



Text elaborat en l'àmbit de les tasques d'estudi previ a l'inici de la tramitació de l'Avantprojecte de llei de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'article 30.11 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears disposa que el turisme és una competència exclusiva de la Comunitat Autònoma, en atenció a l'article 148.1.18a de la Constitució, que es refereix a la promoció i a l'ordenació del turisme en l'àmbit territorial respectiu. Per tant, des que el Reial decret 3401/1983, de 23 de novembre, va aprovar el traspàs de les funcions i els serveis en matèria de turisme de l'Estat a les Illes Balears, la Comunitat Autònoma ha exercit aquesta competència, tant des d'un punt de vista d'ordenació material com d'elaboració de normativa.

També és important esmentar l'article 24 de l'Estatut d'autonomia, que disposa que els poders públics de la Comunitat Autònoma han de reconèixer l'activitat turística com a element econòmic estratègic, i que el foment i l'ordenació de l'activitat turística s'ha de dur a terme amb l'objectiu de fer-la compatible amb el respecte al medi ambient, al patrimoni cultural i al territori.

Aquesta competència exclusiva en turisme ha permès dur a terme una regulació dels allotjaments turístics de les Illes Balears, i també dels habitatges que es comercialitzen turísticament. Així, cal destacar la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística, que regulava i configurava els habitatges turístics de vacances com a allotjaments turístics; la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques en habitatges, que va dur a terme la regulació de certs habitatges ja no com a allotjaments turístics sinó com a habitatges objecte de comercialització turística, i la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que també configura amb caràcter general aquest tipus d'activitat com una comercialització turística d'habitatges, però des de la definició clara del fet que es tracta d'habitatges d'ús residencial. Les dues primeres normes només permetien la comercialització turística en habitatges unifamiliars aïllats, però la Llei 8/2012 va ampliar les possibilitats als habitatges aparellats sotmesos al règim de propietat horitzontal, i als habitatges unifamiliars entre mitgeres sempre que siguin únics en la parcel·la. Aquest fet ja va suposar, doncs, una gran ampliació de les possibilitats de comercialització turística d'estades en habitatges.



Amb la modificació que es du a terme amb aquesta Llei s'avança una mica més, perquè es tracta de fer encaixar també en les possibilitats de comercialització d'estades turístiques els habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal —o plurifamiliars—, més enllà dels coneguts com a *edificis aparellats sobre parcel·la comuna*, que ja estaven permesos.

En tot cas, aquesta regulació no pot obviar les diverses problemàtiques que la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial pot comportar, per la qual cosa s'estableix un seguit d'exigències i límits relacionats bàsicament amb l'urbanisme, l'ordenació del territori i el medi ambient.

Com a punt de partida de la modificació que es du a terme, s'ha d'indicar el canvi del mateix concepte d'*empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges*. Es pretén recollir el que la mateixa Llei d'arrendaments urbans, en l'article 5.e), exclou del seu àmbit d'aplicació i remet a les normatives turístiques. Cal observar, en tot cas, que s'exigeix finalitat lucrativa, la qual cosa exclou del concepte d'*habitatge comercialitzat turísticament* supòsits com ara la cessió temporal i gratuïta d'un habitatge, els intercanvis d'habitatges amb finalitats turístiques, etc.

Pel que fa als límits indicats abans, és evident que, tenint en compte la possibilitat a partir d'aquesta Llei de dur a terme comercialitzacions turístiques en habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, sempre que es compleixin els criteris que s'indiquen, així com el gran nombre de noves altes d'habitatges comercialitzats turísticament que hi ha hagut en els darrers anys, es fa imprescindible un control des del punt de vista urbanístic i territorial, atès que s'ha de posar cura en la configuració dels barris o les zones on es concentri l'oferta i en la convivència en aquests; en l'existència d'infraestructures adequades, i, a escala general, en el fet d'evitar una pujada dels preus de l'arrendament o de l'habitatge, així com en la manca d'oferta d'aquest, per a la població resident.

Un altre aspecte que recull la modificació que du a terme aquesta Llei té a veure amb el sostre relatiu a les places turístiques en allotjaments turístics i a les places objecte de comercialització turística en habitatges d'ús residencial, atès que s'ha detectat en els darrers anys una enorme pressió sobre el territori, les carreteres, les infraestructures, el medi ambient, els recursos disponibles, etc., que fa necessari que, després d'un estudi acurat per illa, es fixi un sostre màxim efectiu i real, tant de places turístiques en allotjaments turístics, d'una banda, com d'estades



turístiques en habitatges residencials, de l'altra. Els instruments adequats per dur a terme aquesta determinació han de ser els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) i, si escau, els plans territorials insulars (PTI). Aquesta limitació o *capacitat d'acollida*, basada en raons mediambientals i d'ordenació del territori, ja ha assenyalat l'Organització Mundial del Turisme (OMT) que es correspon amb el nivell d'afluència turística i d'equipaments que pot assumir una regió per a una satisfacció més gran dels seus visitants sense que suposi una repercussió important en els seus recursos i en la capacitat de gestió. Per tant, aquesta norma disposa que els instruments esmentats defineixin el límit màxim de places per illa, diferenciant les places turístiques d'allotjaments turístics de les places corresponents a estades turístiques en habitatges d'ús residencial.

En tot cas, és important observar que la limitació o el sostre màxim de places turístiques a l'arxipèlag balear no és nova. Ja està recollida en l'ordenament jurídic propi des del Decret 9/1998, de 23 de gener, de mesures transitòries relatives al procediment d'expedició d'autoritzacions prèvies i d'obertura de construccions, obres i instal·lacions d'empreses i activitats; posteriorment, en la Llei 2/1999, i actualment en la Llei 8/2012. Totes aquestes normes ja supeditaven i supediten l'obertura de nous establiments d'allotjament turístic o l'ampliació dels existents a l'aportació de places turístiques d'establiments que es donin de baixa definitiva o adquirides als òrgans gestors de places. Per tant, el que fa la present modificació és mantenir aquesta exigència, però elimina el gran nombre d'excepcions que hi havia.

Amb caràcter transitori i fins que no es delimiti el sostre esmentat, aquest estarà determinat per les places existents actualment i que es puguin donar de baixa definitiva, així com per les existents en les borses de places de què disposa cada Administració turística insular, tot mantenint l'excepció per a Menorca, ateses les seves peculiaritats en la matèria.

