Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

8654 ***Decreto ley 3/2017 de 4 de agosto, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda en las Illes Balears***

El 7 de abril de 2017, el Consejo de Gobierno aprobó el Proyecto de ley 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. Esta modificación se propuso con el fin de regular la posibilidad de comercialización turística en todas las tipologías de viviendas y evitar la prohibición existente respecto de los edificios plurifamiliares. En todo caso, no se trataba de una posibilidad indiscriminada, sino sujeta a determinados requisitos y limitaciones urbanísticas y de ordenación territorial, y a razones imperiosas de interés general.

Tras la tramitación parlamentaria, se aprobó la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, publicada en el BOIB nº 93, de 31 de julio.

La tramitación parlamentaria resultó en la aprobación genérica del Proyecto de ley, junto con enmiendas. Sin embargo, se aprobó con el mantenimiento de un artículo que tendría que haber sido modificado: el artículo 49, cuya no modificación provoca que la Ley 8/2012 carezca de la coherencia necesaria que tiene que tener una norma jurídica, dado que este artículo solo posibilita la comercialización turística de dos tipologías edificatorias: las viviendas unifamiliares aisladas y los pareados, aunque el resto del texto, incluida la exposición de motivos, habla de la admisión condicionada de otras tipologías, en clara referencia a los edificios plurifamiliares integrados por más de dos pisos. El conjunto, pues, es una norma de clara dificultad interpretativa.

Para enmendar esta incoherencia, cosa que se considera urgente dada la trascendencia de la norma para nuestras islas, es necesario, mediante este Decreto ley, introducir la redacción del artículo 49 en los términos que tenía el Proyecto de ley, a la vez que se aprovecha para introducir una referencia a la emergencia en materia de vivienda.

Vistas las dificultades de la ciudadanía de acceso a la vivienda que en este momento se están dando en determinadas áreas de las Illes Balears, se hace necesario establecer un procedimiento regulado que permita declarar la emergencia en materia de vivienda para las zonas afectadas, en caso de que se acredite objetivamente esta situación de grave dificultad de acceso a la vivienda.

La aprobación de este Decreto ley trata pues, también, de dar una respuesta a la situación y fija un mecanismo ágil que tendría que permitir adoptar medidas que establezcan una respuesta adecuada, proporcionada e inmediata a estas dificultades, mientras no se haya completado la tramitación de la ley reguladora de la vivienda en el ámbito de las Illes Balears.

Esta declaración de emergencia en materia de vivienda posibilitará la aprobación de planes de acción específicos sobre las zonas más afectadas por esta necesidad de vivienda, que establecerán el conjunto de medidas más adecuadas para dar una respuesta adecuada a las dificultades que se identifiquen.

Por todo ello, a propuesta del vicepresidente y consejero de Innovación, Investigación y Turismo, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del 4 de agosto de 2017, se aprueba el siguiente

Decreto ley

Artículo 1
Modificación del artículo 49 de la Ley 8/2012

El artículo 49 de la Ley 8/2012 pasa a tener la redacción siguiente:

Arte 49
Concepto

Son empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente la totalidad de una vivienda residencial, por periodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/97/986237

finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que las caracteriza.

Artículo 2
Modificación del artículo 75 de la Ley 8/2012

1. El punto 1 del artículo 75 de la Ley 8/2012 pasa a tener la redacción siguiente:

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

2. El punto 2 del artículo 75 de la Ley 8/2012 pasa a tener la redacción siguiente:

> 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, motivadamente, con las medidas correctoras que se puedan establecer y cumpliendo las previsiones establecidas legalmente o reglamentariamente en materia de vivienda, la administración competente para llevar a cabo la zonificación considere que esta utilización extraordinaria de las viviendas residenciales resulta compatible con el uso ordinario de vivienda que las caracteriza. Si lo considera conveniente, la administración para llevar a cabo la zonificación puede solicitar informe a las consejerías competentes en las materias afectadas, el cual deberá ser emitido en el plazo de un mes. En el caso de que no se emita en el plazo mencionado, la administración competente para llevar a cabo la zonificación podrá adoptar las determinaciones que considere oportunas.

3. El punto 5 del artículo 75 de la Ley 8/2012 pasa a tener la redacción siguiente:

> 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, de vivienda o ambiental pueden imponer otras condiciones.

Artículo 3
Declaración de emergencia en materia de vivienda

1. El Consejo de Gobierno acordará la declaración de emergencia en materia de vivienda de un distrito, municipio o isla, si se verifican objetivamente graves dificultades de la ciudadanía en el acceso a la vivienda, las cuales pueden identificarse mediante alguno de los indicadores siguientes:

a) La relación entre el número de personas inscritas como demandantes de vivienda pública de alquiler y el total de viviendas públicas en régimen de alquiler del ámbito definido.

b) La relación entre los porcentajes de evolución de precios de alquiler o compraventa de vivienda durante dos trimestres consecutivos y el porcentaje de variación del salario medio durante el mismo periodo.

c) La proporción entre el número de viviendas comercializadas turísticamente y el total de viviendas de este tipo construidas en el ámbito de la declaración.

d) La relación entre el porcentaje de crecimiento de las licencias turísticas y el porcentaje de variación de viviendas visadas durante un periodo equivalente.

e) El multiplicador del IPREM que puede suponer el alquiler mensual por metro cuadrado o el precio de compra por metro cuadrado en el ámbito de definición, siempre que se disponga de datos suficientes en este sentido.

f) Cualquier otro que acredite de forma objetiva y suficiente la existencia de problemas de acceso a la vivienda para la población residente.

2. Reglamentariamente se tienen que concretar las condiciones objetivas de cada uno de estos indicadores.

3. Corresponde a la consejería competente en materia de vivienda la tramitación del procedimiento de declaración de emergencia en materia de vivienda y tiene que acreditar que se tienen los requisitos y las condiciones establecidos legalmente y reglamentariamente. Es preceptivo el informe favorable del consejo insular y del ayuntamiento o ayuntamientos del ámbito de la zona de declaración, en aquello que afecte a las competencias respectivas. También se puede requerir informe a otras consejerías, si afecta a su ámbito competencial.

4. Junto con la declaración de emergencia en materia de vivienda, el Consejo de Gobierno de las Illes Balears tiene que aprobar un plan de

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/97/986237

actuación que recoja las medidas concretas para hacer frente a la problemática identificada y que permita dar una respuesta adecuada a la ciudadanía, así como la duración mínima de la declaración y la periodicidad de los procesos de seguimiento necesarios para comprobar la efectividad de las medidas que se hayan adoptado.

5. El plan de actuación establecerá las medidas extraordinarias relativas a ayudas económicas específicas para facilitar el acceso a la vivienda, la suspensión de nuevas comercializaciones de estancias turísticas en viviendas residenciales en tipologías de edificios plurifamiliares, y cualesquiera otras que se consideren oportunas para dar una respuesta proporcionada a la situación detectada, respetando en todo caso las competencias de las diferentes administraciones.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a este Decreto ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo que dispone.

Disposición final primera
Determinación de las condiciones de emergencia en materia de viviendas

El Consejo de Gobierno, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda tiene que llevar a cabo el desarrollo reglamentario a que hace referencia el artículo 3.2, en el plazo de cuatro meses desde la aprobación de este Decreto ley.

Disposición final segunda

Este Decreto ley entra en vigor el mismo día de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears.*

Palma, 4 de agosto de 2017

La presidenta
Francesca Lluch Armengol i Socias

El vicepresidente i consjero de Innovación, Investigación y Turismo
Gabriel Barceló i Milta

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/97/986237