estableix que per poder fer una estada turística a un habitatge aquest ha de tenir una antiguitat mínima de 10 anys. Podem estar d'acord amb aquesta exigència. Ara bé, el que no és acceptable és l'establiment d'una sèrie de requisits complementaris que acaben provocant que sigui pràcticament impossible fer una estada turística a un habitatge.

Concretament l'art. 50.6 estableix que els habitatges han d'estar dotats de comptadors individuals d'aigua donats d'alta amb l'empresa subministradora, han de complir la normativa de sostenibilitat (certificació energètica) i accessibilitat aplicable als habitatges. Concretament en el cas de la normativa d'accessibilitat se suposa que es tracta de la vigent que lògicament està pensada pels nous habitatges però no per habitatges amb més de 10 anys d'antiguitat que en moltíssim de casos no tendran les amplades de passadissos, els ascensors, les rampes... exigibles i, en conseqüència, seran poquíssims els habitatges en condicions de poder-se acollir a un règim que sembla general però que acaba essent pràcticament excepcional.

4. Previsions de molt dubtosa legalitat.

L'avantprojecte fa impossible el dret del propietari a realitzar un arrendament de temporada d'acord amb la normativa estatal civil. Atès que l'art. 50.14 estableix que tota comercialització per dies o setmanes, en principi, és turística i, per tant, una estada turística subjecte a la normativa turística, aleshores, fa impossible l'arrendament per temporada. Atès que la Llei estatal 4/2013 remetia a la normativa autonòmica turística els lloguers d'un habitatge comercialitzat o promocionat per canals d'oferta turística, pot haver un conflicte competencial ja que l'avantprojecte no regula què és la comercialització per canals d'oferta turística sinó que considera estada turística tota comercialització feta per dies o setmanes.

L'avantprojecte estableix que no es poden comercialitzar els habitatges que tinguin obert un expedient d'infracció urbanística i els que estiguin en una situació de fora d'ordenació. Aquesta previsió va contra la presumpció d'innocència ja que tenir obert no vol dir que s'hagi imposat una sanció o s'hagi ordenat la restitució de la legalitat urbanística pertorbada. Jurídicament no són els habitatges que tenen obert un expedient d'infracció sinó les persones (promotor, propietari, tècnic director, constructor). A més resulta desproporcionat que qualsevol infracció (per exemple canviar dues ratjoles) pugui tenir conseqüències tan greus. Seria molt més correcte que el requisit fos que no es poden comercialitzar els habitatges el propietari o el promotor dels quals hagi estat sancionat urbanísticament o s'hagi dictat una ordre de restabliment de la legalitat urbanística per a la realització d'alguna de les obres definides a l'art. 8.a del Decret 147/1997 (obres de nova planta o d'ampliació, així com obres que afectin la distribució en un percentatge de la seva superfície



útil igual o superior al 60% de la superfície útil, així com els canvis d'ús). A més la llei no pot obviar el supòsit de legalització, és a dir, s'obri expedient de disciplina urbanística, les obres són legalitzables i es legalitzen... en aquest cas, existeix expedient d'infracció urbanística però no tendria sentit que l'habitatge en qüestió no pogués fer estada turística.

5. La declaració i delimitació de zones aptes. L'especialitat de Palma.

L'art. 75 de l'Avantprojecte regula la declaració i delimitació de les zones aptes per realitzar la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Establint que correspon als consells insulars excepte en el cas de Palma.

Des d'un punt de vista urbanístic la competència del Consell es justifica per la necessitat de preservar i salvaguardar una visió supramunicipal. La competència urbanística és eminentment municipal. Des d'aquest punt de vista, atès que en definitiva es tracta d'una zonificació és molt més adequat amb les competències de les diverses institucions que siguin els ajuntaments els que declari i delimitin les zones aptes.

L'establiment de l'excepció de Palma per fer aquesta declaració i delimitació de zones aptes no té cap lògica urbanística. En tot cas, en coherència amb l'art 53 de la Llei 2/2014 d'Ordenació i Ús del Sòl com a mínim els municipis de més de 10.000 habitants haurien de ser els competents per a la declaració i delimitació de les zones aptes.

6. El règim transitori és inexistent.

Les previsions de l'avantprojecte, en tot cas, han d'anar acompanyades d'un règim transitori com a mínim en relació a:

Habitatges plurifamiliars que estan donats d'alta turísticament a través de l'antiga figura de les vivendes turístiques vacacionals. Probablement són numèricament poc significatius però s'ha d'aclarir, com a mínim, si estan subjectes a la temporalitat de 5 anys que s'estableix per comercialitzar estades turístiques a plurifamiliars.

Habitatges unifamiliars donats d'alta per realitzar estades turístiques, oferta legal, se suposa que no es troben subjectes als nous requisits i al nou règim establert, però sempre seria positiu aclarir-ho. La dicció de l'art 50 de l'avantprojecte genera confusió ja que regula "els requisits per a la comercialització", i no els requisits per donar d'alta un habitatge com a estada turística.

En base a tot l'exposat proposam al Ple de l'Ajuntament que adopti el següent:

ACORDS

Primer. Instar a l'Ajuntament a presentar informe desfavorable, presentar al·legacions o comunicar el parer desfavorable de la Corporació en relació a l'avantprojecte de llei de modificació de la Llei 8/2012 de Turisme relativa a la comercialització d'estades turístiques.

Segon. Instar al Govern de les Illes Balears a que la regulació de les estades turístiques que s'ha de fer d'acord amb Disposició Addicional Segona de la Llei 2/2016 de l'Impost sobre Estàncies Turístiques tenguin com a eixos bàsics:

- a) Una regulació específica per a les estades turístiques en habitatges plurifamiliars, no incloent en aquesta regulació a les estades turístiques en habitatges unifamiliars.



- b) Que, en cas que les estades turístiques en unifamiliars i en plurifamiliars hagin d'estar subjectes a l'intercanvi de places, ho estiguin a partir d'una borsa de places específica i no a partir de les places hoteleres.
- c) Que l'establiment de les zones aptes per realitzar estades turístiques plurifamiliars sigui una decisió municipal a adoptar prèvia la tramitació d'un procediment senzill i ràpid.
- d) Que existeixi un règim transitori que estableixi en claretat que les estades turístiques en unifamiliar o els habitatges turístics vacacionals que es troben d'alta a la Conselleria de Turisme no es troben afectats per la nova normativa.
- e) Que es defineixi a la nova regulació un concepte de comercialització o promoció per canals d'oferta turística d'habitatges.

Inca, 15 de desembre de 2016