

— o —

## Sección I - Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

### 1.- Disposiciones Generales

#### CONSELLERIA DE TURISMO

Núm. 1193

#### *DECRETO 8 /1998, DE 23 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULAN LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS BALEARES.*

El fenómeno turístico es una realidad compleja y extraordinariamente dinámica que ha llevado a las distintas administraciones a renunciar a una consideración cerrada de la misma, adaptando la normativa aplicable a las necesidades que se van presentando, dentro del marco constitucional de la libertad de empresa y economía de mercado. Principio fundamental de toda regulación ha de ser, junto con el anterior, el de la defensa de los usuarios y consumidores turísticos, que es otro de los pilares básicos tanto de la Constitución como de la política de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Esta defensa tiene como efecto complementario y sumamente positivo el mantenimiento, fomento y mejora de la calidad turística, base indispensable de todo desarrollo.

Dentro del dinamismo indicado surgieron las viviendas turísticas vacacionales, respecto de las que la Disposición adicional primera de la Ley de la C.A.I.B. 2/1984, de 12 de Abril, sobre alojamientos extrahoteleros, dispuso que se rigieran por lo establecido en el Real Decreto 2877/1982, de 15 de Octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales.

Ante la evidencia de que la mera notificación de la actividad que establecía el indicado Real Decreto no era suficiente, se promulgó el Decreto 29/1991, de 4 de Abril, que, entre otras disposiciones, impuso la obligatoriedad de la presentación de diversa documentación administrativa, y, en particular, regularizó situaciones excepcionales que se habían producido en la isla de Formentera.

Transcurrido un tiempo y habiendo desaparecido las circunstancias de excepcionalidad que motivaron la aprobación del Decreto 29/1991, con el fin de regularizar y racionalizar definitivamente la oferta turística en nuestra Comunidad Autónoma, se procedió a su derogación por medio del Decreto 87/1991, de 17 de Octubre.

La experiencia acumulada hasta el momento demuestra la conveniencia de disponer de una norma más amplia que, enmarcada en los principios antes indicados, regule de forma satisfactoria las viviendas turísticas vacacionales, suprimiendo la competencia desleal que se viene observando y evitando en lo posible las situaciones de clandestinidad.

Si bien existe una normativa propia de los alojamientos turísticos extrahoteleros, las particularidades de esta modalidad de alojamiento turístico que son las viviendas turísticas vacacionales dirigidas a un turismo de alto grado de calidad, hacen necesaria una regulación exhaustiva y completa de las mismas.

La presente norma consta de siete artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

En su virtud, y a propuesta del Consejero de Turismo, oídos los sectores interesados en la materia, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de día

#### DECRETO

##### Artículo primero.-

El presente Decreto tiene por objeto la regulación administrativa de las viviendas turísticas vacacionales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

##### Artículo segundo.-

Son viviendas turísticas vacacionales las unidades unifamiliares aisladas que se ofrezcan mediante precio o contraprestación económica por motivos vacacionales o turísticos, contratadas por los cauces habituales de comercialización a través de los empresarios de viviendas turísticas vacacionales, y que reúnan los requisitos exigidos en los anexos 1 y 2 del presente Decreto, y que incluyan la

prestación, como mínimo, de los servicios de limpieza, mantenimiento de piscina, de jardín y de instalaciones.

##### Artículo tercero.-

Es empresario de viviendas turísticas vacacionales toda persona física o jurídica que ofrezca al mercado, ya sea como propietario, ya como intermediario o gestor, una o más viviendas turísticas vacacionales.

##### Artículo cuarto.-

Las viviendas turísticas vacacionales se consideran alojamientos turísticos, y, por tanto, deberán obtener las autorizaciones previa y definitiva de la administración competente en materia de turismo.

##### Artículo quinto.-

Se crea en la Consejería de Turismo el Registro Especial de Viviendas Turísticas Vacacionales.

Dicho Registro Especial constará de dos secciones, una para la inscripción de los empresarios definidos en el artículo tercero, y la otra para la inscripción de las viviendas turísticas vacacionales.