També, i en aquesta línia d'evitar una saturació turística no desitjable ni sostenible, s'eliminen determinades excepcions a la ràtio mínima de places per metre quadrat de parcel·la, i es mantenen només per als establiments que no es podrien entendre sense aquesta.

Tornant al control esmentat abans de caràcter territorial i urbanístic relatiu a les estades turístiques en habitatges residencials, aquest passa, en primer lloc, per una delimitació de zones aptes per poder dur a terme la comercialització turística.



Aquesta zonificació l'han de dur a terme els consells insulars i l'Ajuntament de Palma respecte de les zones en què, justificadament, i tenint en compte les peculiaritats de les infraestructures, la densitat poblacional o altres criteris insulars, es consideri que aquesta utilització extraordinària dels edificis residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza. En tot cas, serà necessari en aquest procediment sol·licitar l'informe als ajuntaments.

Al marge de l'anterior, i pel que fa a la comercialització d'estades turístiques duta a terme en habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal, es considera necessari fixar, per raons urbanístiques, un límit addicional de temporalitat de 5 anys per a l'exercici de l'activitat. Aquest permís seria renovable mitjançant la presentació d'una comunicació i d'un certificat d'adquisició temporal de places, però sempre que es continuassin complint tots els requisits legals en el moment de la renovació, com, per exemple, que la zona on s'ubica continuï sent una zona apta per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials. Això, perquè amb aquesta Llei es permet, per primera vegada a les Illes Balears, la possibilitat amb condicions de comercialització turística d'aquests habitatges, en els quals, per tant, es durà a terme una activitat de caràcter residencial turístic juntament amb l'estrictament residencial, la qual cosa, sumada a la seva generalment major densitat poblacional per solar respecte d'altres tipologies, condueix a la necessitat que el legislador prevegi la possibilitat que les zones on es permeti o els criteris urbanístics o territorials que s'estableixin es puguin anar adaptant a les problemàtiques i necessitats urbanístiques que puguin anar sorgint, i, en conseqüència, aquests habitatges que ofereixin estades turístiques estiguin sempre supeditats a la permissivitat o no d'aquests instruments, sense que la no possibilitat de renovació pugui generar dret a indemnitzacions.

Pel que fa a l'establiment de les zones aptes, s'ha de recordar que els consells insulars són les institucions de govern de cada una de les illes, alhora que són institucions de la Comunitat Autònoma, i gaudeixen d'autonomia en la gestió dels seus interessos d'acord amb la Constitució, l'Estatut i les Lleis del Parlament en el seu àmbit territorial; concretament, pel que fa a l'àmbit urbanístic i territorial, d'acord amb l'article 70 de l'Estatut d'autonomia, els consells insulars tenen atribuïdes, en qualitat de competències pròpies, les matèries d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori, amb el litoral inclòs.



El peculiar tractament del municipi de Palma es fonamenta en la condició de capital, sense oblidar la seva elevada població, raó per la qual la Llei de capitalitat ja li atorga unes competències urbanístiques singulars.

En tot cas, serà necessari en el procés de zonificació un període d'informació pública amb la possibilitat de fer al·legacions, així com la sol·licitud d'informe amb caràcter de preceptiu a cada ajuntament, ateses les seves competències en urbanisme atribuïdes per l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local.

També es disposa que, reglamentàriament, es poden establir condicions urbanístiques específiques, i, així mateix, que els diferents instruments d'ordenació territorial i urbanística poden establir altres condicions per als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització d'estades turístiques, evidentment en l'àmbit i amb l'abast limitat d'aquests instruments: l'ordenació territorial i urbanística.

Així mateix, tenint en compte aquesta necessitat de protegir el medi ambient i fer un ús sostenible de les infraestructures i dels recursos de les Illes Balears, així com de protecció dels consumidors i usuaris, s'exigeix a tots els habitatges residencials que a partir d'ara vulguin comercialitzar estades turístiques un seguit de requisits relatius a certificació energètica i a disponibilitat de comptadors individuals d'aigua.

De la mateixa manera, i per raons de protecció de l'accés de la població de les Illes a una residència, es fixa la prohibició de comercialització turística en els habitatges en règim de protecció oficial o preu taxat.

D'altra banda, s'ha de fer esment específicament d'una exigència d'antiguitat que es requerirà als habitatges d'ús residencial que vulguin, a partir d'ara, presentar les declaracions responsables per comercialitzar-hi estades turístiques, que serà de deu anys; això, perquè, com diu el mateix concepte, han de ser habitatges d'ús residencial i, per tant, hi ha d'haver una consolidació prèvia i real d'aquest ús residencial abans de poder ser comercialitzats turísticament. Es tracta d'evitar saturacions, especulacions urbanístiques, i altres perjudicis a l'interès general.

Altrament, i atesa la protecció especial que ha de tenir, es prohibeix dur a terme noves altes d'habitatges residencials comercialitzats turísticament en sòl rústic



protegit, llevat que els PIAT o els PTI, per raons justificades, puguin determinar una altra cosa en l'àmbit insular respectiu.

Pel que fa a les consideracions esmentades abans i la seva relació amb la Directiva 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior, el considerant número 9 de la dita Directiva determina que aquesta no s'aplica a les normes relatives a l'ordenació del territori, urbanisme i ordenació rural. Així mateix, els articles 9 i següents de la mateixa Directiva permeten limitar l'accés a una activitat de serveis i el seu exercici quan estigui justificat per raons imperioses d'interès general (RIIG), entre les quals es troben, d'acord amb l'article 4.8, la protecció dels consumidors, la protecció del medi ambient i de l'entorn urbà o els objectius de política social, entre d'altres.

Cal esmentar que també es modifiquen diversos articles de la Llei 8/2012 per tal de procurar que els comercialitzadors d'habitatges turístics tinguin cura que els seus clients allotjats coneguin i respectin les normes de convivència, en particular les que puguin constar en les normes de règim interior de la comunitat de propietaris en casos d'habitatges sotmesos a propietat horitzontal, així com que facin una utilització adequada dels serveis i de les coses comuns, de manera que no es produeixin perjudicis o molèsties als veïns.

Així mateix, es disposa que la capacitat dels habitatges s'ha de correspondre amb la determinada en la cèdula d'habitabilitat o en el document anàleg que pugui expedir l'Administració insular competent.

