

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

10539 *Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.*

LA PRESIDENTA DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente ley:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 30.11 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears dispone que el turismo es una competencia exclusiva de la comunidad autónoma, en atención al artículo 148.1.18.^a de la Constitución, que se refiere a la promoción y a la ordenación del turismo en el ámbito territorial respectivo. Por lo tanto, desde que el Real Decreto 3401/1983, de 23 de noviembre, aprobó el traspaso de las funciones y los servicios en materia de turismo del Estado a las Illes Balears, la comunidad autónoma ha ejercido esta competencia, tanto desde un punto de vista de ordenación material como de elaboración de normativa.

También es importante mencionar el artículo 24 del Estatuto de Autonomía, que dispone que los poderes públicos de la comunidad autónoma reconocerán la actividad turística como elemento económico estratégico y que el fomento y la ordenación de la actividad turística se llevarán a cabo con el objetivo de hacerlos compatibles con el respeto al medio ambiente, al patrimonio cultural y al territorio.

Esta competencia exclusiva en turismo ha permitido llevar a cabo una regulación de los alojamientos turísticos de las Illes Balears y también de las viviendas que se comercializan turísticamente. Así, hay que destacar la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, que regulaba y configuraba las viviendas turísticas de vacaciones como alojamientos turísticos; la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, que llevó a cabo la regulación de ciertas viviendas, ya no como alojamientos turísticos, sino como viviendas objeto de comercialización turística; y la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que también configura con carácter general este tipo de actividad como una comercialización turística de viviendas, pero desde la definición clara del hecho de que se trata de viviendas de uso residencial. Las dos primeras normas solo permitían la comercialización turística en viviendas unifamiliares aisladas, pero la Ley 8/2012 amplió las posibilidades a las viviendas pareadas sometidas al régimen de propiedad horizontal y a las viviendas unifamiliares entre medianeras siempre que fueran únicas en la parcela.

II

Con la modificación que se lleva a cabo con esta ley se trata de hacer encajar también en las posibilidades de comercialización de estancias turísticas las viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal —o edificios plurifamiliares—, más allá de los conocidos como edificios pareados sobre parcela común, que ya estaban permitidos.

En todos los casos, esta regulación no puede obviar las diversas problemáticas que la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial puede comportar, por lo cual se establecen unos límites y unas formalidades legales relacionados

básicamente con la salvaguarda del derecho al domicilio libre de inmisiones, el urbanismo, la ordenación del territorio y el medio ambiente adecuado.

Como punto de partida de la modificación que se lleva a cabo, se tiene que indicar el cambio del concepto mismo de empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas. Se pretende recoger lo que la misma Ley de arrendamientos urbanos, en el artículo 5.e), excluye de su ámbito de aplicación y remite a las normativas turísticas. Es necesario observar, en todos los casos, que se exige finalidad lucrativa, lo cual excluye del concepto de vivienda comercializada turísticamente supuestos como la cesión temporal y gratuita de una vivienda y los intercambios de viviendas con finalidades turísticas, entre otros.

Con respecto a los límites antes indicados, tomando en consideración el gran número de nuevas altas de viviendas comercializadas turísticamente que se ha dado en los últimos años, y en previsión de incorporar en esta ley la comercialización turística en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, se hace imprescindible un control de esta actividad desde los puntos de vista urbanístico, territorial, medioambiental y tributario. Debe prestarse especial atención a las repercusiones que esta puede suponer sobre la configuración de los barrios o las zonas donde se concentre la oferta y en la convivencia pacífica en estos; además de la existencia de infraestructuras adecuadas, y, a escala general, en el hecho de evitar una subida de los precios del arrendamiento o de la vivienda, así como en la falta de oferta de esta para la población residente.

Otro aspecto que recoge la modificación que lleva a cabo esta ley está relacionado con el techo relativo a las plazas turísticas en alojamientos turísticos y a las plazas objeto de comercialización turística en viviendas de uso residencial, dado que se ha detectado en los últimos años una enorme presión sobre el territorio, las carreteras, las infraestructuras, el medio ambiente y los recursos hídricos y energéticos, entre otros.

Por este motivo, se hace necesario establecer de manera real un techo o límite máximo de plazas turísticas, que debe venir determinado por las legalmente existentes más las integradas en las bolsas de plazas turísticas de que dispongan las administraciones turísticas. Este techo, podrá ser modificado por los planes territoriales insulares (PTI) y, en su caso, por los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT).

En estos casos, la determinación del número máximo de plazas turísticas tendrá en cuenta la capacidad de acogida que se determine en cada isla según criterios ambientales, poblacionales y de ordenación del territorio, tal y como señala la Organización Mundial del Turismo (OMT), y que se corresponden con el nivel de afluencia turística y de equipamientos que puede asumir una región para una mayor satisfacción de sus visitantes, sin que suponga una repercusión importante en sus recursos, en la capacidad de gestión y en la calidad de vida de sus habitantes. Estos instrumentos podrán determinar también la existencia de dos bolsas de plazas turísticas: una para alojamientos turísticos y otra para estancias turísticas en viviendas.

Así, es importante observar que la limitación o el techo máximo de plazas turísticas en el archipiélago balear no es nueva. Ya está recogida en el ordenamiento jurídico propio desde el Decreto 9/1998, de 23 de enero, de medidas transitorias relativas al procedimiento de expedición de autorizaciones previas y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas. Posteriormente, en la Ley 2/1999 y, actualmente, en la Ley 8/2012. Todas estas normas ya supeditaban y supeditan la apertura de nuevos establecimientos de alojamiento turístico o la ampliación de los existentes a la aportación de plazas turísticas de establecimientos que se den de baja definitiva o adquiridas a los órganos gestores de plazas. Por lo tanto, esta modificación mantiene esta exigencia, pero elimina el gran número de excepciones que había, al tiempo que posibilita que los PIAT o los PTI puedan determinar otras cifras.

Se mantiene en todos los casos la excepcionalidad que ya había para la isla de Menorca, a tenor de sus peculiaridades en la materia.

También, y en esta línea de evitar una saturación turística no deseable ni sostenible, se eliminan determinadas excepciones a la ratio mínima de plazas por metro cuadrado de

parcela y se mantienen solo para los establecimientos que no se podrían entender sin esta.

Volviendo al control antes mencionado de carácter territorial y urbanístico relativo a las estancias turísticas en viviendas residenciales, este pasa, en primer lugar, por una delimitación de zonas aptas para poder llevar a cabo la comercialización turística. Tienen que llevar a cabo esta zonificación los consejos insulares y el Ayuntamiento de Palma respecto de las zonas en que, justificadamente y teniendo en cuenta las peculiaridades de las infraestructuras, la densidad poblacional u otros criterios insulares, se considere que esta dedicación extraordinaria de los edificios residenciales resulta compatible con el uso ordinario de vivienda que los caracteriza. Eso sí, será necesario en este procedimiento solicitar el informe a los ayuntamientos.

Al margen de esto y con respecto a la comercialización de estancias turísticas llevada a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, y en las de las tipologías que se determinen reglamentariamente, se considera necesario fijar, por razones urbanísticas, un límite adicional de temporalidad para el ejercicio de la actividad. Este permiso sería renovable mediante la presentación de una comunicación y de un certificado de adquisición temporal de plazas, pero siempre que se siguieran cumpliendo todos los requisitos legales en el momento de la renovación, como, por ejemplo, que la zona donde se ubicaran siguiera siendo una zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales. Ello, porque con esta ley se regula de manera específica, por primera vez en las Illes Balears, la posibilidad con condiciones de comercialización turística de estas viviendas, en las cuales, por lo tanto, se llevará a cabo una actividad de carácter residencial turístico junto con el estrictamente residencial, lo cual, sumado a la generalmente mayor densidad poblacional por solar respecto de otras tipologías, conduce a la necesidad de que el legislador prevea la posibilidad de que las zonas donde se permita o los criterios urbanísticos o territoriales que se establezcan se puedan ir adaptando a las problemáticas y necesidades urbanísticas que puedan ir surgiendo, y, en consecuencia, estas viviendas que ofrezcan estancias turísticas estén siempre supeditadas a la permisividad o no de estos instrumentos, sin que la no posibilidad de renovación pueda generar derechos, incluido el derecho a indemnizaciones.

Con respecto al establecimiento de las zonas aptas, hay que recordar que los consejos insulares son las instituciones de gobierno de cada una de las islas, a la vez que son instituciones de la comunidad autónoma y disfrutan de autonomía en la gestión de sus intereses de acuerdo con la Constitución, el Estatuto y las leyes del Parlamento en su ámbito territorial. Concretamente, con respecto al ámbito urbanístico y territorial, de acuerdo con el artículo 70 del Estatuto de Autonomía, los consejos insulares tienen atribuidas, en calidad de competencias propias, las materias de urbanismo, habitabilidad y ordenación del territorio, con el litoral incluido.

El tratamiento peculiar del municipio de Palma se fundamenta en la condición de capital, sin olvidar su elevada población, razón por la cual la Ley de capitalidad ya le otorga unas competencias urbanísticas singulares.

Dadas las peculiaridades geográficas y administrativas de Formentera, de conformidad con el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, se reconoce su régimen singular jurídico-administrativo y competencial.

En todo caso, será necesario en el proceso de zonificación un periodo de información pública con la posibilidad de hacer alegaciones, así como la solicitud de informe con carácter preceptivo a cada ayuntamiento, vistas sus competencias en urbanismo atribuidas por el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local.

