



EI GRUP MUNICIPAL DEL PI-PROPOSTA PER LES ILLES BALEARS D'AQUEST AJUNTAMENT d'acord amb el que preveu el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, desitja elevar al Ple de l'Ajuntament la següent **MOCIÓ**:

PER UNA NOVA REGULACIÓ TURÍSTICA QUE PERMETI L'INTERCANVI DE PLACES I POTENCIÏ EL CANVI D'ÚS COM A MECANISME DE DECREIXEMENT TURÍSTIC

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

A les Illes Balears ja fa molts d'anys que existeix un viu debat sobre els límits i les proporcions de l'activitat turística. Ja fa gairebé 25 anys que es va fer una aposta per contenir el creixement de les places turístiques a través del mecanisme de l'intercanvi de places turístiques, és a dir, que per obrir una nova plaça s'hagués de donar de baixa una altra plaça.

L'article 51 de la Llei 2/1999 General Turística de les Illes Balears fa més de 20 anys que va establir legalment la necessitat que per poder



autoritzar nous establiments turístics es donés de baixa un altre establiment. Això és l'anomenat intercanvi de places, un exemple: per obrir un nou establiment de 100 places he de donar de baixa 100 places d'un altre establiment. Aquestes places, establí el mateix article 51 de la Llei 2/1999, que es podien obtenir de particulars, de l'administració turística competent o dels organismes que es creen a l'article 54 de la llei present. El consorci de borses de places és aquest organisme que es va crear per gestionar la bossa de places. Una bossa que s'integrava de les autoritzacions donades de baixa definitiva. Per tant, la persona, per continuar amb l'exemple, que volia obrir un nou establiment de 100 places podia obtenir aquestes places a través de la seva adquisició de particulars o del consorci que tenia les places que s'havien donat de baixa. Aquest règim jurídic en essència es va mantenir a la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears.

La Llei 6/2017 de modificació de la Llei 8/2012 del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, va introduir importants canvis en aquesta regulació de l'intercanvi de places. Un dels canvis introduïts va ser la limitació d'adquisició de places a les places que s'haguessin adquirit en el seu moment de manera onerosa i que les places donades de baixa només s'integraven a la bossa de places si havien estat adquirides onerosament. Aquest canvi provocava que la immensa majoria de places turístiques deixessin de ser aptes per fer intercanvi i des d'aquest punt de vista els seus legítims titulars perdessin valor econòmic perquè ja no podien ser objecte d'adquisició.



Aquesta situació, es va convertir en especialment greu per les estades turístiques en habitatge (lloguer turístic) perquè aquest és un segment del turisme on hi ha molta rotació, ja durant un període de temps es pot dur a terme activitat turística i després, per diferents motius, es recupera l'ús estrictament residencial.

Tot i això és obvi que la bossa de places existent havia anat acumulant un número important de places abans del canvi operat l'any 2017. Per altra banda el Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) aprovat definitivament el 9 de juliol de 2020 va establir un sostre màxim de places turístiques distribuït en dos tipus d'allotjament: 315.000 places en establiments d'allotjament turístic i 115.000 places en habitatges residencials. El PIAT va crear dues noves bosses de places i va fixar un límit de places per aquestes bosses (art. 17): a) Bossa per allotjaments turístics: 15.000 places; b) Bossa per estades turístiques a habitatges: 28.000 places.

Ja durant aquesta legislatura, el Decret Llei 2/2022 de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme va aprovar l'anomenada moratòria de places. Aquesta moratòria consistia en la suspensió de la possibilitat d'adquirir places turístiques a l'organisme gestor o a l'administració turística, com també l'intercanvi de places entre particulars (disposició addicional 1). Aquesta mesura va suposar la cronificació de l'oferta turística ja que no es podien obrir noves places perquè no podien adquirir les places necessàries degut a la moratòria, en definitiva, no



havia possibilitat d'intercanvi encara que es garantís que no suposava cap creixement global de places.

En una passa més al final de la passada legislatura a través de la modificació número 3 del Pla Territorial de Mallorca, en la seva Disposició Transitòria Setzena, s'estableix l'eliminació de totes les places turístiques de les bosses o de l'intercanvi entre particulars fins que l'instrument d'ordenació que correspongui dugui a terme la reavaluació a la baixa de la capacitat de càrrega turística de l'illa.

A tots aquests canvis dels darrers anys hi hem d'afegir dos fets importants: 1. La creació d'una submodalitat de lloguer turístic: l'estada turística en habitatges plurifamiliars que cada 5 anys necessiten obtenir places (art. 50.3 de la Llei 8/2012 del Turisme); 2. Una regulació del canvi d'ús perquè establiments turístics passin a tenir ús d'habitatge, sociosanitari, administratiu o d'innovació sense la flexibilitat suficient per fer atractiva aquesta opció als operadors turístics per ajudar a minvar pressió turística fent desaparèixer, totalment o parcialment, les places que hagin canviat d'ús.

Per tots aquests motius des de el Pi-Proposta per les Illes consideram que resulta imprescindible acometre una reforma normativa que per una banda acabi amb la inseguretad jurídica implantada, que permeti el dinamisme empresarial i l'intercanvi de places sense que això hagi de suposar cap increment del numero global de places i per l'altra, que



fomentí el canvi d'ús amb eliminació, total o parcial, de les places objecte de canvi d'ús per així minvar pressió turística.

A més, la potenciació del canvi d'us servirà també com a mesura en matèria d'habitatge per fer front a les enormes dificultats existents per poder trobar habitatges a preus assequibles als nostres pobles i ciutats. Si aconseguim minvar la saturació i augmentar sense consum de territori el nombre d'habitatges necessaris, facilitarem a les famílies més necessitades i en especial als nostres joves el poder aconseguir un habitatge a preu assequible i assolirem un doble objectiu d'interès general.

Pels motius exposats anteriorment, proposam que el Ple de l'Ajuntament d'Artà

ACORDI

Primer. Instar al Govern de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca a impulsar un canvi legislatiu que recuperi la possibilitat d'intercanviar totes les places turístiques que es troben d'alta i en funcionament garantint que aquesta mesura no suposi en cap cas que s'incrementi ni una sola plaça del sostre de places global de Mallorca.

Així, es recuperarà el funcionament de les dues bosses de places i la possibilitat d'intercanvi entre particulars.



Segon. Instar al Govern de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca a impulsar els canvis normatius necessaris perquè les places turístiques autoritzades dels habitatges turístics plurifamiliars tenguin caràcter indefinit.

Tercer. Instar al Govern de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca a impulsar els canvis normatius necessaris perquè es faci més atractiu el canvi d'ús d'establiments turístics obsolets i de baixa qualitat per poder passar a tenir ús d'habitatge, sociosanitari, administratiu o d'innovació. Les places d'aquests establiments s'amortitzaran, totalment o parcialment, per minvar pressió turística a les Illes Balears.

Artà 12 de setembre de 2023.

Maria Antònia Sureda i Martí

Portaveu del grup municipal El Pi-Proposta per les Illes Balears Artà