Tornant estrictament als habitatges d'ús residencial sotmesos al règim de propietat horitzontal, s'ha d'esmentar que és cert que l'article 33 de la Constitució reconeix, dins la secció dels drets i deures dels ciutadans, el dret a la propietat privada, delimitada per la seva funció social, la qual cosa es podria considerar que concedeix el dret a comercialitzar turísticament l'habitatge, però també és cert que no tan sols diferents mesures que tinguin a veure amb l'urbanisme, l'ordenació del territori, el medi ambient, etc., poden limitar aquesta possibilitat, sinó també les mateixes comunitats de propietaris poden impedir aquest ús atenent raons diverses. Aquestes raons poden afectar fins i tot drets constitucionals fonamentals, com són el dret a la intimitat personal i familiar o el dret a la seguretat dels residents habituals. En aquest sentit, s'ha de tenir en compte que els usuaris d'estades turístiques aniran canviant cada pocs dies o



setmanes; que tindran accés a zones comunes i en faran ús; que els seus usos i dinàmica horària podrien no coincidir amb els dels residents habituals, etc.

Atesos aquests efectes directes sobre els veïns residents, s'imposa la necessitat que els poders públics procurin, mitjançant normes jurídiques, no només intentar reforçar el deure de vigilància o control dels comercialitzadors respecte dels seus clients, sinó procurar que la resta de membres de la comunitat de propietaris puguin tenir una potestat efectiva de decisió respecte de la possibilitat d'admetre o no la comercialització turística d'un o de diversos habitatges pertanyents a la comunitat, cosa que els afectarà directament. S'ha de partir de la idea que aquesta possibilitat en edificis sotmesos a propietat horitzontal és nova a l'arxipèlag i, per tant, la manca de previsió expressa respecte d'això en els títols constitutius o els estatuts de les comunitats de propietaris pot ser freqüent, a la qual cosa s'hauria de sumar l'extrema rigidesa prevista en la Llei de propietat horitzontal per a la seva modificació. Això condueix a la necessitat de dotar les comunitats de propietaris de les Illes, per mitjà d'una llei, d'instruments realment efectius per decidir si es permet o no la comercialització turística a l'edifici, la qual cosa passa per atendre no tan sols el que disposin el títol constitutiu o els estatuts, sinó per donar capacitat efectiva als acords presos vàlidament per les juntes de propietaris respecte d'això.

La base competencial per a aquesta regulació és, d'una banda, la competència exclusiva en turisme —article 30.11 de l'Estatut d'autonomia—, que ja ha permès a aquesta comunitat dictar dins la mateixa normativa turística reguladora de les estades turístiques gran quantitat de normativa amb clares implicacions civils —així, la referent al règim jurídic dels usuaris d'estades turístiques, la mateixa qualificació com a habitatges turístics d'aquells en els quals es produeix una cessió temporal de l'ús de la totalitat de l'habitatge amb determinada tipologia, la qual cosa es relaciona amb la figura de l'arrendament de cosa, etc. L'altre fonament competencial es troba en l'article 30.27 de l'Estatut d'autonomia, que determina com a competència exclusiva de la Comunitat Autònoma el desenvolupament del dret civil propi, sempre que no entri en determinades competències que es reserven a l'Estat. En aquest sentit, al marge de la regulació civil continguda en la regulació turística, s'ha d'esmentar l'existència de dret civil propi de les Illes Balears relatiu als drets reals.

Aquesta regulació dels habitatges objecte de comercialització turística, en tot cas, es fa sense oblidar que qualsevol habitatge pot ser objecte d'arrendament d'acord



amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, fins i tot com a arrendament de temporada, sempre que no compleixi les previsions que el mateix article 5.e) d'aquesta Llei determina per excloure'l del seu àmbit, i que assenyalen la comercialització turística.

S'ha d'esmentar, així mateix, que aquesta modificació afecta també les sancions als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització turística quan no compleixin els requisits essencials per dur-la a terme, i això en atenció als grans perjudicis ja detectats que fa aquest tipus d'oferta il·legal a la població en general de les Illes Balears, atès que provoca manca d'oferta d'immobles destinats a satisfer les necessitats permanents d'habitatge, la qual cosa és especialment sensible en determinats nuclis de l'arxipèlag, així com un encariment de preus, tant de lloguer com de venda. Les sancions imposades fins ara, si bé ja podien entrar dins el rang que aquesta norma disposa, en la pràctica no eren imposades per les diferents administracions competents, sinó que s'optava per aplicar-ne el rang més baix, la qual cosa s'ha demostrat que no és una eina adequada per combatre una problemàtica tan perjudicial. Per tant, el que pretén aquesta modificació és que les sancions a l'oferta il·legal s'apliquin en el seu tram més alt, i es doni a les administracions, en tot cas, un marge suficientment ampli de valoració i aplicació al cas concret.

Aquesta norma també canvia el còmput de places als hotels de ciutat, per tal d'equiparar-lo a la resta d'establiments hotelers.

Aquesta Llei també incorpora una disposició transitòria destinada al fet que, atesa l'anul·lació d'excepcions a la necessitat d'adquisició de places i del compliment de ràtio turística, i als canvis respecte del còmput de places per hotels de ciutat, es considera que els projectes ja presentats en forma a l'Administració urbanística o que ja hagin obtingut la llicència d'obra i, per tant, s'hagin elaborat i aprovat sota determinades condicions, no se n'han de veure ara afectats. Tampoc no s'hi ha de veure els que hagin sol·licitat en forma l'informe preceptiu i vinculant a l'Administració turística a què fa referència la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012.

Cal observar també que aquesta norma no conté encara cap modificació relativa als articles suspesos per la disposició addicional única del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, que es farà en una llei



posterior que també modificarà la Llei 8/2012, per la qual cosa els articles indicats continuen suspesos.

Per tot el que s'ha exposat fins ara, i pel que fa al compliment dels principis determinats en l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es constata que la norma compleix els principis de necessitat i eficàcia, atès que la regulació de la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials en general, i dels sotmesos al règim de propietat horitzontal en particular, és una qüestió ineludible, d'innegables conseqüències per a la societat, que ha tingut en compte els múltiples aspectes i interessos afectats; i, així mateix, compleix el principi de proporcionalitat, atès que conté la regulació imprescindible i no hi ha mesures menys restrictives per tal de fer encaixar tots els aspectes i interessos afectats, tant generals com particulars.

