

Secció I. Disposicions generals

CONSELL DE GOVERN

8654 *Decret llei 3/2017 de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears*

El 7 d'abril de 2017, el Consell de Govern va aprovar el Projecte de Llei 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 habitatges. Aquesta modificació es va proposar a fi de regular la possibilitat de comercialització turística en totes les tipologies d'habitatges i evitar la prohibició existent respecte dels edificis plurifamiliars. En tot cas, no es tractava d'una possibilitat indiscriminada, sinó subjecta a determinats requisits i limitacions urbanístiques i d'ordenació territorial, i a raons imperioses d'interès general.

Després de la tramitació parlamentària, es va aprovar la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, publicada al BOIB núm. 93, de 31 de juliol.

La tramitació parlamentària va resultar en l'aprovació genèrica del Projecte de Llei, juntament amb esmenes, però es va aprovar amb el manteniment d'un article que hauria d'haver estat modificat: l'article 49, la no modificació del qual provoca que la Llei 8/2012 manqui de la coherència necessària que ha de tenir una norma jurídica, atès que aquest article només possibilita la comercialització turística de dues tipologies edificatòries: els habitatges unifamiliars aïllats i els aparellats, tot i que la resta del text, inclosa l'exposició de motius, parla de l'admissió condicionada d'altres tipologies, en clara referència als edificis plurifamiliars integrats per més de dos pisos. El conjunt, doncs, és una norma de clara dificultat interpretativa.

Per esmenar aquesta incoherència, cosa que es considera urgent atesa la transcendència de la norma per a les nostres illes, és necessari, mitjançant aquest Decret llei, introduir la redacció de l'article 49 en els termes que tenia el Projecte de Llei, alhora que s'aprofita per introduir una referència a l'emergència en matèria d'habitatge.

Ateses les dificultats de la ciutadania d'accés a l'habitatge que en aquest moment s'estan donant a determinades àrees de les Illes Balears, es fa necessari establir un procediment regulat que permeti declarar l'emergència en matèria d'habitatge per a les zones afectades, en el cas que s'acrediti objectivament aquesta situació de greu dificultat d'accés a l'habitatge.

L'aprovació d'aquest Decret llei tracta doncs, també, de donar una resposta a la situació i fixa un mecanisme àgil que hauria de permetre adoptar mesures que estableixin una resposta adequada, proporcionada i immediata a aquestes dificultats, entretant no s'hagi completat la tramitació de la llei reguladora de l'habitatge en l'àmbit de les Illes Balears.

Aquesta declaració d'emergència en matèria d'habitatge possibilitarà l'aprovació de plans d'acció específics sobre les zones més afectades per aquesta necessitat d'habitatge, que establiran el conjunt de mesures més adients per donar una resposta adequada a les dificultats que s'identifiquin.

Per tot això, a proposta del vicepresident i conseller d'Innovació, Recerca i Turisme, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió del 4 d'agost de 2017, s'aprova el següent

Decret llei

Article 1

Modificació de l'article 49 de la Llei 8/2012

L'article 49 de la Llei 8/2012 passa a tenir la redacció següent:

Art 49

Concepte

Són empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges les persones físiques o jurídiques que comercialitzen turísticament la totalitat d'un habitatge residencial, per períodes de curta durada, en condicions d'ús immediat i amb finalitat





lucrativa, comercialització que es pot alternar amb l'ús pròpiament d'habitatge que els caracteritza.

Article 2

Modificació de l'article 75 de la Llei 8/2012

1. El punt 1 de l'article 75 de la Llei 8/2012 passa a tenir la redacció següent:

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 d'habitatge, i els instruments de planejament aplicables.

