



Bartomeu Gili Nadal portaveu del 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 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. Estant 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 del 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.

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. 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, encara que 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 declarin i delimitin les zones aptes. En aquest sentit, convé recordar pels

serveis jurídics d'urbanisme del Consell de Mallorca en data 12-12-2011 en que s'afirmava que "l'ús urbanístic d'un habitatge turístic de vacances continua essent un ús d'habitatge... alternen els usos residencial i turístic... el fet que aquest ús urbanístic (habitatge) es comercialitzi als efectes turístics, no ho és en l'enteniment que suposi una mutació de qualificació des del primer àmbit sectorial... un habitatge unifamiliar que es converteixi en habitatge turístic de vacances no experimenta cap canvi d'ús urbanístic que necessiti d'una llicència municipal de canvi d'ús... continua essent un habitatge unifamiliar els serveis turístics mínims són activitats que es duren a terme d'igual manera per l'usuari d'un habitatge". És evident que d'acord amb aquestes consideracions una zonificació a aquests efectes en cap cas es pot considerar com estructural o global sinó en tot cas pormenoritzada o detallada i, en conseqüència, estam davant una competència clarament municipal.

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 legals, 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.

7. La socialització dels beneficis que genera el turisme.

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 i que l'avantprojecte no te en compte les diferents realitats que existeixen, fent pagar a justos per pecadors alhora d'actuar sobre la saturació turística, consideram que no és just que es tracti de la mateixa manera els municipis menys desenvolupats turística i urbanísticament, els municipis més proteccionistes, en els que el lloguer turístic

és una manera de socialitzar de manera positiva els efectes del turisme als municipis sobresaturats de places i activitat.

Segons dades de la Felib, 40 dels 53 municipis de Mallorca, aglutinen en el seu municipi un percentatge inferior a 1%, sumant allotjament hotel·ler i vacacional, de les places turístiques del conjunt de les Illes, només 13 municipis tenen percentatges superiors a aquest, per això de la mateixa manera que es manté una excepció per a Menorca, ateses les seves particularitats, s'haurien també d'observar exempcions o particularitats, una discriminació positiva per aquests municipis, entre els que es troba Artà, per la importància que té el lloguer turístic com a dinamitzador de l'economia municipal; si ara també s'ha de fer que Artà i la resta de municipis que tenen en el seu territori menys de l'1% de places, culpables de la saturació i no els discriminin positivament, estarem entrant una vegada més en la protecció i promoció pública per part de la Conselleria de Turisme de les grans empreses turístiques, castigant a les famílies i empreses dels municipis que han fet més per protegir i contenir el territori front als beneficis fàcils del sector turístic.

Per Artà estam davant d'una regulació especialment delicada pels efectes que pot tenir sobre la nostra economia, després d'anys de protegir el petit comerç, el petit empresari, de protegir territori no podem permetre que se'ns tracti com els altres una vegada més, perquè no ho som, ens hem desenvolupat de manera diferent i mereixem un tracte diferent, el lloguer turístic en habitatges unifamiliars es cabdal per a la supervivència dels sectors econòmics del municipi, hi ha moltes cases abandonades que es poden rehabilitar, hi ha moltes famílies que poden viure de llogar patrimoni que avui tenen inutilitzat, cada estada a Artà genera increment de la despesa en el comerç i restaurants.

Tot i això, som conscients de que no podem deixar de banda les polítiques d'habitatge i de que haurem de vetllar perquè la futura llei d'habitatge que properament es tractarà al parlament, proveeixi al Govern i municipis d'eines per facilitar l'accés a l'habitatge, facilitant sol públic per a construcció de vivenda protegida, a través de convenis amb promotors, bancs i Sareb, limitant el lloguer turístic en plurifamiliars o altres mesures que es considerin oportunes.

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

ACORDS

Primer. Instar a l'Ajuntament a manifestar el parer desfavorable de la Corporació en relació a l'avantprojecte de llei en tramitació, 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 tengui com a eixos bàsics:

- a) Una regulació específica i clara per a les estades turístiques en habitatges plurifamiliars.
- 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

Tercer. Instar al Govern de les Illes Balears a que la regulació del lloguer turístic tengui en compte els diferents models de gestió territorials i turístics de les Illes i estableixi mesures per tal de que el lloguer vacacional de qualitat en els municipis que, com Artà, tenen menys de l'1% de l'oferta de places de les Illes pugui esser una activitat que afavoreixi la dinamització econòmica.

A 15 de febrer de 2017.