Pel que fa al principi de seguretat jurídica, també s'ha acreditat la coherència d'aquesta norma amb la resta de l'ordenament jurídic, tant estatal com europeu, i es fixa un marc normatiu estable, predictable, integrat, clar i de certesa, que en possibilita el coneixement i la comprensió.

Pel que fa al principi de transparència, s'ha seguit el tràmit d'audiència per tal que els destinataris potencials tinguin una participació efectiva en la seva elaboració, així com s'han reflectit en aquesta exposició de motius els objectius perseguits. També s'han complert els termes de l'article 7 de la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i així, entre d'altres, s'ha publicat la memòria d'anàlisi d'impacte normatiu i s'ha publicat l'Avantprojecte de llei.

S'han evitat, així mateix, càrregues administratives innecessàries per tal de garantir el principi d'eficiència, així com s'han tingut en compte les despeses o els ingressos públics presents o futurs, i també s'ha quantificat, valorat i acreditat que no alteraran el compliment dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, als quals se supedita.

Pel que fa a l'aspecte formal, aquesta norma s'estructura en un article, una disposició transitòria, una de derogatòria i una de final.



Article únic

Modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears

1. Es modifiquen els punts 3 i 5 de l'article 5, que passen a tenir la redacció següent:

3. Els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) i, si escau, els plans territorials insulars (PTI) poden establir la densitat global màxima de població, delimitar zones i àmbits turístics i de protecció, i fixar-ne la grandària i les característiques, així com establir paràmetres mínims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments. Així mateix, poden assenyalar les excepcions que per la seva ubicació o característiques especials així ho aconsellin.

També poden determinar aquests paràmetres respecte de les zones residencials confrontants amb les turístiques.

Així mateix, els PIAT han d'analitzar, respecte a cadascuna de les zones, la incidència de les figures previstes en l'article 37 i en el capítol IV del títol III de la present Llei.

Els PIAT i, si escau, els PTI, han de determinar també el límit màxim per illa de places turístiques en allotjaments turístics i el límit màxim de places en habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament, en funció dels recursos insulars existents, les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants del seu àmbit.

Fins que no es determini aquesta xifra, el sostre màxim de places per illa serà determinat per les existents legalment més les que integrin les borses gestionades pels organismes gestors de places turístiques o les administracions turístiques insulars.

Un cop que els PIAT determinin el límit màxim de places turístiques en allotjaments turístics i el límit màxim de places en habitatges residencials susceptibles de ser comercialitzades turísticament per illa, les xifres finals, si són superiors a les existents legalment més les integrades en les borses de places, incrementaran aquestes borses i seran gestionades pels organismes gestors o les administracions turístiques insulars.

[...]



5. *Els hotels de ciutat, els establiments de turisme d'interior i les hostatgeries estan exonerats de l'aplicació de la ràtio turística a què es refereix el paràgraf anterior.*

També ho estan els albergs i refugis turístics, quan el desplegament reglamentari habiliti la possibilitat d'obertura d'aquests.

2. Es modifica la lletra a) de l'article 16, que passa a tenir la redacció següent:

a) *Respectar les normes d'ús i de règim interior dels establiments turístics i les regles particulars dels llocs objecte de visita i de les activitats turístiques; així mateix, han de respectar les normes bàsiques de convivència i, pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística, també els detalls de la convivència i l'adequada utilització dels serveis i coses comuns determinats en les normes de règim interior de les comunitats de propietaris sotmesos al règim de propietat horitzontal.*

3. S'introdueix una nova lletra a l'article 19, amb la redacció següent:

m) *Vetlar perquè les persones allotjades, tant si és en establiments d'allotjament com en habitatges objecte de comercialització turística, n'estiguin informades per escrit i respectin les normes bàsiques de convivència; i n'estiguin informades per escrit i respectin els detalls d'aquesta i l'adequada utilització dels serveis i coses comuns determinats en les normes de règim interior de la comunitat de propietaris en casos d'habitatges sotmesos a propietat horitzontal, de manera que no es produeixin perjudicis o molèsties a la resta de persones allotjades o als veïnats.*

4. Es modifica l'article 28, que passa a tenir la redacció següent:

Article 28

Activitat clandestina i oferta il·legal

1. *La publicitat per qualsevol mitjà de difusió o la realització efectiva d'una activitat turística sense haver presentat la declaració responsable d'inici d'activitat, o si s'ha presentat però sense complir les exigències legals pel seu exercici, té la consideració d'oferta il·legal o activitat clandestina i implica la incoació de l'expedient sancionador corresponent amb subjecció al que disposa aquesta Llei.*

2. *Es prohibeix la utilització de denominacions de qualsevol activitat turística que puguin induir a error sobre la classificació, les categories o les característiques de l'activitat.*



Es prohibeix que els allotjaments que no hagin presentat la DRIAT o que l'hagin presentada sense complir els requeriments normatius utilitzin les denominacions 'de vacances', 'turística' o similars.

3. Pel que fa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges, es consideren oferta il·legal i activitat clandestina, respectivament:

a) La publicitat d'habitatges que comercialitzin estades turístiques que no hagin presentat la DRIAT a l'Administració turística o que no compleixin els requisits normatius exigits per a la seva comercialització. Serà responsable d'aquesta oferta il·legal tant el titular del mitjà a través del qual es du a terme la publicitat, en suport de paper, pàgina web o qualsevol altre, així com la persona responsable d'inserir-hi la publicitat.

Tota la publicitat d'aquests habitatges ha d'incorporar el número d'inscripció turística de l'habitatge.

b) La comercialització d'estades turístiques en habitatges que no hagin presentat la DRIAT a l'Administració turística o que no compleixin els requisits normatius exigits per a la seva comercialització.

4. L'activitat clandestina, l'oferta il·legal, l'intrusisme i la competència deslleial han de ser objecte de control, seguiment i pla d'acció, i s'hi aplicarà l'article 9 d'aquesta Llei.

5. Es modifica l'article 49, que passa a tenir la redacció següent:

Article 49

Concepte

Són empreses comercialitzadores d'estades turístiques en 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.