2. El punt 2 de l'article 75 de la Llei 8/2012 passa a tenir la redacció següent:

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, motivadament, amb les mesures correctores que es puguin establir i complint les previsions establertes legalment o reglamentàriament en matèria d'habitatge, l'administració competent per dur a terme la zonificació consideri que aquesta utilització extraordinària dels habitatges residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza. Si ho considera convenient, l'administració competent per dur a terme la zonificació pot demanar informe a les conselleries competents en les matèries afectades, que s'haurà d'emetre en el termini d'un mes. En el cas que no s'emeti en el termini esmentat, l'administració competent per dur a terme la zonificació podrà adoptar les determinacions que consideri oportunes.

3. El punt 5 de l'article 75 de la Llei 8/2012 passa a tenir la redacció següent:

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, d'habitatge o ambiental poden imposar altres condicions.

Article 3

Declaració d'emergència en matèria d'habitatge

1. El Consell de Govern acordarà la declaració d'emergència en matèria d'habitatge d'un districte, municipi o illa, si es verifiquen objectivament greus dificultats de la ciutadania en l'accés a l'habitatge, les quals poden identificar-se mitjançant algun dels indicadors següents:

- a) La relació entre el nombre de persones inscrites com a demandants d'habitatge públic de lloguer i el total d'habitatges públics en règim de lloguer de l'àmbit definit.
- b) La relació entre els percentatges d'evolució de preus de lloguer o compravenda d'habitatge durant dos trimestres consecutius i el percentatge de variació del salari mitjà durant el mateix període.
- c) La proporció entre el nombre d'habitatges comercialitzats turísticament i el total d'habitatges d'aquest tipus construïts en l'àmbit de la declaració.
- d) La relació entre el percentatge de creixement de les llicències turístiques i el percentatge de variació d'habitatges visats durant un període equivalent.
- e) El multiplicador de l'IPREM que pot suposar el lloguer mensual per metre quadrat o el preu de compra per metre quadrat en l'àmbit de definició, sempre que es disposi de dades suficients en aquest sentit.
- f) Qualsevol altre que acrediti de forma objectiva i suficient l'existència de problemes d'accés a l'habitatge per a la població resident.

2. Reglamentàriament s'han de concretar les condicions objectives de cada un d'aquests indicadors.

3. Correspon a la conselleria competent en matèria d'habitatge la tramitació del procediment de declaració d'emergència en matèria d'habitatge i ha d'acreditar que es tenen els requisits i les condicions establerts legalment i reglamentàriament. És preceptiu l'informe favorable del consell insular i de l'ajuntament o ajuntaments de l'àmbit de la zona de declaració, en allò que afecti les competències respectives. També es pot requerir informe a altres conselleries, si afecta el seu àmbit competencial.

4. Juntament amb la declaració d'emergència en matèria d'habitatge, el Consell de Govern de les Illes Balears ha d'aprovar un pla d'actuació que reculli les mesures concretes per fer front a la problemàtica identificada i que permeti donar una resposta adient a la ciutadania, com també la durada mínima de la declaració i la periodicitat dels processos de seguiment necessaris per comprovar l'efectivitat de les mesures que s'hagin adoptat.





5. El pla d'actuació establirà les mesures extraordinàries relatives a ajuts econòmics específics per facilitar l'accés a l'habitatge, la suspensió de noves comercialitzacions d'estades turístiques en habitatges residencials a tipologies d'edificis plurifamiliars, i qualssevol altres que es considerin oportunes per donar una resposta proporcionada a la situació detectada, respectant en tot cas les competències de les diferents administracions

Disposició derogatòria

Queden derogades les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin a aquest Decret llei, el contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa.

Disposició final primera

Determinació de les condicions d'emergència en matèria d'habitatges

El Consell de Govern, a proposta de la conselleria competent en matèria d'habitatge ha de dur a terme el desenvolupament reglamentari a què fa referència l'article 3.2, en el termini de quatre mesos des de l'aprovació d'aquest Decret llei.

Disposició final segona

Aquest Decret llei entra en vigor el mateix dia d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 4 d'agost de 2017

La presidenta

Francesca Lluch Armengol i Socias

El vicepresident i conseller d'Innovació, Recerca i Turisme

Gabriel Barceló i Milta