También se dispone que, reglamentariamente, se pueden establecer condiciones urbanísticas específicas, y, asimismo, que los diferentes instrumentos de ordenación territorial y urbanística pueden establecer otras condiciones para las viviendas de uso residencial objeto de comercialización de estancias turísticas, evidentemente en el ámbito y con el alcance limitado de estos instrumentos: la ordenación territorial y la urbanística.

Asimismo, teniendo en cuenta la necesidad de proteger adecuadamente el medio ambiente y hacer un uso sostenible de las infraestructuras y de los recursos de las Illes

Balears, así como de protección de los turistas y las turistas como personas consumidoras y usuarias, se exige a todas las viviendas residenciales que quieran comercializar estancias turísticas el requisito de disponer de un certificado energético concreto, en función de la antigüedad del inmueble. Asimismo, se determina que solo podrán presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad turística los propietarios que dispongan de medidores o contadores individuales de agua, y de otros suministros energéticos, si procede.

De la misma manera y por razones de protección del acceso de la población de las Islas a una vivienda, se fija la prohibición de comercialización turística a las viviendas en régimen de protección oficial o precio tasado o que hayan estado sometidas a ello.

Por otra parte, se tiene que hacer mención específicamente a una exigencia de antigüedad que se requerirá a las viviendas de uso residencial que quieran, a partir de ahora, presentar las declaraciones responsables para comercializar estancias turísticas, que será de cinco años durante los cuales, además, el uso tendrá que haber sido residencial privado. Ello, porque, como dice el mismo concepto, tienen que ser viviendas de uso residencial y, por lo tanto, tiene que haber una consolidación previa y real de este uso residencial antes de poder ser comercializada turísticamente. Se trata de evitar saturaciones, especulaciones urbanísticas y otros perjuicios al interés general.

Con carácter general, y vista la protección especial que debe tener, se prohíbe llevar a cabo nuevas altas de viviendas residenciales comercializadas turísticamente en suelo rústico protegido. Los PTI o PIAT en cada isla podrán establecer otras previsiones de forma motivada.

Con respecto a las consideraciones antes mencionadas y la relación de estas con la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior, el considerando número 9 de la Directiva determina que esta no se aplica a las normas relativas a ordenación del territorio, urbanismo y ordenación rural. Asimismo, los artículos 9 y siguientes de la misma directiva permiten limitar el acceso a una actividad de servicios y su ejercicio si está justificado por razones imperiosas de interés general (RIIG), entre las que se encuentran, de acuerdo con el artículo 4.8, la protección de las personas consumidoras, la protección del medio ambiente y del entorno urbano o los objetivos de política social, entre otros.

Hay que mencionar que también se modifican varios artículos de la Ley 8/2012 para procurar que los comercializadores de viviendas turísticas vigilen que la clientela alojada conozca y respete las normas de convivencia, en particular las que puedan constar en las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios en casos de viviendas sometidas a propiedad horizontal, y que hagan una utilización adecuada de los servicios y de las cosas comunes, de manera que no se produzcan vulneraciones de derechos del resto de personas propietarias o residentes en el inmueble.

Asimismo, se dispone que la capacidad de las viviendas se debe corresponder con la determinada en la cédula de habitabilidad o con el documento análogo que pueda expedir la administración insular competente.

Volviendo estrictamente a las viviendas de uso residencial sometidas al régimen de propiedad horizontal, debe mencionarse que es cierto que el artículo 33 de la Constitución reconoce, en la sección de los derechos y deberes de la ciudadanía, el derecho a la propiedad privada, lo cual se podría considerar que concede el derecho a cualquier uso del inmueble, pero también es cierto que el derecho a la propiedad privada nace delimitado por su función social. Por ello, no tan solo diferentes configuraciones legales que tengan que ver con el urbanismo, la ordenación del territorio, el medio ambiente, etc., pueden limitar el derecho de propiedad, sino que también las relaciones de vecindad (como las comunidades de propietarios) pueden limitarlo por razones diversas. Estas razones pueden afectar incluso a derechos constitucionales fundamentales, tales como el derecho a la intimidad personal y familiar, el derecho a la seguridad de los residentes habituales o el derecho al medio ambiente adecuado. En este sentido, se tiene que tener en cuenta que las personas usuarias de estancias turísticas irán cambiando cada pocos días o semanas;

que tendrán acceso a zonas comunes y harán uso de ellas; que sus usos y dinámica horaria podrían no coincidir con los de los residentes habituales, etc.

Vistos estos efectos directos sobre el vecindario residente y con independencia de la posibilidad de interposición de las acciones que la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, en su artículo 7.2, otorga a las comunidades de propietarios, se impone la necesidad de que los poderes públicos procuren, mediante una intervención delimitadora general, no solo intentar reforzar el deber de vigilancia o control de los comercializadores respecto de la clientela e impedir que se produzcan molestias, sino velar por que el resto de miembros de la comunidad de propietarios puedan tener una potestad efectiva de decisión respecto a la posibilidad de admitir o no la comercialización turística de una o de varias viviendas pertenecientes a la comunidad, lo que les afectará directamente. Se tiene que partir de la idea de que esta posibilidad genérica en edificios sometidos a propiedad horizontal es nueva en el archipiélago y, por lo tanto, la falta de previsión expresa al respecto en los títulos constitutivos o los estatutos de las comunidades de propietarios puede ser frecuente. Ello conduce a la necesidad de dotar a las personas propietarias en régimen de propiedad horizontal, por medio de una ley, de instrumentos realmente claros y efectivos para determinar si se permite o no la comercialización turística en el edificio, lo cual pasa por atender, no tan solo a lo que disponga el título constitutivo o los estatutos, sino por reconocer capacidad efectiva a los acuerdos tomados válidamente por las juntas de propietarios al respecto.

Por lo tanto, esta norma parte de exigir que en primer lugar se estará a lo que pudieran determinar los estatutos, en el sentido de que si determinan la no posibilidad de uso de los inmuebles para uso diferente al de vivienda, no se podrá llevar a cabo la comercialización turística. También establece que, si admiten expresamente la posibilidad de comercialización turística, esta se podrá llevar a cabo. Para la modificación de estas previsiones se estará al régimen determinado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal. En caso de que los estatutos no establezcan ninguna de estas previsiones, la norma advierte que para permitir llevar a cabo comercializaciones turísticas se estará a un acuerdo de la mayoría de propietarios, adoptado de conformidad con lo que determina el artículo 17.7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

La base competencial para llevar a cabo estas determinaciones es, por una parte, la competencia exclusiva en turismo –artículo 30.11 del Estatuto de Autonomía–, que ya ha permitido a esta comunidad dictar en la misma normativa turística reguladora de las estancias turísticas gran cantidad de normativa con contenido jurídico civil –así, en lo referente al régimen jurídico de los usuarios de estancias turísticas, la misma calificación como viviendas turísticas de aquellas en las cuales se produce una cesión temporal del uso de la totalidad de la vivienda con determinada tipología, etc. El otro fundamento competencial se encuentra en el artículo 30.27 del Estatuto de Autonomía, que determina como competencia exclusiva de la comunidad autónoma el desarrollo del derecho civil propio, siempre que no entre en determinadas competencias que se reservan al Estado. En este sentido, al margen de la regulación civil contenida en la regulación turística, se tiene que mencionar la existencia de derecho civil propio de las Illes Balears relativo a la propiedad y otros derechos reales.

Todos los citados requisitos que se imponen a la comercialización de estancias turísticas constituyen una regulación completa de este tipo de actividad turística. Ello no obstante, muchos de los requisitos que recoge el texto de la ley son de aplicación supletoria a la regulación que puedan hacer las administraciones con competencia en ordenación turística, dado que en la misma ley ya se prevé que determinados aspectos deberán fijarse reglamentariamente y que lo establecido en la ley solo se aplicará en defecto de reglamento.

Debe mencionarse, asimismo, que esta modificación afecta también a las sanciones en las viviendas de uso residencial objeto de comercialización turística que no hayan presentado la declaración responsable para llevarla a cabo, y ello en atención a los grandes perjuicios ya detectados que hace este tipo de oferta ilegal a la población en general de las Illes Balears, dado que provoca falta de oferta de inmuebles destinados a

satisfacer las necesidades permanentes de vivienda, lo cual es especialmente sensible en determinados núcleos del archipiélago; un encarecimiento de precios, tanto de alquiler como de venta; fraude fiscal, y alteraciones del orden público y la convivencia. Las sanciones impuestas hasta ahora, si bien ya podían entrar en el rango que esta norma dispone, en la práctica no se imponían por las diferentes administraciones competentes, sino que se optaba por aplicar el rango más bajo, lo cual se ha demostrado que no es una herramienta adecuada para combatir una problemática tan perjudicial. Por lo tanto, esta modificación pretende que las sanciones a la oferta ilegal se apliquen en su tramo más alto y que se dé a las administraciones, en todos los casos, un margen suficientemente amplio de valoración y aplicación en el caso concreto. Eso sin olvidar la aplicabilidad del ya vigente artículo 106 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en los casos que puedan constituir infracción muy grave.

Esta norma también cambia el cómputo de plazas a los hoteles de ciudad, con el fin de equipararlo al del resto de establecimientos hoteleros.