6. Es modifica l'article 50, que passa a tenir la redacció següent:

Article 50

Requisits per a la comercialització

1. *Es poden comercialitzar estades turístiques de curta durada en habitatges d'ús residencial sempre que aquesta comercialització la dugui a terme el seu propietari o es faci per mitjà d'operadors o qualsevol dels canals de comercialització turística, en els termes d'aquesta Llei i en els del seu desplegament reglamentari.*

2. *Només es pot dur a terme l'activitat de comercialització d'estades turístiques en habitatges quan es faci en habitatges residencials que tinguin la cèdula d'habitabilitat en vigor o el títol d'habitabilitat anàleg expedit a aquest efecte per l'Administració insular competent.*

3. *Només es poden presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat de comercialització d'estades turístiques en habitatges i, per tant, dur a terme una nova comercialització turística, quan aquestes declaracions es refereixin a habitatges d'ús residencial que estiguin ubicats en les zones declarades aptes de manera expressa pels consells insulars o l'Ajuntament de Palma, determinades de conformitat amb el que disposa l'article 75 d'aquesta Llei.*

En aquest sentit, el comercialitzador de l'habitatge ha d'estar en possessió d'un certificat municipal acreditatiu de la situació esmentada.

En tot cas, la presentació de la DRIAT que es refereixi a estades turístiques dutes a terme en habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal habilita per a l'exercici de l'activitat per un termini de 5 anys des de la presentació esmentada a l'Administració turística. Passat aquest termini, es podrà continuar amb la comercialització turística només si es continuen complint tots els requisits determinats legalment o reglamentàriament, per períodes prorrogables de 5 anys, amb els condicionants que s'estableixen en el paràgraf següent.

Dins el mes anterior a la finalització del període de 5 anys, si l'habitatge continua complint tots els requeriments determinats legalment o reglamentàriament, el propietari de l'habitatge, o el comercialitzador amb el permís exprés d'aquest, podrà presentar a l'Administració turística una comunicació relativa al fet que es prorroga el termini de comercialització per 5 anys, que continua complint els requeriments normatius i que té el



certificat de l'òrgan gestor de places o de l'Administració turística que acredita que pot disposar de manera temporal de les places per 5 anys més. En cas que es compleixin els 5 anys i no s'hagi produït aquesta comunicació, o que l'habitatge ja no compleixi els requeriments normatius establerts en aquell moment, inclosos els urbanístics, haurà de cessar la seva activitat de comercialització d'estades turístiques, l'habitatge passarà a situació de baixa definitiva i les places retornaran de manera automàtica als organismes gestors de places o a l'Administració turística.

4. No es poden comercialitzar estades turístiques en els habitatges d'ús residencial que tinguin obert un expedient d'infracció urbanística i, en general, en els que es trobin en qualsevol de les situacions de fora d'ordenació previstes en l'article 68.2 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl de les Illes Balears.

5. Els habitatges residencials objecte de comercialització turística hauran d'acreditar la seva sostenibilitat mitjançant l'obtenció prèvia a la seva comercialització de la certificació energètica, amb les qualificacions següents:

- Qualificació F per a edificacions anteriors al 31/12/2007*
- Qualificació D per a edificacions posteriors al 01/01/2008*

Reglamentàriament es pot determinar l'exigència d'una altra qualificació energètica.

6. Els habitatges objecte de comercialització turística han d'estar dotats de comptadors individuals d'aigua donats d'alta amb l'empresa subministradora, quan rebin aquest servei a partir d'una xarxa pública d'abastiment.

Així mateix, han de complir la normativa de sostenibilitat i accessibilitat aplicable als habitatges.

7. No es poden comercialitzar turísticament habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal quan ho impedeixin el títol constitutiu o els estatuts de la comunitat de propietaris, en el sentit que determinin la no possibilitat d'ús dels immobles per a finalitats diferents de les d'habitatge. Per ús diferent del d'habitatge s'ha d'entendre tot ús que permetria una utilització diferent de la que és satisfer la necessitat permanent d'habitatge.

Quan el títol constitutiu o els estatuts no impedeixin la comercialització turística dels habitatges en els termes exposats, o aquests no existeixin, serà necessari, per dur a terme



la comercialització turística, un acord de la junta de propietaris en el qual la majoria de propietaris, que alhora constitueixin la majoria de quotes de propietat, acceptin expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges, acord que es podrà modificar per la mateixa majoria.

Aquest acord no serà necessari si el títol constitutiu o els estatuts ja admeten expressament la possibilitat de comercialització turística.

En tot cas, en el moment de canvis en els estatuts o acords de la junta de propietaris que impedeixin la comercialització turística, aquesta haurà de cessar.

8. No es pot comercialitzar turísticament cap tipus d'habitatge residencial sotmès al règim de protecció oficial o a preu taxat.

9. S'han d'oferir els serveis turístics continguts en l'article 51, així com complir la resta de requisits determinats per aquesta Llei i la normativa de desplegament.

10. El comercialitzador ha de complir tots els requeriments normatius que exigeixi la seva activitat, entre d'altres: els requeriments que puguin ser exigibles per exercir l'activitat empresarial; els de la legislació laboral si té personal contractat, i els requeriments de caràcter tributari continguts en la seva normativa específica, així com estar al corrent de les obligacions tributàries.

11. El comercialitzador d'estades turístiques ha de trametre a la Direcció General de Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgin, de conformitat amb la normativa de seguretat ciutadana.

12. S'entendrà que hi ha comercialització d'estades turístiques quan no es pugui acreditar, de conformitat amb la normativa aplicable, que la contractació efectuada sigui conforme a la legislació sobre arrendaments urbans o rústics o a una altra llei especial.

13. Els usuaris allotjats han de complir els usos de convivència i d'ordre públic, així com, en els casos de propietat horitzontal, les normes de règim interior de la comunitat de propietaris on l'habitatge estigui ubicat. En cas d'alteracions greus de la convivència o d'infracció greu de les normes de règim interior de les comunitats, el comercialitzador de l'habitatge haurà de requerir que l'abandonament d'aquest pel client es faci en un termini màxim de 24 hores.



14. Les estades que es comercialitzin turísticament han de consistir en la cessió temporal del dret de gaudi de la totalitat de l'habitatge per períodes de curta durada, entesos com a estades per dies o setmanes, sense que una estada pugui ser superior a dos mesos.

En aquest sentit, es presumeix que un habitatge es comercialitza turísticament quan hi hagi comercialització per dies o setmanes.