En dicho Registro se dejará constancia de los datos y documentación a presentar por los empresarios, en virtud de lo dispuesto en el artículo sexto apartado cuarto de la presente norma, así como de las sanciones que se puedan imponer al empresario.

Los consejos insulares competentes en materia de turismo deberán, en su ámbito territorial, crear sus propios registros. Éstos asumirán las competencias que en el presente Decreto se atribuyen al Registro Especial antes creado, al cual deberán comunicar oportunamente toda la información obrante en los mismos.

Toda vivienda turística vacacional, con carácter previo a su comercialización, deberá estar inscrita en la sección del Registro Especial o insular correspondiente, debiendo constar la descripción y características de las mismas, así como su ubicación, junto con una relación detallada de los servicios, incluidos u opcionales, de que puede disfrutar el usuario, y los datos del propietario.

La información facilitada a los registros deberá ser permanentemente actualizada por parte del empresario.

##### Artículo sexto.-

Los empresarios de viviendas turísticas vacacionales deberán cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

1ª.- Previa la solicitud de inscripción en el Registro Especial creado en el artículo anterior, o en los registros insulares que se creen, deben prestar fianza en función del número de viviendas turísticas vacacionales que se pretendan explotar, siendo su cuantía de:

- Una a dos viviendas: 5 millones de pesetas.
- Tres a diez viviendas: 15 millones de pesetas.
- Diez a treinta viviendas: 25 millones de pesetas.
- Treinta y una o más viviendas: 50 millones de pesetas.

A tales efectos el empresario notificará a la administración competente en materia de turismo un listado de las viviendas que pretende explotar, manteniéndolo permanentemente actualizado.

La fianza responderá del normal desarrollo de la actividad y garantizará los posibles riesgos que se deriven de su responsabilidad. Responderá de la responsabilidad civil de la explotación del negocio, la responsabilidad civil indirecta o subsidiaria y la responsabilidad por daños patrimoniales primarios, incluyendo toda clase de daños.

La fianza le será devuelta al empresario de viviendas turísticas vacacionales una vez haya acreditado ante dicha administración turística el cese en la actividad, y siempre que hayan transcurrido, como mínimo, seis meses desde la resolución del último contrato con usuario.

La fianza puede ser sustituida por una póliza de seguro o caución de cuantía suficiente para garantizar y cubrir lo exigido para la fianza. Cuando el empresario sea una agencia de viajes, quedará exonerado de la prestación de la fianza o seguro sustitutorio previsto en este apartado.

2ª.- Seguro de robo de las pertenencias de los inquilinos o usuarios, por un importe mínimo de diez millones de pesetas.

3ª.- Tener un domicilio en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, el cual será válido a efecto de notificaciones, reclamaciones y de cuantos actos de comunicación se produzcan, respecto a la Administración, usuarios y terceros.

4ª.- Inscribirse en la sección correspondiente a los empresarios turísticos del Registro Especial creado en el artículo anterior, o registro insular correspondiente, notificándoles su identidad, nombre o razón social, domicilio, alta en el Impuesto de Sociedades o Impuesto de Actividades Económicas, así como cualquier otro dato o documento que exijan las normas de desarrollo o modificación del presente Decreto.

5ª.- Presentar al usuario final una información veraz, completa y de conformidad con lo preceptuado en la legislación para la defensa de los consumidores y usuarios.

6ª.- Guardar a disposición de la autoridad administrativa competente en materia de turismo que lo requiera los contratos celebrados durante los últimos cinco años.

#### **Artículo séptimo.-**

Será directamente responsable del incumplimiento de lo establecido en la presente norma frente a la administración, usuarios y/o terceros el empresario de viviendas turísticas vacacionales.

#### **Disposición adicional.-**

Se constituyen tres comisiones mixtas, para Mallorca, Menorca e Ibiza y Formentera. Su composición y regulación será establecida por orden del Consejero de Turismo.

Serán competencias de estas comisiones el estudio y evaluación de aquellas viviendas turísticas vacacionales sitas en su ámbito territorial, sometidas al ámbito de aplicación de este Decreto y que acrediten fehacientemente que, con anterioridad a su entrada en vigor, ya se explotaban como viviendas turísticas vacacionales.