Esta ley también incorpora una disposición transitoria destinada al hecho de que, vista la anulación de excepciones a la necesidad de adquisición de plazas y del cumplimiento de ratio turística, y a los cambios respecto del cómputo de plazas por hoteles de ciudad, se considera que los proyectos ya presentados en forma a la administración urbanística o que ya hayan obtenido la licencia de obra y, por lo tanto, se hayan elaborado y aprobado bajo determinadas condiciones, no se tienen que ver ahora afectados. Tampoco se tienen que ver afectados los que hayan solicitado en forma el informe preceptivo y vinculante a la administración turística a que hace referencia la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

También incorpora esta norma, en la disposición adicional tercera, una serie de preceptos dirigidos a fomentar la inversión en establecimientos turísticos, para mantener los niveles de ocupación laboral y fomentar la modernización de nuestra industria turística con especial atención a su sostenibilidad ambiental y a la seguridad y salud laboral.

Asimismo, independientemente de la tipología de edificación, se introduce una modalidad denominada alquiler de vivienda principal cuando la comercialización se lleve a cabo por parte del mismo propietario en su vivienda principal durante un plazo máximo de 60 días en un período de un año.

III

Por todo lo que se ha expuesto hasta ahora, con respecto al cumplimiento de los principios determinados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se constata que la norma cumple los principios de necesidad y eficacia, dado que la regulación de la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales en general, y de las sometidas al régimen de propiedad horizontal en particular, es una cuestión ineludible, de innegables consecuencias para la sociedad, que ha tenido en cuenta los múltiples aspectos e intereses afectados. Asimismo, cumple el principio de proporcionalidad, dado que contiene la regulación imprescindible y no hay medidas menos restrictivas para hacer encajar todos los aspectos e intereses afectados, tanto generales como particulares.

Por lo que respecta al principio de seguridad jurídica, también se ha acreditado la coherencia de esta norma con el resto del ordenamiento jurídico: autonómico, estatal y europeo, y se fija un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certeza, que posibilita su conocimiento y comprensión.

En cuanto al principio de transparencia, se ha seguido el trámite de audiencia para que las potenciales personas destinatarias tengan una participación efectiva en la elaboración de la norma y se han reflejado en esta exposición de motivos los objetivos perseguidos. También se han cumplido los términos del artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, y así, entre otros, se ha publicado la Memoria de análisis de impacto normativo y se ha publicado el Anteproyecto de ley.

Se han evitado, asimismo, cargas administrativas innecesarias para garantizar el principio de eficiencia y se han tenido en cuenta los gastos o los ingresos públicos presentes o futuros. También se ha cuantificado, valorado y acreditado que no alterarán el cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, a los cuales se supedita.

Con respecto al aspecto formal, esta norma se estructura en un artículo, nueve disposiciones adicionales, cinco disposiciones transitorias, una derogatoria y tres finales.

Artículo único. *Modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

1. Se añade una nueva letra al artículo 3, con la siguiente redacción:

«n) Canales de oferta turística, por lo que se refiere a la comercialización de estancias turísticas en viviendas. Todo sistema mediante el cual las personas físicas o jurídicas, directamente o a través de terceros, comercializan, publicitan o facilitan, mediante enlace o alojamiento de contenidos, la reserva de estancias turísticas en viviendas, bien sea por plazos de días o semanas con el límite establecido en el artículo 50 de esta ley, bien sea con prestación de algunos de los servicios previstos en el artículo 51 de la misma.

Entre otros, las agencias de viajes; las centrales de reserva; otras empresas de mediación u organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación a través de internet u otros sistemas de nuevas tecnologías de información y comunicación; las agencias inmobiliarias; así como la inserción de publicidad en medios de comunicación social, cualquiera que sea su tipo o soporte.»

2. Se modifican los puntos 3 y 5 del artículo 5, que pasan a tener la siguiente redacción:

«3. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, si procede, los planes territoriales insulares (PTI) pueden establecer la densidad global máxima de población, delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección, y fijar el tamaño y las características, así como establecer parámetros mínimos o máximos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. También pueden delimitar las zonas turísticas saturadas o maduras, de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley. Y asimismo, pueden señalar las excepciones que por la ubicación o las características especiales así lo aconsejen.

Igualmente, pueden determinar estos parámetros respecto a las zonas residenciales lindantes con las turísticas.

Asimismo, los PIAT y, si procede, los PTI, tienen que analizar, con respecto a cada una de las zonas, la incidencia de las figuras previstas en el artículo 37 y en el capítulo IV del título III de la presente ley. Estos instrumentos de ordenación territorial tienen que establecer los criterios para la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial. Sobre la base de estos criterios, los ayuntamientos tienen que implantar las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales incorporando la delimitación al planeamiento urbanístico respectivo mediante la correspondiente documentación cartográfica. Esta delimitación cartográfica no será considerada una modificación estructural del planeamiento.

Los PIAT y, si procede, los PTI pueden determinar también el límite máximo por isla de plazas turísticas en alojamientos turísticos y el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente, en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito. En este supuesto, las bolsas de plazas se tienen que adaptar a esta cifra.

Hasta que no se determine esta cifra o si no se considera necesario determinarla, el techo máximo de plazas por isla tiene que ser el determinado por las existentes

legalmente más las que integren las bolsas gestionadas por los organismos gestores de plazas turísticas o las administraciones turísticas insulares, con las especificaciones previstas en el artículo 89 para la isla de Menorca.

Los PIAT y, si procede, los PTI pueden determinar la existencia de dos bolsas de plazas: una relativa a alojamientos turísticos y la otra relativa a estancias turísticas en viviendas residenciales. Desde este momento las bolsas existentes se tienen que distribuir en el sentido indicado. Durante este período solamente existirá una bolsa de plazas común tanto para los alojamientos turísticos como para las estancias turísticas en viviendas residenciales.

[...]

5. Los hoteles de ciudad, los establecimientos de turismo de interior y las hospederías están exonerados de la aplicación de la ratio turística a que se refiere el párrafo anterior.

También lo están los albergues y refugios turísticos, si el desarrollo reglamentario habilita la posibilidad de apertura de estos.»

3. Se introduce una nueva letra en el artículo 15, con la siguiente redacción:

«k) Conocer el número de inscripción turística en el caso de publicidad de comercialización de estancias turísticas en viviendas.»

4. Se modifica la letra a) del artículo 16, que pasa a tener la siguiente redacción:

«a) Respetar las normas de uso y de régimen interior de los establecimientos turísticos y las reglas particulares de los lugares objeto de visita y de las actividades turísticas; asimismo, tienen que respetar las normas básicas de convivencia y, con respecto a las viviendas objeto de comercialización turística, también los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y espacios en copropiedad determinados en las normas de régimen interior de las comunidades de propietarios de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.»

5. Se introducen dos nuevas letras en el artículo 19, con la siguiente redacción:

«m) Velar por que las personas alojadas, tanto si es en establecimientos de alojamiento como en viviendas objeto de comercialización turística, estén informadas por escrito y respeten las normas básicas de convivencia.

Y asimismo, estén informadas por escrito y respeten los detalles y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes determinados en las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios en casos de viviendas sometidas a propiedad horizontal, de manera que no se produzcan perjuicios o molestias al resto de personas alojadas o al vecindario. En este último caso las personas alojadas tienen que firmar la recepción de esta información. También en el caso de la comercialización turística de estancias en viviendas, se tiene que informar al inicio de la estancia del número de inscripción turística de la vivienda.

n) En el caso de las estancias turísticas en viviendas, incorporar y hacer público de forma permanente en el canal de oferta turística el número de inscripción turística de la vivienda.»

6. Se modifica el punto 6 y se introduce un nuevo punto en el artículo 23, que pasa a tener la siguiente redacción:

«6. La presentación de la declaración responsable de inicio de actividad debe tener como efecto inmediato la inscripción en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos. Las administraciones turísticas tienen que comunicar las inscripciones a las administraciones tributarias, a los ayuntamientos y al Registro de la Propiedad.

7. Por lo que se refiere a la incorporación del número de inscripción turística a la publicidad de comercializaciones turísticas en viviendas y en tanto no se disponga de este número, se admitirá la incorporación del número de registro de entrada otorgado cuando se presentó la DRIAT en un registro público.»

7. Se modifica el artículo 28, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 28. *Actividad clandestina, oferta ilegal, intrusismo y competencia desleal.*

1. La publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad turística sin haber presentado la declaración responsable de inicio de actividad si se ha presentado pero sin cumplir la exigencias legales para su ejercicio, tiene la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina, intrusismo y competencia desleal, e implica la incoación del expediente sancionador correspondiente con sujeción a lo que dispone esta ley.

2. Se prohíbe la utilización de denominaciones de cualquier actividad turística que puedan inducir a error sobre la clasificación, las categorías o las características de la actividad.

Se prohíbe que los alojamientos que no hayan presentado la declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) o que la hayan presentado sin cumplir los requerimientos normativos utilicen las denominaciones de vacaciones, turística o similares.

3. Con respecto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, se consideran oferta ilegal y actividad clandestina, intrusismo y competencia desleal, respectivamente, y sin perjuicio de la infracción que implica el resto de incumplimientos normativos:

a) La publicidad de viviendas que comercialicen estancias turísticas que no hayan presentado la DRIAT a la administración turística o que no cumplan los requisitos normativos para su comercialización. Es responsable de esta oferta ilegal tanto la persona titular del medio a través del cual se lleva a cabo la publicidad, en soporte de papel, página web o cualquier otro, en los términos de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, como la persona responsable de insertar la publicidad.

Toda la publicidad de estas viviendas tiene que incorporar el número de inscripción turística de la vivienda.

b) La comercialización de estancias turísticas en viviendas que no hayan presentado la DRIAT a la administración turística o que no cumplan los requisitos normativos exigidos para su comercialización.