15. No es permet la formalització de contractes per a habitacions o fer coincidir en el mateix habitatge usuaris que hagin formalitzat contractes diferents.

16. Les empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges residencials han de subscriure una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil pels danys corporals o materials que puguin patir els usuaris dels habitatges durant les estades en aquests, i, així mateix, que cobreixi els danys que eventualment puguin ocasionar els usuaris a la comunitat de propietaris.

17. Els habitatges residencials respecte dels quals es presenti la declaració responsable per tal d'iniciar l'activitat de comercialització d'estades turístiques han de tenir una antiguitat mínima de 10 anys, acreditable mitjançant el certificat de final d'obra o mitjançant un certificat municipal emès a aquest efecte.

18. No es permet l'inici de noves activitats de comercialització turística en habitatges residencials situats en sòl rústic protegit.

No obstant l'anterior, els PIAT o els PTI de cada illa poden, de manera motivada, establir altres previsions pel que fa al cas.

19. Reglamentàriament s'han de desplegar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial.



7. Es modifica l'article 51, que passa a tenir la redacció següent:

Article 51

Serveis turístics

1. *El comercialitzador d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial ha de garantir, amb l'objecte de facilitar l'estada, la prestació directa o indirecta dels serveis turístics següents:*

- a) *Neteja periòdica de l'habitatge, abans de l'entrada de nous clients o durant l'estada d'aquests.*
- b) *Subministrament de roba de llit, llenceria, parament de la casa en general i reposició d'aquests.*
- c) *Manteniment de les instal·lacions.*

2. *A més de les obligacions imposades en l'article 19 de la present Llei a totes les empreses turístiques, el comercialitzador d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial ha de possibilitar l'assistència telefònica al turista o usuari durant les 24 hores. Aquest número i servei també estarà a disposició de la comunitat de propietaris per tal que pugui comunicar incidències greus que es puguin produir i que l'afectin.*

8. Es modifica l'article 52, que passa a tenir la redacció següent:

Article 52

Capacitat, equipament mínim i presentació de la DRIAT

1. *Els habitatges d'ús residencial poden comercialitzar estades turístiques pel nombre màxim de places que permeti la cèdula d'habitabilitat o el títol d'habitabilitat anàleg esmentat en l'article 50.*

2. *En defensa dels consumidors i usuaris, els habitatges han de tenir l'equipament mínim que es determini reglamentàriament, i sempre han de disposar almenys d'una cambra de bany per cada quatre places. En els casos de places que excedeixin el nombre de quatre o de múltiples de quatre ja s'exigeix una nova cambra de bany.*

3. *No es poden comercialitzar estades turístiques en habitatges que no compleixin tot el que determinen aquesta Llei i la normativa de desplegament, així com la normativa urbanística, i que no hagin presentat la DRIAT a l'Administració competent.*



9. Es modifica l'article 75, que passa a tenir la redacció següent:

Article 75

Ordenació territorial dels recursos turístics

1. *L'ordenació territorial dels recursos turístics de cada una de les illes s'ha de fer segons el que disposa aquesta Llei, d'acord amb els instruments de planejament i la resta de normes d'ordenació del territori aplicables.*

2. *Als efectes d'aquesta Llei, té la consideració de zona apta per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial aquella en què, justificadament, i amb les mesures correctores que es puguin establir, es consideri que aquesta utilització extraordinària dels habitatges residencials resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza.*

3. *Cada consell insular ha de declarar i delimitar mitjançant acord del ple les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, que podrà diferenciar per tipologies edificatòries.*

Aquest procediment s'ha de sotmetre a les determinacions següents:

a) *Prèviament a la declaració cal sotmetre la proposta a tràmit d'informació pública per un termini no inferior a vint dies, per tal que s'hi puguin fer al·legacions.*

b) *S'ha de sol·licitar l'informe als ajuntaments, que l'hauran d'emetre en el termini màxim d'un mes. En cas que algun ajuntament no emeti l'informe en el termini esmentat, el consell insular podrà prendre les determinacions urbanístiques que consideri respecte de la comercialització turística d'habitatges al municipi i, si escau, respecte de la zonificació.*

Els consells insulars es podran separar dels criteris continguts en els informes per causes justificades relatives al control de legalitat i a l'ordenació urbanística i territorial de caire supramunicipal o insular, en la qual s'inclouen aspectes relatius a infraestructures, a equipaments, a serveis i, en general, a activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística insular.

c) *També s'ha d'elaborar, en cas que es prevegin efectes significatius sobre el medi ambient, una memòria anàlisi d'aquests efectes, i sol·licitar una declaració ambiental a la Comissió Balear de Medi Ambient, que l'haurà d'emetre en el termini màxim d'un mes.*



Pel que fa al municipi de Palma, la delimitació de les zones aptes a què es refereix aquest punt, la durà a terme el Ple de l'Ajuntament, amb els mateixos requeriments procedimentals esmentats abans, i amb la sol·licitud de l'informe al Consell Insular de Mallorca, que l'haurà d'emetre en el termini màxim d'un mes.

Si els consells insulars o l'Ajuntament de Palma no duen a terme aquesta declaració no es podran donar noves altes per comercialitzar estades turístiques en habitatges residencials.

Aquestes delimitacions es poden modificar mitjançant el mateix procediment.

4. Reglamentàriament es poden establir condicions urbanístiques específiques per a l'exercici d'aquesta activitat en cada una de les zones aptes declarades, així com criteris de sostenibilitat per a la incorporació en els planejaments territorials o urbanístics.

5. En tot cas, i al marge de la zonificació preceptiva per poder dur a terme la comercialització turística d'estades en habitatges d'ús residencial, els instruments d'ordenació territorial, urbanística o ambiental poden imposar altres condicions.

10. Es modifica la denominació del capítol IV del títol IV, que passa a tenir la redacció següent:

Capítol IV

Baixes dels establiments d'allotjament turístic i dels habitatges objecte de comercialització turística

11. Es modifica l'article 85, que passa a tenir la redacció següent:

Article 85

Baixes dels establiments d'allotjament turístic i dels habitatges objecte de comercialització turística

1. Els propietaris dels establiments d'allotjament turístic, o els seus explotadors amb el consentiment exprés dels propietaris, han de comunicar la baixa temporal o definitiva de la seva activitat a l'Administració competent, que l'ha d'inscriure en el corresponent registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics. Els propietaris dels habitatges objecte de comercialització turística, o els seus comercialitzadors amb el



consentiment exprés dels propietaris, han de comunicar la baixa definitiva de la seva activitat a l'Administració turística competent, que l'ha d'inscriure en el registre corresponent. El règim de baixa temporal no s'aplica als habitatges objecte de comercialització turística.