#### **Disposición transitoria.-**

Todas las viviendas turísticas vacacionales que acrediten tal condición con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, deberán notificar a la administración competente en materia de turismo, en el plazo de tres meses, su dedicación al tráfico turístico.

Dichas viviendas deberán adaptarse a la presente norma conforme al dictamen que realice la comisión respectiva que se crea en la Disposición adicional, en el plazo que se señale en dicho dictamen, en el cual únicamente se les podrá exonerar del cumplimiento de uno o más de los requisitos recogidos en el anexo 2 de este Decreto.

#### **Disposición derogatoria.-**

Queda derogada cualquier norma de igual o inferior rango en lo que se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

#### **Disposición final primera.-**

Se faculta al Consejero de Turismo para dictar las disposiciones necesarias para la aplicación y desarrollo del presente Decreto.

#### **Disposición final segunda.-**

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCAIB.

Palma de Mallorca, a 23 de enero 1998

**EL PRESIDENTE**  
Jaume Matas i Palou

**El Consejero de Turismo**  
José María González Orta

### **ANEXO 1**

#### **CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES Y DE SU EXPLOTACIÓN.**

- 1.- Certificado municipal que acredite la inexistencia de expediente disciplinario incoado contra las viviendas que se van a destinar a esta actividad.
- 2.- Acreditar la obtención de la cédula de habitabilidad.
- 3.- Certificado emitido por la administración competente que acredite el cumplimiento de la normativa contra incendios vigente.
- 4.- Alto grado de calidad en la construcción, instalaciones y acabados, y de calidad y comodidad en el mobiliario y en la decoración.

#### **5.- Dotación de agua potable:**

Cuando el abastecimiento de agua proceda de una red general en la que existan indicios de contaminación, será preceptivo disponer de una instalación automática de depuración, con el fin de que el agua tratada posea las condiciones previstas en la legislación vigente para el abastecimiento de poblaciones.

En el caso de conexión a una red general de agua potable, con suministro de alta garantía, el servicio quedará asegurado con depósitos o aljibes con una capacidad de almacenamiento comprendida entre uno y tres días de máximo consumo.

En cualquier caso esos volúmenes no podrán ser inferiores al que corresponde a una dotación de 200 litros por persona/día.

Cuando el suministro de agua potable no proceda de una red general, los depósitos o aljibes antes referidos deberán tener capacidad precisa para atender las necesidades del consumo durante cinco días como mínimo.

Y en cualquier caso, cumplirá lo dispuesto en la Reglamentación Técnico Sanitaria de aguas potables de consumo público.

#### **6.- Tratamiento y evacuación de aguas residuales:**

La evacuación de aguas residuales deberá realizarse, en las debidas condiciones técnicas, a través de la red de alcantarillado. De no existir dicho alcantarillado o resultar insuficiente para absorber las aguas residuales de nuevas construcciones, el tratamiento y evacuación de dichas aguas se efectuará o bien mediante estación depuradora -particular o colectiva- y con una capacidad de depuración proporcional al número de plazas del alojamiento de donde aquellas procedan o bien, cuando esto no sea posible, a través de fosa séptica reglamentaria. En todo caso, el sistema de eliminación de agua depurada deberá cumplir el Reglamento de Dominio Público Hidráulico vigente.

#### **7.- Electricidad:**

La acometida eléctrica de baja tensión se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrónico de Baja Tensión o derivación de alta tensión con estación transformadora de capacidad mínima de 1 kilovatio/plaza.

#### **8.- Tratamiento y eliminación de basuras:**

La recogida y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará de forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores. El cuarto de basuras deberá cumplir la normativa vigente.

Cuando no se realice este servicio con carácter público habrá de contarse con medios adecuados de recogida, transporte y eliminación final mediante procedimiento eficaz, garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos e inorgánicos.

En ningún caso podrá realizarse la eliminación final de basuras haciendo el vertido al mar o a cauce público de aguas en parajes, áreas o zonas de utilización turística.