4. La actividad clandestina, la oferta ilegal, el intrusismo y la competencia desleal tienen que ser objeto de control, seguimiento y plan de acción, y se tiene que aplicar el artículo 9 de esta ley, sin perjuicio de la supervisión del resto de requerimientos normativos.»

8. Se modifica la letra d) del artículo 39, que pasa a tener la siguiente redacción:

«d) Alojamientos de turismo interior: son los establecimientos en los que se presta el servicio de alojamiento turístico en un edificio situado en el núcleo antiguo que tenga características similares a las de un hotel u hotel apartamento, que tiene que ser de construcción anterior al 1 de enero de 1940 o estar catalogado por sus valores patrimoniales histórico-artísticos. Estos alojamientos deben disponer de un mínimo de cinco unidades de alojamiento.

Reglamentariamente, de manera justificada, podrán disponerse otras fechas de antigüedad o distancias con zonas turísticas.

En este tipo de establecimientos estarán permitidas las ampliaciones que se ajusten a la normativa que les sea de aplicación, incluso mediante la adquisición de

edificaciones limítrofes con el establecimiento originario, siempre que reúnan las condiciones expresadas en el primer párrafo del presente apartado.»

9. Se modifica el artículo 50, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 50. *Requisitos para la comercialización.*

1. Se pueden comercializar estancias turísticas de corta duración en viviendas de uso residencial siempre que lleve a cabo esta comercialización la persona propietaria o se haga por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística, en los términos de esta ley y en los del desarrollo reglamentario.

2. Solo se puede llevar a cabo la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas si se hace en viviendas residenciales que tengan la cédula de habitabilidad en vigor o el título de habitabilidad análogo expedido a este efecto por la administración insular competente. Están excluidas de esta exigencia las viviendas respecto de las cuales la normativa misma exencionó de esta necesidad.

3. Solo se pueden presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas y, por lo tanto, llevar a cabo una nueva comercialización turística, si estas declaraciones se refieren a viviendas de uso residencial que estén ubicadas en las zonas declaradas aptas de manera expresa siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 5 o delimitadas provisionalmente de acuerdo con lo que prevé el artículo 75, ambos de esta ley.

En todos los casos, la presentación de la DRIAT que se refiera a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, o a las de las tipologías que se determinen reglamentariamente, habilita para el ejercicio de la actividad por el plazo que se fije reglamentariamente y que, por defecto, es de cinco años desde la presentación a la administración turística. Pasado el plazo establecido, se puede continuar con la comercialización turística solo si se siguen cumpliendo todos los requisitos determinados legalmente o reglamentariamente, incluido que la zona siga siendo apta, por periodos prorrogables del mismo plazo, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.

Durante el mes anterior a la finalización de cada periodo, si la vivienda sigue cumpliendo todos los requerimientos determinados legal o reglamentariamente, la persona propietaria de la vivienda, o la persona comercializadora, con el permiso expreso de esta, puede presentar a la administración turística una comunicación relativa al hecho de que se prorroga el plazo de comercialización por el mismo período, que sigue cumpliendo los requerimientos normativos y que tiene el certificado del órgano gestor de plazas o de la administración turística que acredita que puede disponer de manera temporal de las plazas por otro período. En caso de que se cumpla el plazo y no se haya producido esta comunicación o que la vivienda ya no cumpla los requerimientos normativos establecidos en aquel momento, incluidos los urbanísticos, tiene que cesar la actividad de comercialización de estancias turísticas, la vivienda tiene que pasar a situación de baja definitiva y las plazas tienen que retornar de manera automática a los organismos gestores de plazas o a la administración turística.

4. No se pueden comercializar estancias turísticas en ninguna vivienda con respecto a la cual se imponga sanción firme por infracción grave o muy grave de la legalidad urbanística, mientras no se restituya esta legalidad.

5. Las viviendas residenciales objeto de comercialización turística tienen que acreditar la sostenibilidad mediante la obtención, previa a la comercialización, del certificado energético que se determine reglamentariamente. En defecto de reglamento, las calificaciones mínimas serán las siguientes:

- Calificación F, para edificaciones anteriores al 31/12/2007.
- Calificación D, para edificaciones posteriores al 01/01/2008.

Este requisito no se tiene que exigir en las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite, caso en que se tiene que obtener la máxima que al respecto posibilite la normativa.

6. Las viviendas objeto de comercialización turística que presenten declaración responsable deben contar con los sistemas de control del consumo de agua que se determinen reglamentariamente. En defecto del reglamento, tienen que estar dotadas de medidores o contadores individuales de agua dados de alta con la empresa suministradora, cuando reciban este servicio a partir de una red pública de abastecimiento. Asimismo tienen que estar dotadas de contadores individuales con respecto a otros suministros energéticos vinculados a la vivienda, como electricidad o gas.

Asimismo, tienen que cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas, de conformidad con lo que disponga la normativa específica y respetando la normativa relativa a patrimonio.

7. No se pueden presentar declaraciones responsables para comercializar turísticamente viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal si lo impiden el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, en el sentido de que determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda. Para uso diferente del de vivienda se tiene que entender todo uso que permitiría una utilización diferente a la de satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Para las modificaciones de estas previsiones se deberá estar al régimen determinado en el artículo 17.6 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

Si el título constitutivo o los estatutos no impiden la comercialización turística de las viviendas en los términos expuestos en el párrafo anterior, o estos no existen, es necesario, para llevar a cabo la comercialización turística, y solo a estos efectos, un acuerdo de la junta de propietarios en el cual la mayoría de personas propietarias, que al mismo tiempo constituyen la mayoría de cuotas de propiedad, acepten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, acuerdo que la mayoría misma puede modificar. En este supuesto, resulta de aplicación el régimen determinado en el artículo 17.7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal. Este acuerdo se tiene que inscribir en el Registro de la Propiedad, con el fin de informar a terceras posibles personas adquirentes de viviendas.

Este acuerdo no es necesario si el título constitutivo o los estatutos ya admiten expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas. Para la modificación de estas previsiones se deberá estar al régimen determinado en el artículo 17.6 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

En todos los casos, en el momento de cambios en los estatutos o acuerdos de la junta de propietarios que impidan la comercialización turística, esta tiene que cesar y se tiene que comunicar a la administración.

8. No se puede comercializar turísticamente ningún tipo de vivienda residencial sometida o que haya sido sometida al régimen de protección oficial o a precio tasado.

9. Se tienen que ofrecer los servicios turísticos contenidos en el artículo 51, así como cumplir el resto de requisitos determinados por esta ley y la normativa de desarrollo.

10. La persona comercializadora tiene que cumplir todos los requerimientos normativos que exija la actividad, entre otros: los requerimientos que puedan ser exigibles para ejercer la actividad empresarial; los de la legislación laboral, si tiene personal contratado; y los requerimientos de carácter tributario contenidos en la normativa específica.

11. La persona comercializadora de estancias turísticas tiene que remitir a la Dirección General de Policía la información relativa a la estancia de las personas que se alojen en ellas, de conformidad con la normativa de seguridad ciudadana.

12. Las personas usuarias alojadas tienen que cumplir los usos de convivencia y de orden público, así como, en los casos de propiedad horizontal, las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios donde la vivienda está ubicada. En caso de alteraciones graves de la convivencia o de infracción grave de las normas de régimen interior de las comunidades, la persona comercializadora de la vivienda tiene que requerir que el abandono de esta por el cliente se haga en un plazo máximo de veinticuatro horas.

13. Las estancias que se comercialicen turísticamente tienen que consistir en la cesión temporal del derecho de disfrute de la totalidad de la vivienda por periodos de corta duración, entendidos como estancias por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a un mes.

14. Se presume que hay comercialización de estancias turísticas si se comercializan en condiciones de uso inmediato, por periodos de corta duración y no se puede acreditar que la finalidad de la comercialización es diferente a la turística.

15. Las estancias turísticas reguladas en este capítulo son incompatibles con la formalización de contratos por habitaciones o con la coincidencia en la misma vivienda de personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes, sin perjuicio de la regulación de estancias turísticas en habitaciones que se pueda establecer.

16. Las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas residenciales tienen que suscribir una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil por los daños corporales o materiales que puedan sufrir las personas usuarias de las viviendas durante las estancias en estas y, asimismo, en el caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, que cubra los daños que eventualmente puedan ocasionar las personas usuarias a la comunidad de propietarios.

17. Las viviendas residenciales respecto de las cuales se presente la declaración responsable con el fin de iniciar la actividad de comercialización de estancias turísticas deben tener la antigüedad mínima que se determine reglamentariamente, acreditable mediante la declaración de obra nueva o la licencia de primera ocupación, o mediante un certificado municipal emitido a este efecto. Durante este periodo el uso de la vivienda tiene que haber sido residencial privado. En defecto de reglamentación, la antigüedad mínima será de cinco años.

18. No se permite el inicio de nuevas actividades de comercialización turística en viviendas residenciales situadas en suelo rústico protegido.

No obstante, los PIAT o los PTI de cada isla pueden, de manera motivada, establecer otras previsiones con respecto al caso.

19. Las viviendas en las cuales esté permitida la comercialización de estancias turísticas y estén ubicadas en las áreas de prevención de riesgos de incendios, también tienen que tomar las medidas previstas en el punto 1.a) de las normas específicas del anexo 1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial y medidas tributarias.