2. L'Administració turística competent també pot disposar d'ofici les baixes temporals o definitives, després de la instrucció de l'expedient corresponent i la notificació de la resolució al titular de la propietat i de l'explotació, segons el cas, en els termes i les condicions prevists en la present Llei i reglamentàriament. Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística, l'Administració turística podrà acordar-ne la baixa definitiva si hi ha un cessament de la comercialització turística durant tres anys consecutius.

3. Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística sotmesos al règim de propietat horitzontal, la baixa definitiva es produirà de manera automàtica una vegada que es compleixin 5 anys des de la presentació de la DRIAT, si no es comunica la pròrroga en les condicions esmentades en aquesta Llei.

12. Es modifica l'article 87, que passa a tenir la redacció següent:

Article 87

Baixa definitiva

1. La baixa definitiva d'un establiment d'allotjament turístic o d'un habitatge objecte de comercialització turística ha de comprendre la de l'autorització turística sectorial atorgada al seu moment o la pèrdua d'efectes de la declaració responsable d'inici d'activitat turística o comunicació prèvia presentada, així com la de la totalitat de les places de l'establiment o l'habitatge. No obstant això, es podran donar de baixa definitiva un nombre determinat de places turístiques en el supòsit de reformes de l'establiment o l'habitatge, les quals no computaran a l'efecte de l'intercanvi previst en l'apartat 1 de l'article següent.

2. En tot cas, la baixa definitiva implica la revocació de les autoritzacions turístiques de l'establiment o habitatge i la cancel·lació de la inscripció en el registres turístics.



13. Es modifica la denominació de la secció 2a del capítol IV del títol IV, que passa a tenir la redacció següent:

Secció 2a

Baixa definitiva com a requisit per a l'inici d'una activitat turística referida a establiment d'allotjament turístic o habitatge residencial objecte de comercialització turística, i per a l'ampliació de places

14. Es modifiquen els punts 1 i 2 de l'article 88, que passen a tenir la redacció següent:

1. L'eficàcia d'una declaració responsable d'inici d'activitat turística o de la comunicació prèvia d'ampliació, referida a un establiment d'allotjament turístic o a un habitatge residencial que es comercialitzi turísticament, i la inscripció en el registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics corresponent, així com l'ampliació de places i la seva inscripció, està condicionada a aportar el mateix nombre de places, obtingudes d'altres allotjaments turístics o d'altres habitatges objecte de comercialització turística, que es donin de baixa definitiva, i que les haguessin adquirit al seu moment de manera onerosa, la qual cosa s'haurà d'acreditar per qualsevol mitjà admissible en dret; o bé obtingudes de les borses de places d'allotjaments turístics o d'habitatges d'ús residencial objecte de comercialització turística d'estades, gestionades pels organismes gestors o les administracions turístiques, en la mesura de la seva disponibilitat.

És requisit imprescindible per a l'eficàcia de les declaracions responsables d'inici d'activitats turístiques i la seva posterior inscripció que les places esmentades en el paràgraf anterior provenguin de la mateixa illa.

2. Al marge de les consideracions generals contingudes en el punt anterior, pel que fa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, les places necessàries han de ser adquirides als organismes gestors de places o a l'Administració turística de cada illa, en la mesura de la seva disponibilitat i de manera provisional per un termini de 5 anys, prorrogables en els termes establerts en aquesta Llei.



15. Es modifica el punt 7 de l'article 88, que passa a tenir la redacció següent:

7. El còmput del nombre de places per a nous establiments d'allotjament i per a les ampliacions dels existents, així com per als habitatges objecte de comercialització turística, s'ha de fer de la manera següent:

a) Per als apartaments turístics, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d'un dormitori, a més de dues places més per cada dormitori que es projecti.

b) Per als hotels i hotels apartament, dues places per habitació. Es pot computar fins al 10 % del total de les habitacions de què es disposi com a individuals. Les unitats d'allotjament amb sala d'estar s'han de computar com a dues places per cada bany de què disposin.

No computen als efectes d'aquest article i als efectes del còmput global dels allotjaments turístics els llits supletoris destinats a menors de 12 anys.

c) Per als habitatges objecte de comercialització turística, caldrà atènyer-se al còmput que determini la cèdula d'habitabilitat, en aplicació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. Aquests habitatges no poden disposar de llits supletoris.

A les illes on els consells insulars admetin el títol d'habitabilitat específic i anàleg esmentat en l'article 50, caldrà atènyer-se al còmput que determini aquest.

16. Es modifica l'article 89, que passa a tenir la següent redacció:

Article 89

Excepció a la disposició general

Mentre el PIAT o, si escau, el PTI de l'illa de Menorca no determini el sostre màxim de places, els establiments d'allotjament de turisme rural, els de turisme d'interior, així com els establiments d'allotjament ubicats en les zones turístiques de l'illa que es determinen en les normes d'ordenació territorial corresponents, continuaran exclosos del que disposa l'article 88, relatiu a la baixa definitiva com a requisit per a l'inici d'una activitat turística.



17. Es modifica l'article 91, que passa a tenir la següent redacció:

Article 91

Gestió de les places donades de baixa definitiva

1. *En cada un dels quatre àmbits insulars (Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera) es pot crear un organisme amb participació de l'Administració turística competent, del sector empresarial d'allotjaments turístics i de comercialització d'estades turístiques, i dels agents socials més representatius, que ha de gestionar respecte de cada illa: les places turístiques corresponents a allotjaments turístics i les places corresponents a estades turístiques dutes a terme en habitatges d'ús residencial.*

A l'illa de Mallorca hi haurà de participar també el Consell Insular de Mallorca.