La recogida, tratamiento de los desechos y residuos sólidos urbanos deberá adaptarse a la normativa vigente.

9.- El establecimiento habrá de cumplir lo dispuesto por la Ley 2/1993, de 4 de Mayo, de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y su reglamento, o normas que lo modifiquen o sustituyan, y dispondrá, en cualquier caso, de una unidad de alojamiento adaptada para personas con movilidad reducida, situada en la planta baja cuando la vivienda no disponga de ascensor.

10.- La vajilla, cristalería, cubertería, mantelería, toallas de baño y ropa de cama serán de alta calidad, no pudiendo estar confeccionadas de papel ni de plástico.

11.- Autorización del propietario del inmueble cuando no sea éste quien realice la actividad.

### **ANEXO 2**

#### **CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES Y DE SU EXPLOTACIÓN.**

1.- Cumplimiento: del Decreto 54/1995, de 6 de Abril, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de la Oferta Turística para la isla de Mallorca; del Decreto 42/1997, de 14 de Marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de la Oferta Turística para la isla de Ibiza; y de la legislación y normas que rijan en Menorca al respecto; así como de cualquier otra norma que las desarrolle, modifique o sustituya.

2.- Aire acondicionado y calefacción.

3.- Teléfono.

4.- Dispondrán de, al menos, dos cuartos de baño, uno de los cuales estará dotado de bañera.

5.- Habrá un hall o sala de recepción.

6.- La cocina estará completamente equipada, disponiendo como mínimo de despensa, frigorífico, congelador, fregaplatos, lavadora, secadora, horno, microondas y fogones. Tendrá una coladuría.

7.- Dispondrá de piscina que cumplirá con la normativa vigente aplicable a las mismas, excepto la exigencia de aseos, la obligación de información a los usuarios, y la de disponer de personal a cargo de las instalaciones.

— o —

Núm. 1194

**DECRETO 9/1998, DE 23 DE ENERO, DE APROBACIÓN DE MEDIDAS TRANSITORIAS RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE EXPEDICIÓN DE AUTORIZACIONES PREVIA Y DE APERTURA DE CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES DE EMPRESAS Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS.**

En el momento actual se están redactando las Directrices de Ordenación Territorial, cuyo período de información pública está próximo a concluir. Como consecuencia de esas directrices deben aprobarse todo un conjunto de planeamientos, planes territoriales parciales de las islas y planes directores sectoriales fundamentalmente, que configurarán su inmediato futuro.

Por otro lado, desde el punto de vista turístico, cabe señalar que están en fase de adaptación a los Planes de Ordenación de la Oferta Turística (POOT) los planeamientos municipales, respectivamente de las islas de Mallorca y de Ibiza y Formentera. Al mismo tiempo, se encuentra en preparación una norma general que recogerá, ordenará y simplificará toda la dispersa legislación turística vigente, promulgada tanto por el Estado como por la Comunidad Autónoma.

La evolución de la demanda turística y las nuevas exigencias que se plantean a corto y medio plazo, aconsejan también finalizar en la forma prevista en la Ley 3/1990, de 30 de Mayo, el Plan de Modernización de Alojamientos Turísticos para iniciar una nueva etapa en la cual, a través de planes de calidad, se pase a desarrollar una modernización continua de esos establecimientos.

A la vista de todo lo expuesto y, fundamentalmente con la finalidad de evitar acciones especulativas en materia de autorizaciones turísticas, en tanto se desarrolle un amplio debate público que permita definir claramente aquel futuro que la sociedad balear desea, se disponen un conjunto de medidas que afectan a la contención del número de plazas turísticas de nueva creación durante un plazo transitorio que permita desarrollar sosegadamente la normativa antes mencionada.

Se excluyen expresamente las plazas de alojamiento definidas en el Decreto 62/1995, de 2 de Junio, por el que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural de las Islas Baleares (B.O.C.A.I.B. nº. 80, de 24-6-1995), debido a que se trata de una oferta que está obligada a desarrollarse en edificios ya existentes; y, por otro lado, los principios que movieron a su desarrollo, estos son, la recuperación del patrimonio y la eliminación de la dificultad existente en la equiparación de rentas de las explotaciones agrícolas con la media de renta regional, siguen candentes, y prueba de ello es que su incidencia en el cómputo total de plazas es mínimo.