20. Cuando la comercialización se lleve a cabo por parte de personas físicas exclusivamente en una vivienda de su propiedad, que sea su vivienda principal, independientemente de su tipología unifamiliar o plurifamiliar, por un plazo máximo de 60 días en un período de un año, la comercialización de estancias turísticas podrá llevarse a cabo con la modalidad de alquiler de vivienda principal. Para llevar a cabo esta modalidad deberán cumplirse los mismos requisitos y obligaciones establecidos en este artículo o desarrollados reglamentariamente, con las particularidades anteriores y las que se citan a continuación:

En la presentación de la declaración responsable la persona comercializadora deberá acreditar que se trata de su vivienda principal de la forma que se determine reglamentariamente. También deberá indicar, en la forma que se determine reglamentariamente, la distribución de los plazos de comercialización durante el año, que no podrá superar los 60 días.

Asimismo, solo podrá presentarse la declaración si la vivienda está ubicada en una zona declarada apta de manera expresa para acoger esta modalidad por los

consejos insulares o por el Ayuntamiento de Palma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de esta ley.

La declaración habilitará para el ejercicio de la actividad por un plazo de cinco años, o el que se determine reglamentariamente, con el mismo régimen y requisitos de autorización y renovación establecidos para las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal en el apartado tercero. Para la prórroga será necesario, además, acreditar que la vivienda continua siendo la vivienda principal del comercializador.

Excepcionalmente, en esta modalidad se permite la convivencia de las personas residentes en la vivienda con las personas usuarias, siempre que este hecho se indique claramente en toda la publicidad y el número total de personas no supere el número de plazas de la cédula de habitabilidad o título de habitabilidad análogo de la vivienda.

21. Reglamentariamente, o mediante los PIAT y, en su caso, los PTI, deben desarrollarse los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

En este sentido, por razones de saturación, corrección de la estacionalidad, motivos de orden medioambiental y de limitación de recursos naturales, los señalados instrumentos de ordenación territorial o las disposiciones normativas de aplicación de esta ley pueden establecer cláusulas temporales que limiten o excluyan la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en determinadas zonas. Estas limitaciones temporales o estacionales tienen que ser proporcionadas y estar debidamente justificadas.»

10. Se modifica el artículo 51, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 51. *Servicios turísticos.*

1. La persona comercializadora de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene que garantizar, con el objeto de facilitar la estancia, la prestación directa o indirecta de los servicios turísticos siguientes:

- a) Limpieza periódica de la vivienda, antes de la entrada de nuevos clientes o durante la estancia de estos.
- b) Suministro de ropa de cama, lencería, menaje de la casa en general y reposición de estos.
- c) Mantenimiento de las instalaciones.
- d) Cualquier otro que se pueda determinar reglamentariamente.

En caso de contratarse personal para llevar a cabo los servicios mencionados, se tienen que cumplir las normas laborales, de seguridad social y de prevención de riesgos laborales aplicables a los trabajadores, así como el convenio colectivo que sea de aplicación.

2. Además de las obligaciones impuestas en el artículo 19 de la presente ley a todas las empresas turísticas, la persona o entidad comercializadora de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene que posibilitar la asistencia telefónica al turista o usuario durante las veinticuatro horas. Este número y servicio también tiene que estar a disposición de la comunidad de propietarios a fin de poder comunicar incidencias graves que se puedan producir y que le afecten.»

11. Se modifica el artículo 52, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 52. *Capacidad, equipamiento mínimo y presentación de la DRIAT.*

1. Las viviendas de uso residencial pueden comercializar estancias turísticas por el número máximo de plazas que permita la cédula de habitabilidad o el título de habitabilidad análogo mencionado en el artículo 50 anterior.

2. En defensa de las personas consumidoras y usuarias, las viviendas deben tener el equipamiento mínimo que se determine reglamentariamente. En defecto de reglamentación, tienen que disponer al menos de un cuarto de baño por cada cuatro plazas. En los casos de plazas que excedan el número de cuatro o de múltiplos de cuatro ya se exige un nuevo cuarto de baño.

3. No se pueden comercializar estancias turísticas en viviendas que no cumplan todo lo que determinan esta ley y la normativa de desarrollo, así como la normativa urbanística en los términos de esta ley y que no hayan presentado la DRIAT a la administración competente.»

12. Se añade un nuevo punto 3 al artículo 60, con la siguiente redacción:

«3. Los consejos insulares, en su ámbito territorial y en el marco de sus competencias, podrán regular, condicionar o prohibir, de manera debidamente motivada, las actividades turísticas contempladas en este artículo.

La prohibición o el acondicionamiento de cualquiera de las actividades turísticas de entretenimiento reguladas en este artículo, deberá hacerse por acuerdo del pleno y previo informe del ayuntamiento en cuyo término se ubique la actividad en cuestión. El informe municipal será vinculante siempre que proponga una mayor restricción.»

13. Se modifica el artículo 75, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 75. *Ordenación territorial de los recursos turísticos.*

1. La ordenación territorial de los recursos turísticos de cada una de las islas se tiene que hacer según lo que dispone esta ley, de acuerdo con las normas de ordenación del territorio y los instrumentos de planeamiento aplicables.

2. A los efectos de esta ley, tiene la consideración de zona apta para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial aquella en que, justificadamente y con las medidas correctoras que se puedan establecer, se considere que esta utilización extraordinaria de las viviendas residenciales resulta compatible con el uso ordinario de vivienda que las caracteriza.

3. Mientras los consejos insulares no desarrollen mediante los PIAT o, si procede, los PTI, la previsión del artículo 5.3 de esta ley, con relación a la delimitación de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, los entes insulares podrán declarar y delimitar provisionalmente mediante acuerdo del pleno las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, que pueden diferenciar por tipologías edificatorias. Este acuerdo se tiene que publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* y regirá hasta que los ayuntamientos establezcan la delimitación respectiva en el planeamiento urbanístico municipal.

Este procedimiento se tiene que someter a las siguientes determinaciones:

a) Previamente a la declaración, hay que someter la propuesta redactada por el consejo a trámite de información pública por un plazo no inferior a treinta días hábiles a fin de que se puedan hacer alegaciones.

b) Se tiene que solicitar el informe a los ayuntamientos, que lo tienen que emitir en el plazo máximo de un mes, en el cual pueden proponer alternativas razonadas. Asimismo, pueden manifestar la no admisión de comercialización de estancias turísticas en viviendas en todo o en parte de su término municipal, sea con respecto a todas las tipologías edificatorias o a algunas, aspecto que tiene que ser vinculante. En caso de que algún ayuntamiento no emita el informe en el plazo mencionado, el consejo insular puede tomar las determinaciones urbanísticas que considere respecto de la comercialización turística de viviendas en el municipio y, si procede, respecto de la zonificación.

Los consejos insulares se pueden separar de los criterios contenidos en los informes por causas justificadas relativas al control de legalidad y a la ordenación urbanística y territorial de cariz supramunicipal o insular, en la cual se incluyen aspectos relativos a infraestructuras, a equipamientos, a servicios y, en general, a actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística insular.

c) También se tiene que elaborar, en caso de que se prevean efectos significativos sobre el medio ambiente, una memoria-análisis de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, que se tiene que incorporar al trámite de información pública y de consulta a las administraciones públicas previsto en los apartados a) y b) anteriores, y solicitar una declaración ambiental estratégica a la Comisión Balear de Medio Ambiente, antes de la aprobación definitiva, que se tramitará de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.

La propuesta de declaración y los informes citados en los apartados anteriores podrán pronunciarse también sobre la admisión o no de la modalidad de alquiler de la vivienda principal en las zonas delimitadas.

Con respecto al municipio de Palma, la delimitación de las zonas aptas a que se refiere este punto tiene que llevarla a cabo el pleno del ayuntamiento, con los mismos requerimientos procedimentales mencionados antes: propuesta del ayuntamiento, con la solicitud del informe al Consejo Insular de Mallorca, que lo tiene que emitir en el plazo máximo de un mes y al que se puede oponer por las mismas causas expuestas en el segundo párrafo de la letra b) anterior. En el caso de no emitir el informe, se tiene que considerar aceptada la propuesta del ayuntamiento.

Estas delimitaciones se pueden modificar mediante el mismo procedimiento.

Dadas las singularidades geográficas y administrativas de Formentera, de conformidad con el Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, el Consejo Insular de Formentera, como órgano de administración de la isla y del municipio de Formentera, ejercerá todas las competencias a que se refieren los puntos anteriores de este artículo, en el marco de la disposición adicional novena de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, sobre régimen específico de la isla de Formentera y legislación concordante.

4. Reglamentariamente se pueden establecer condiciones urbanísticas específicas para el ejercicio de esta actividad en cada una de las zonas aptas declaradas, así como criterios de sostenibilidad para la incorporación en los planeamientos territoriales o urbanísticos.

5. En todos los casos y al margen de la zonificación preceptiva para poder llevar a cabo la comercialización turística de estancias en viviendas de uso residencial, los instrumentos de ordenación territorial, urbanística o ambiental pueden imponer otras condiciones.»

14. Se modifica la denominación del capítulo IV del título IV, que pasa a tener la siguiente redacción:

«CAPÍTULO IV

Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas objeto de comercialización turística»

15. Se modifica el artículo 85, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 85. *Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico y de las viviendas objeto de comercialización turística.*

1. Las personas propietarias de los establecimientos de alojamiento turístico o las personas explotadoras con el consentimiento expreso de las personas

propietarias tienen que comunicar la baja temporal o definitiva de la actividad a la administración competente, que la debe inscribir en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

Las personas propietarias de las viviendas objeto de comercialización turística o las personas comercializadoras con el consentimiento expreso de las personas propietarias tienen que comunicar la baja definitiva de la actividad a la administración turística competente, que la debe inscribir en el registro correspondiente. El régimen de baja temporal no se aplica a las viviendas objeto de comercialización turística.