2. *Les administracions competents en matèria d'ordenació turística de cada illa han de posar a disposició de l'organisme gestor, amb caràcter gratuït i de manera periòdica:*

a) *Les places corresponents a establiments o habitatges residencials objecte de comercialització turística donats de baixa definitiva pels titulars voluntàriament, i no trameses a un tercer de conformitat amb la disposició addicional catorzena.*

b) *Les places corresponents a establiments turístics o habitatges residencials objecte de comercialització turística donats de baixa definitiva d'ofici per l'Administració competent.*

c) *Les places corresponents a establiments turístics o a habitatges objecte de comercialització turística donats de baixa definitiva i no utilitzades en la seva totalitat per les persones interessades que presentin la declaració responsable d'inici d'activitat turística, corresponent a un establiment d'allotjament turístic o a un habitatge objecte de comercialització turística.*

d) *Les places adquirides a particulars, quan les administracions turístiques o els organismes gestors decideixin adquirir-les exercint el dret de tanteig o retracte, de conformitat amb la disposició addicional catorzena.*

3. *La persona interessada a presentar la declaració responsable d'inici o d'ampliació d'un establiment d'allotjament turístic o d'un habitatge residencial objecte de comercialització turística pot obtenir les places d'allotjaments turístics o habitatges d'ús residencial comercialitzats turísticament de l'illa que es donin de baixa definitiva i les hagin adquirit de manera onerosa, o d'aquest organisme, en la mesura en què no les hagi exhaurit, la qual cosa s'ha d'acreditar mitjançant un certificat expedit a aquest*



efecte. Si no s'ha creat l'organisme, les podrà adquirir de l'Administració turística insular, per a la qual cosa s'aplicaran en general les disposicions contingudes en aquest article.

4. En cas que l'organisme gestor exigeixi una contraprestació econòmica per les places, el preu d'aquestes serà determinat pel mateix organisme o per l'Administració turística en consideració a criteris objectius de valoració, i se li ha de donar publicitat.

En tot cas, el preu de les places corresponents als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització d'estades turístiques pot ser diferent del de les places turístiques corresponents a allotjaments turístics. Així mateix, respecte els primers, es diferenciarà també entre les places objecte de transmissió permanent, i les places objecte de transmissió provisional pels habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal.

5. Reglamentàriament s'han d'establir el procediment, les condicions i els requisits de desplegament del que disposa aquest article.

18. Es modifica la lletra g) de l'article 105, que passa a tenir la redacció següent:

g) La publicitat, la contractació o la comercialització d'establiments, activitats o empreses que no hagin presentat la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística o la comunicació prèvia quan aquestes siguin exigibles per la normativa turística, i així mateix, quan les hagin presentades, no es compleixen els requeriments normatius pel seu exercici.

19. Es modifica la lletra x) de l'article 105, que passa a tenir la redacció següent:

x) La realització d'activitats en dependències dels establiments turístics o en habitatges residencials objecte de comercialització turística que infringeixin la normativa turística.

20. S'introdueix una nova lletra en l'article 105, amb la redacció següent:

ac) No adoptar les mesures adequades per tal que els seus clients no duguin a terme comportaments greus contraris a les normes de règim intern en els establiments turístics, o a les bàsiques de la convivència o al que fixin els estatuts de la comunitat de propietaris en els habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal, quan aquests comportaments produeixin molèsties o perjudicis greus a la resta de clients o als veïnats.



21. Es modifica el punt 2 de l'article 109, que passa a tenir la redacció següent:

2. Les infraccions qualificades com a greus seran sancionades amb multa de 4.001 a 40.000 euros.

No obstant l'anterior, la infracció prevista en la lletra g) de l'article 105 se sancionarà amb multa d'entre 20.001 euros i 40.000 euros quan la infracció es refereixi al no compliment dels requeriments normatius exigibles per a l'exercici de l'activitat respecte de la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial.

Com a sanció accessòria es podrà imposar la suspensió temporal de l'activitat de l'empresa o de l'exercici professional o la clausura temporal de l'establiment.

22. Es modifica la disposició addicional catorzena, que passa a tenir la redacció següent:

En cas que els titulars dels establiments turístics que es vulguin donar de baixa definitiva de manera voluntària tinguin intenció de transmetre les places turístiques a un tercer hauran de comunicar, com a mínim vint dies abans de la baixa, aquesta intenció a l'Administració turística, període durant el qual aquesta o l'organisme gestor de places pot exercir el dret de tanteig.

Així mateix, en cas de no haver-ho comunicat, l'Administració tindrà el mateix període de vint dies per exercir el dret de retracte sobre la venda, des del moment de l'obligada comunicació de la baixa definitiva.

Disposició transitòria única

1. Els establiments d'agroturisme, d'hotel rural, i els establiments hotelers amb categoria mínima de quatre estrelles i els d'apartament turístic amb categoria mínima de quatre claus que estiguin oberts amb caràcter permanent almenys onze mesos l'any, que, abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, hagin presentat un projecte d'obra en forma a l'Administració urbanística o hagin obtingut la llicència d'obres corresponent, continuaran exonerats de l'aplicació de la ràtio turística recollida en l'article 5.4 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.



També ho estaran els establiments esmentats quan, abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'hagi presentat en forma a l'Administració turística la sol·licitud de l'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta, pel que fa al projecte de modernització presentat.

2. Els establiments d'allotjament que, d'acord amb la normativa anterior, es trobin entre els supòsits que permetien exonerar-los de l'obligació d'aportar places turístiques, s'han de regir per aquella normativa quan hagin presentat un projecte d'obra en forma a l'Administració urbanística o hagin obtingut la llicència d'obres corresponent amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei. També ho estaran aquests establiments quan s'hagi presentat en forma a l'Administració turística, abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la sol·licitud d'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta, pel que fa al projecte de modernització presentat.

3. Els hotels de ciutat que, amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, hagin presentat un projecte d'obra en forma a l'Administració urbanística o hagin obtingut la llicència d'obres corresponent, s'han de regir per la normativa anterior respecte del còmput de places. També s'hi han de regir els que hagin estat objecte de sol·licitud en forma a l'Administració turística de l'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta, pel que fa al projecte de modernització presentat.

4. Els expedients d'analogia relatius a habitatges turístics que a l'entrada en vigor d'aquesta Llei ja estiguin en tramitació s'han de regir per la normativa vigent en el moment de presentació de la sol·licitud.

Disposició derogatòria única

1. Queden derogats els punts 5 i 6 de l'article 88 de la Llei 8/2012.

2. Queden derogats els punts 1, 2 i 7 de l'article 106 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears.



3. Així mateix, queden derogades totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin al que conté aquesta Llei.

Disposició final única

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.