2. La administración turística competente también puede disponer de oficio las bajas temporales o definitivas, tras la instrucción del correspondiente expediente y la notificación de la resolución a la persona titular de la propiedad y de la explotación, según el caso, en los términos y las condiciones previstos en la presente ley y reglamentariamente.

Con respecto a las viviendas objeto de comercialización turística, la administración turística también puede acordar su baja definitiva si hay un cese de la comercialización turística durante tres años consecutivos.

3. Con respecto a las viviendas objeto de comercialización turística sometidas al régimen de propiedad horizontal y a las de las tipologías que se hayan determinado reglamentariamente, la baja definitiva se produce de manera automática una vez que se cumplen cinco años o el plazo que se haya fijado reglamentariamente, desde la presentación de la DRIAT, si no se comunica la prórroga en las condiciones mencionadas en esta ley. Esta misma previsión será de aplicación a las viviendas comercializadas con la modalidad de alquiler de la vivienda principal.»

16. Se modifica el artículo 87, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 87. *Baja definitiva.*

1. La baja definitiva de un establecimiento de alojamiento turístico o de una vivienda objeto de comercialización turística tiene que comprender la de la autorización turística sectorial otorgada en su momento o la pérdida de efectos de la declaración responsable de inicio de actividad turística o comunicación previa presentada, así como la de la totalidad de las plazas del establecimiento o de la vivienda. No obstante, se pueden dar de baja definitiva un número determinado de plazas turísticas en el supuesto de reformas del establecimiento o la vivienda, que no tienen que computar a efectos del intercambio previsto en el apartado 1 del artículo siguiente.

2. En todos los casos, la baja definitiva implica la revocación de las autorizaciones turísticas del establecimiento o de la vivienda o la pérdida de efectos de la declaración responsable y la cancelación de la inscripción en los registros turísticos.»

17. Se modifica la denominación de la sección 2.^a del capítulo IV del título IV, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Sección 2.^a *Baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística referida a establecimiento de alojamiento turístico o vivienda residencial objeto de comercialización turística y para la ampliación de plazas*»

18. Se modifican los puntos 1 y 2 del artículo 88, que pasan a tener la siguiente redacción:

«1. La eficacia de una declaración responsable de inicio de actividad turística o de la comunicación previa de ampliación, referida a un establecimiento de alojamiento turístico o a una vivienda residencial que se comercialice turísticamente, y la inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos correspondiente, así como la ampliación de plazas y la inscripción de

estas, están condicionadas a aportar el mismo número de plazas, obtenidas de otros alojamientos turísticos o de otras viviendas objeto de comercialización turística, que se den de baja definitiva y que las hubieran adquirido en su momento de manera onerosa, lo cual se tiene que acreditar por cualquier medio admisible en derecho, o bien obtenidas de las bolsas de plazas gestionadas por los organismos gestores o las administraciones turísticas, en la medida de la disponibilidad. Las plazas turísticas quedan vinculadas al inmueble hasta la baja definitiva.

Es requisito imprescindible para la eficacia de las declaraciones responsables de inicio de actividades turísticas y la posterior inscripción que las plazas mencionadas en el párrafo anterior provengan de la misma isla.

En ningún caso se pueden utilizar plazas adquiridas de las bolsas de plazas con destino a alojamientos turísticos por viviendas objeto de estancias turísticas, y viceversa.

2. Al margen de las consideraciones generales contenidas en el punto anterior, con respecto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal y a las de las tipologías que se hayan determinado reglamentariamente, las plazas necesarias tienen que ser adquiridas a los organismos gestores de plazas o a la administración turística de cada isla, en la medida de la disponibilidad y de manera provisional por un plazo de cinco años, o por el plazo que se haya fijado reglamentariamente, prorrogables en los términos establecidos en esta ley. Esta misma previsión será de aplicación a las viviendas comercializadas con la modalidad de alquiler de la vivienda principal.»

19. Se modifica el punto 7 del artículo 88, que pasa a tener la siguiente redacción:

«7. El cómputo de número de plazas para nuevos establecimientos de alojamiento y para las ampliaciones de los existentes, así como para nuevas comercializaciones o ampliaciones de estancias turísticas en viviendas, se tiene que hacer de la siguiente manera:

a) Para los apartamentos turísticos, dos plazas por estudio proyectado y tres plazas por apartamento de un dormitorio, además de dos plazas más por cada dormitorio que se proyecte.

b) Para los hoteles y hoteles apartamento, dos plazas por habitación. Se puede computar hasta el 10% del total de las habitaciones de que se disponga como individuales. Las unidades de alojamiento con sala de estar se tienen que computar como dos plazas por cada baño de que dispongan.

No computan a los efectos de este artículo y a los efectos del cómputo global de los alojamientos turísticos las camas supletorias destinadas a menores de doce años.

c) Para las viviendas objeto de comercialización turística, hay que atenerse al cómputo que determine la cédula de habitabilidad, en aplicación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, higiene e instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. Estas viviendas no pueden disponer de camas supletorias.

En las islas donde los consejos insulares admitan el título de habitabilidad específico y análogo mencionado en el artículo 50 de esta ley, hay que atenerse al cómputo que determine este.»

20. Se modifica el artículo 89, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 89. *Excepción a la disposición general.*

Mientras el PIAT o, si procede, el PTI de la isla de Menorca no determine el techo máximo de plazas, las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas, los establecimientos de alojamiento de turismo rural, los de turismo de

interior y los establecimientos de alojamiento ubicados en las zonas turísticas de la isla que se determinan en las normas de ordenación territorial correspondientes, tienen que continuar excluidos de lo que dispone el artículo 88 anterior, relativo a la baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística, y de lo que dispone el artículo 5.3 de esta ley en relación al techo máximo por isla.»

21. Se modifica el artículo 91, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 91. *Gestión de las plazas dadas de baja definitiva.*

1. En cada uno de los cuatro ámbitos insulares (Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera) se puede crear un organismo con participación de la administración turística competente, del sector empresarial de alojamientos turísticos y de comercialización de estancias turísticas, y de los agentes sociales más representativos, que tiene que gestionar respecto de cada isla: las plazas turísticas correspondientes a alojamientos turísticos y las plazas correspondientes a estancias turísticas llevadas a cabo en viviendas de uso residencial.

En la isla de Mallorca tiene que participar también el Consejo Insular de Mallorca.

2. Las administraciones competentes en materia de ordenación turística de cada isla tienen que poner a disposición del organismo gestor, con carácter gratuito y de manera periódica:

a) Las plazas correspondientes a establecimientos o viviendas residenciales objeto de comercialización turística dadas de baja definitiva por las personas titulares voluntariamente y no transmitidas a un tercero, de conformidad con la disposición adicional decimocuarta de esta ley.

b) Las plazas correspondientes a establecimientos turísticos o viviendas residenciales objeto de comercialización turística dadas de baja definitiva de oficio por la administración competente.

c) Las plazas correspondientes a establecimientos turísticos o a viviendas objeto de comercialización turística dadas de baja definitiva y no utilizadas en la totalidad por las personas interesadas que presenten la declaración responsable de inicio de actividad turística correspondiente a un establecimiento de alojamiento turístico o a una vivienda objeto de comercialización turística.

d) Las plazas adquiridas a particulares, si las administraciones turísticas o los organismos gestores deciden adquirirlas ejerciendo el derecho de tanteo o retracto, de conformidad con la disposición adicional decimocuarta de esta ley.

No se tienen que entender comprendidas en los apartados anteriores, y por lo tanto no se tienen que integrar en las bolsas de plazas, las correspondientes a alojamientos turísticos o viviendas comercializadas turísticamente que, al amparo del Decreto 9/1998, de 23 de enero, de aprobación de medidas transitorias relativas al procedimiento de expedición de autorización previa y de apertura de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas, de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas, o de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, no hayan tenido que aportar plazas en el momento de la apertura.

3. La persona interesada en presentar la declaración responsable de inicio o de ampliación de un establecimiento de alojamiento turístico o de una vivienda residencial objeto de comercialización turística puede obtener las plazas de alojamientos turísticos o viviendas de uso residencial comercializadas turísticamente de la isla que se den de baja definitiva y las hayan adquirido de manera onerosa, o de este organismo, en la medida en que no las haya agotado, lo cual se tiene que acreditar mediante un certificado expedido a este efecto. Si no se ha creado el

organismo, las puede adquirir de la administración turística insular, para lo cual se tienen que aplicar en general las disposiciones contenidas en este artículo.

4. En caso de que el organismo gestor exija una contraprestación económica por las plazas, el precio de estas tiene que ser determinado por el mismo organismo o por la administración turística en consideración a criterios objetivos de valoración y se le tiene que dar publicidad.

En todos los casos, el precio de las plazas correspondientes a las viviendas de uso residencial objeto de comercialización de estancias turísticas puede ser diferente al de las plazas turísticas correspondientes a alojamientos turísticos. Asimismo, respecto de los primeros, se tiene que diferenciar también entre las plazas objeto de transmisión permanente y las plazas objeto de transmisión provisional para las viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal o para las de las tipologías que se hayan determinado reglamentariamente. También se establecerá un precio diferenciado e inferior para las plazas comercializadas con la modalidad de alquiler de la vivienda principal.

Asimismo, para las plazas correspondientes a viviendas de uso residencial podrá establecerse un precio mayor y progresivo para las plazas correspondientes a la segunda y sucesiva vivienda comercializada por una misma empresa.

5. Reglamentariamente se tienen que establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos de desarrollo de lo que dispone este artículo.»

22. Se introduce un nuevo apartado en el artículo 103, que pasa a tener la siguiente redacción:

«4. Con respecto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, son responsables de las infracciones las personas propietarias del inmueble junto con las personas o entidades comercializadoras, salvo prueba en contrario.»

23. Se modifica la letra g) del artículo 105, que pasa a tener la siguiente redacción:

«g) La publicidad, la contratación o la comercialización de establecimientos, actividades o empresas que no hayan presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa, si estas son exigibles por la normativa turística y, asimismo, si las han presentado y no se cumplen los requerimientos normativos para su ejercicio, a menos que suponga falsedad, omisión o alteración de los aspectos sustanciales en los términos del artículo 106 siguiente.»

24. Se modifica la letra x) del artículo 105, que pasa a tener la siguiente redacción:

«x) La realización de actividades en dependencias de los establecimientos turísticos o en viviendas residenciales objeto de comercialización turística que infrinjan la normativa turística.»

25. Se introduce una nueva letra en el artículo 105, con la siguiente redacción:

«ac) No adoptar las medidas adecuadas para que sus clientes no lleven a cabo comportamientos graves contrarios a las normas de régimen interno en los establecimientos turísticos o a las básicas de la convivencia o a lo que fijen los estatutos de la comunidad de propietarios en las viviendas sujetas al régimen de propiedad horizontal, si estos comportamientos producen molestias o perjuicios graves al resto de clientes o al vecindario.»

26. Se añade una nueva letra, i), al artículo 106, con la siguiente redacción:

«i) Llevar a cabo por parte de las personas físicas o jurídicas que sean titulares o explotadoras de los canales de comercialización turística definidos en el artículo 3 de esta ley la comercialización, la publicidad o la facilitación mediante enlace o

alojamiento de contenidos de reservas, relativas a estancias turísticas en viviendas ubicadas en las Illes Balears que no hayan presentado la declaración responsable de inicio de actividad turística o sin hacer constar el número de inscripción turística.»

27. Se modifica el punto 2 del artículo 109, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. Las infracciones calificadas como graves tienen que ser sancionadas con multa de 4.001 a 40.000 euros.

No obstante, la infracción prevista en la letra g) del artículo 105 anterior se tiene que sancionar con multa de entre 20.001 euros y 40.000 euros, si la infracción se refiere a la no presentación de declaración responsable respecto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

Como sanción accesoria se puede imponer la suspensión temporal de la actividad de la empresa o del ejercicio profesional o la clausura temporal del establecimiento.»

28. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 109, con el siguiente contenido:

«5. Las multas fijadas por este artículo se reducirán hasta el 80 % del importe correspondiente si se acredita durante la tramitación del expediente la cesión de la vivienda para la finalidad de alquiler social a un organismo oficial, durante un mínimo de tres años, en el caso de sanciones relacionadas con la comercialización turística de la vivienda.»

29. Se modifica la disposición adicional decimocuarta, que pasa a tener la siguiente redacción:

«En caso de que las personas titulares de los establecimientos turísticos que se quieran dar de baja definitiva de manera voluntaria tengan intención de transmitir las plazas turísticas a un tercero tienen que comunicar, como mínimo veinte días antes de la baja, esta intención a la administración turística, periodo durante el cual esta o el organismo gestor de plazas puede ejercer el derecho de tanteo.

Asimismo, en caso de no haberlo comunicado, la administración tiene el mismo periodo de veinte días para ejercer el derecho de retracto sobre la venta, desde el momento de la obligada comunicación de la baja definitiva.»

Disposición adicional primera. *Evaluación del impacto social y resultados.*

En el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta ley, la consejería competente tiene que evaluar el impacto social y hacer pública esta evaluación. También tiene que hacer una evaluación continua del proceso y de los resultados, que se tiene que publicar en forma de informe con periodicidad anual, al que se tiene que dar difusión.

En este sentido, la consejería competente en materia de turismo, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de cada una de las zonificaciones previstas en el artículo 75.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears y para cumplir con lo que se establece en el párrafo anterior, realizará un estudio para conocer la realidad del alquiler vacacional en cada de las islas en colaboración los respectivos consejos insulares, donde conste el número de viviendas que se dedican a esta actividad turística con indicación de la tipología de vivienda, su antigüedad y su localización.

Disposición adicional segunda. *Viviendas turísticas de vacaciones.*

A los efectos de las obligaciones determinadas en esta ley, se tienen que entender incluidas en el concepto de viviendas objeto de comercialización turística las viviendas turísticas de vacaciones.

Disposición adicional tercera. *Incentivos para la mejora de los establecimientos turísticos.*

1. Las solicitudes de modernización en los términos de esta disposición que presenten los establecimientos turísticos legalmente existentes de alojamiento, turístico-residenciales, de restauración, entretenimiento, recreo, deportivo, cultural o lúdico, que se presenten en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de esta disposición y que tengan por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones en los términos del párrafo siguiente, así calificadas por la administración turística competente, mediante un informe previo preceptivo para poder obtener la licencia municipal de obras, quedarán excepcionalmente excluidos del cumplimiento de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que impidieran su ejecución.

Esta disposición podrá aplicarse siempre que las solicitudes de modernización y el correspondiente proyecto tengan entidad y relevancia suficiente para reducir la estacionalidad, la investigación o consolidación de nuevos segmentos de mercado o la mejora de los servicios turísticos complementarios. Además, no podrá suponer un aumento de consumo de agua potable ni energético de origen no renovable, y debe mejorar alguno o diversos de los siguientes aspectos del establecimiento: la calidad, la sostenibilidad medioambiental, la seguridad o la accesibilidad. En todo caso, junto con las solicitudes de modernización, debe aportarse un informe del servicio de prevención o de la modalidad preventiva elegida por la empresa que valore el impacto que el proyecto tiene sobre la seguridad y la salud de los trabajadores, así como las propuestas de mejoras.

La administración turística comprobará que el proyecto se refiere a un establecimiento turístico legalmente existente, en el sentido de que esté legalmente inscrito en los registros turísticos en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Asimismo, emitirá informe respecto a si el proyecto cumple con las finalidades citadas en el párrafo anterior.

La administración con competencias urbanísticas solo podrá conceder la licencia de obras si se ha emitido por la administración turística, con carácter favorable, el informe citado en el párrafo anterior.

El proyecto podrá contemplar la reordenación o la reubicación de volúmenes existentes, el aprovechamiento del subsuelo para usos habitables excepto el de alojamiento, y la redistribución del número de plazas autorizadas. En ningún caso podrá implicar un aumento del número de plazas.

2. La modernización prevista puede llevarse a cabo aunque ello suponga un incremento de las superficies edificadas y de ocupación, respectivamente, que no podrán exceder en un 10% de las legalmente construidas o actualmente permitidas si fuesen mayores, ni suponer menoscabo de los servicios y las instalaciones ya implantados en el establecimiento.

3. De acuerdo con las previsiones de los apartados anteriores, pueden llevarse a cabo obras consistentes en: ampliaciones, reformas, y demoliciones y reconstrucciones parciales en los edificios que integren el establecimiento turístico siempre que:

a) Excepto las reformas, no ocupen la separación de linderos mínima exigida actualmente, ni supongan un aumento de altura máxima existente o permitida, por cada uno de los edificios, excepto en lo estrictamente necesario para la instalación de equipamientos de ascensores, escaleras, todo tipo de instalaciones (climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética, etc.) y homogeneización y ordenación de elementos en cubiertas.

b) Las edificaciones resultantes se destinen obligatoriamente y queden vinculadas al uso turístico. Esta vinculación será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) Se presente autoevaluación acreditativa de que el establecimiento resultante mantendrá la categoría existente o una superior, en los términos que establece el Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, o normativa que lo sustituya.

4. El propietario o titular del establecimiento quedará obligado a abonar a la administración municipal competente el 5% del valor del presupuesto de ejecución material en el momento de la solicitud, de la parte modificada resultante que exceda de la legalmente construida. Esta prestación debe destinarse obligatoriamente a la mejora de la zona o ámbito turístico y su entorno.

5. Los establecimientos turísticos que hayan ejecutado obras de acuerdo con lo que establece esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento municipal como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con la volumetría específica y su uso turístico.

6. Las ampliaciones permitidas por esta disposición no serán aplicables una vez agotados los límites de superficie edificada y ocupación que menciona, ni a los establecimientos que ya hubiesen llevado a cabo ampliaciones por aplicación del artículo 17 del Decreto Ley 1/2009, de 30 de enero, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, del artículo 17 de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears, o de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, cuando hayan supuesto un agotamiento del límite fijado en el punto 2 de esta disposición.

7. En el ámbito del Plan de Reconversión de la Playa de Palma:

a) El incremento de edificabilidad previsto se aplicará sobre la edificabilidad permitida por el PRI.

b) Esta disposición solo será aplicable por los establecimientos de alojamiento turístico situados en parcelas con calificación de zona turística (T) y/o zona turística hotelera (Th).

8. Los proyectos a que se refiere esta disposición pueden obtener la licencia municipal de edificación y uso del suelo con anterioridad al permiso de instalación, siempre que, según la normativa territorial y urbanística, el uso turístico resulte admitido en la parcela.

9. Las actuaciones realizadas al amparo de esta disposición en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados deberán observar en todo caso la normativa de patrimonio histórico que les sea de aplicación, y obtener un informe favorable de la administración competente insular o municipal.

10. Únicamente en relación a la modernización del establecimiento turístico prevista en esta disposición, y durante el plazo establecido en el punto 1, queda sin efecto lo establecido en el artículo 68 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, excepto en los edificios sujetos a protección en aplicación de la normativa sobre patrimonio o en los que el planeamiento haya declarado expresamente fuera de ordenación de conformidad con la normativa específica.

11. Esta disposición no será de aplicación a los establecimientos que se acojan al artículo 90 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

12. Para el desarrollo y la aplicación de esta disposición será de aplicación la disposición transitoria octava del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística, de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, en aquello que no sea incompatible.

Disposición adicional cuarta. *Protocolos de coordinación interadministrativa.*

A los efectos de lo que dispone el artículo 100 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, se establecerán protocolos de coordinación interadministrativa entre las administraciones competentes en materia de turismo, urbanismo, actividades, inspección y gestión tributaria y las fuerzas y cuerpos de seguridad para luchar contra la oferta ilegal y la actividad clandestina.

Disposición adicional quinta. *Desarrollo de la gestión de plazas turísticas.*

Por lo que se refiere a la gestión de las plazas turísticas a que se refieren los artículos 85, 87, 88 y 91 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, serán las administraciones competentes en ordenación urbanística las que desarrollarán las determinaciones previstas en estos artículos.

Disposición adicional sexta. *Habilitación de mecanismos de denuncia de la oferta ilegal.*

Las administraciones competentes en inspección turística habilitarán los mecanismos necesarios para permitir la presentación de denuncias de oferta ilegal.

Disposición adicional séptima. *Recursos del servicio de inspección.*

Cada administración competente dotará en sus presupuestos los recursos para los servicios de inspección suficientes para llevar a cabo esta tarea. En este sentido cada administración determinará el personal necesario en su relación de puestos de trabajo ya sea en función del número de autorizaciones turísticas o en función de otros criterios objetivos.

Disposición adicional octava. *Limitaciones al número de autorizaciones.*

Por razones imperiosas de interés general relacionadas con objetivos de política social podrán establecerse reglamentariamente limitaciones al número de autorizaciones de comercialización de estancias turísticas en viviendas de un mismo propietario.

Mientras estas no establezcan no pueden presentarse declaraciones responsables de inicio de actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas, cuando el propietario de la vivienda lo sea también de tres o más viviendas ya comercializadas turísticamente.

Disposición adicional novena. *Baja de unidades de apartamentos turísticos en Menorca.*

El Consejo Insular de Menorca podrá, en su ámbito territorial, dar de baja parte de las unidades que forman parte de los establecimientos de alojamiento turístico de apartamentos turísticos autorizados antes del 25 de abril de 2003. En este supuesto, podrá compatibilizarse el uso turístico con el residencial en el mismo inmueble con la misma compatibilidad con el uso turístico que se establece en el artículo 32.4.a) de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, siempre que estos usos estén permitidos en las normas de ordenación territorial.

Esta disposición adicional entrará en vigor una vez desarrollada reglamentariamente por el Consejo Insular de Menorca, y podrán acogerse a la misma los propietarios que hayan adquirido las unidades de alojamiento de apartamentos turísticos antes de la publicación de esta disposición.

Disposición transitoria primera. *Régimen aplicable a los expedientes en tramitación.*

1. Los establecimientos de agroturismo, de hotel rural, los establecimientos hoteleros con categoría mínima de cuatro estrellas y los de apartamento turístico con categoría mínima de cuatro llaves que estén abiertos con carácter permanente al menos once meses el año, que antes de la entrada en vigor de esta ley hayan presentado un proyecto de obra en forma a la administración urbanística o hayan obtenido la correspondiente licencia de obras, continúan exonerados de la aplicación de la ratio turística establecida en el artículo 5.4 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

También lo están los establecimientos mencionados, si antes de la entrada en vigor de esta ley se ha presentado en forma a la administración turística la solicitud del informe

preceptivo y vinculante de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, con respecto al proyecto de modernización presentado.

2. Los establecimientos de alojamiento que, de acuerdo con la normativa anterior, se encuentren entre los supuestos que permitían exonerarles de la obligación de aportar plazas turísticas, se tienen que regir por aquella normativa, si han presentado un proyecto de obra en forma a la administración urbanística o han obtenido la licencia de obras correspondiente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley. También lo están estos establecimientos, si se ha presentado en forma a la administración turística, antes de la entrada en vigor de esta ley, la solicitud de informe preceptivo y vinculante de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, con respecto al proyecto de modernización presentado.

3. Los hoteles de ciudad que, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, hayan presentado un proyecto de obra en forma a la administración urbanística o hayan obtenido la correspondiente licencia de obras, se tienen que regir por la normativa anterior respecto del cómputo de plazas. También se tienen que regir por ella los que hayan sido objeto de solicitud en forma a la administración turística del informe preceptivo y vinculante de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, con respecto al proyecto de modernización presentado.

4. Los expedientes análogos relativos a viviendas turísticas que a la entrada en vigor de esta ley ya estén en tramitación se tienen que regir por la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.

5. Las viviendas objeto de comercialización turística que ya ejerzan su actividad de manera legal a la entrada en vigor de esta ley, no se verán afectadas por las zonificaciones.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación al requisito de certificación energética.*

Se dispone un periodo transitorio de tres años desde la entrada en vigor de esta ley para que todas las viviendas que se comercializan turísticamente alcancen el certificado energético mínimo que determina el artículo 50.5 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, o el que se pueda exigir en un desarrollo reglamentario.

Disposición transitoria tercera. *Rehabilitación y regeneración de la zona de Playa de Palma.*

Mientras no sea desplazado por los planes generales de ordenación de los municipios de Palma y Lluçmajor, mantiene su vigencia el Plan de Reconversión Integral del ámbito de la Playa de Palma, aprobado definitivamente día 24 de abril de 2015. Los elementos incluidos en el catálogo de protección del plan de reconversión citado, se entienden incorporados, respectivamente, a los catálogos o a los planes generales de ordenación de los municipios de Palma y de Lluçmajor.

Disposición transitoria cuarta. *Régimen aplicable a los expedientes en tramitación de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

En cuanto a los proyectos respecto de los que, en fecha 21 de julio de 2017, ya se haya presentado en forma a la administración turística la solicitud de informe preceptivo y vinculante de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, ya citada, les será de aplicación esta disposición a todos los efectos, tanto administrativos turísticos como urbanísticos, a aplicar por las diversas administraciones intervinientes en el procedimiento.

A estos efectos, la vigencia del informe de la administración turística para solicitar la licencia de obras será de dos meses desde su notificación a la persona interesada.

En cuanto a los proyectos a los que, en fecha 22 de julio de 2017, ya se les haya notificado el informe preceptivo y vinculante de la administración turística, disponen de dos

meses para solicitar la licencia de obras, con lo cual se les aplicará la disposición adicional cuarta citada a todos los efectos.

Disposición transitoria quinta. *Plazo para la declaración de zonas aptas.*

La delimitación prevista en el artículo 75.3 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, debe realizarse antes de doce meses desde la entrada en vigor de esta ley. Transcurrido este plazo sin que se haya materializado la citada declaración de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, y sin que se haya completado el procedimiento del artículo 5.3 de la Ley 8/2012, ya citada, podrán presentarse las declaraciones responsables para comercializar estancias turísticas en viviendas de uso residencial (DRIAT) previstas en el artículo 50.3 de la misma ley, pero solo para viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares entre medianeras o viviendas unifamiliares aparejadas.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogados:

a) El punto 3 del artículo 25, el punto 4 del artículo 44, el artículo 78, los puntos 5 y 6 del artículo 88, el apartado b) del punto 1 del artículo 90, la disposición adicional novena, la disposición adicional decimonovena y la disposición transitoria sexta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

b) Los puntos 1, 2 y 7 del artículo 106 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística, de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, ya citada.

c) La Ley 8/2010, de 27 de julio, de medidas para la revalorización integral de la Playa de Palma.

d) El Decreto Ley 8/2012, de 13 de julio, de medidas urgentes para la Playa de Palma.

2. Asimismo, quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a lo que contiene esta ley.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística, de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

Se modifica el punto 1 de la disposición transitoria primera del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística, de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. Los establecimientos obligados a presentar la autoevaluación bajo la vigencia del Decreto 20/2011, de 18 de marzo, de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico, que no la hayan superado, en el sentido de que la hubiesen presentado o que su resultado otorgase una categoría inferior a la tenían asignada, quedan sometido al plazo máximo de 5 de mayo de 2018 para adaptarse al cumplimiento de los requisitos y las condiciones de la autoevaluación.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible.*

Se introduce una nueva letra en el apartado 3 del artículo 19 de la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible, con la siguiente redacción:

«f) Inversión en rehabilitación de viviendas destinadas a alquiler social con criterios de sostenibilidad energética.»

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que corresponda la hagan guardar.

Palma, 31 de julio de 2017.—La Presidenta, Francesca Lluçh Armengol i Socías.

(Publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 93, extraordinario, de 31 de julio de 2017)