Por ello, a propuesta del Consejero de Turismo y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su sesión de día

**DECRETO**

**Artículo primero.-**

El ámbito de aplicación del presente Decreto se extiende a todos los alojamientos turísticos sitios en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, excluyéndose expresamente los establecimientos sometidos actualmente al ámbito de aplicación del Decreto 62/1995, de 2 de Junio, por el que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural de las Islas Baleares, o norma que lo sustituya.

**Artículo segundo.-**

1.- A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el otorgamiento de autorizaciones, tanto previas como definitivas, por parte de la administración turística competente para las construcciones, obras e instalaciones de nueva planta o de ampliación de las existentes, así como los cambios de uso, que sean destinados al negocio o ejercicio mercantil de las empresas turísticas dedicadas a la comercialización y explotación de alojamientos turísticos, quedará sujeto al cumplimiento, además de los requisitos exigibles por la normativa en vigor, de las medidas que se determinan en la presente norma. Asimismo, será requisito indispensable el previo informe vinculante de la Consejería de Turismo acerca de la idoneidad de la autorización a otorgar, tanto en función del nivel de infraestructura, la saturación o la insuficiencia del área, localidad o término afectado, como de los perjuicios que se puedan derivar de dicha autorización.

2.- El Consejo de Gobierno, por razones de excepcional interés turístico para la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y previo informe del Consejo Asesor Balear de Turismo, podrá exonerar del cumplimiento de las medidas establecidas en el presente Decreto a aquellos establecimientos de alojamiento turístico que así lo soliciten.

Para obtener el excepcional interés turístico la oferta pretendida deberá ser novedosa, de extraordinaria calidad o contribuir de manera especial a la desestacionalización.

**Artículo tercero.-**

1.- La creación de nuevas plazas turísticas en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, quedará supeditada a la eliminación de plazas obsoletas.

2.- La materialización de lo expuesto en el párrafo anterior se llevará a cabo mediante la aplicación de la fórmula prevista en el artículo 20.3 del Decreto 54/1995, de 6 de Abril, que se aplicará a todos los establecimientos de alojamiento turístico.

Se exceptúan los supuestos de baja turística y demolición de los establecimientos hoteleros obsoletos sitios en la isla de Menorca, que se seguirán rigiendo por lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 7/1988, de 1 de Junio.

3.- Junto con la solicitud de autorización previa se deberá acompañar documento público en el que se hagan constar las plazas turísticas dadas de baja. Los edificios destinados a alojamiento turístico deben ser dados de baja en su totalidad, no permitiéndose la baja de sólo parte de las plazas. Estos edificios deberán ser demolidos previamente a la obtención de la autorización de apertura del nuevo establecimiento otorgada por la correspondiente administración turística, salvo que presenten proyecto de reconversión a uso distinto del de alojamiento turístico, de conformidad con la normativa urbanística, y el cual debe ser informado favorablemente por la administración turística competente, y dispongan de licencia municipal de obras.

**Artículo cuarto.-**

Aquellos establecimientos de alojamiento turístico que por no cumplir lo dispuesto por el Plan de Modernización, hayan sido sancionados con su clausura, durante el plazo de tres años a contar desde la misma tendrán la consideración de alojamiento turístico obsoleto a los efectos de la imprescindible declaración de baja de plazas turísticas para la autorización previa de nuevos establecimientos, ampliaciones o cambios de uso previstos en el artículo anterior.

**Disposición adicional primera.-**

Las viviendas turísticas vacacionales que acrediten fehacientemente que con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se dedicaban al tráfico turístico, quedan excluidas de su cumplimiento.

**Disposición adicional segunda.-**

Los establecimientos de alojamiento turístico dedicados a aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles que hayan efectuado la notificación a la autoridad administrativa competente en materia de turismo, prevista en la Disposición transitoria primera del Decreto 117/1997, de 6 de Septiembre, quedarán exonerados del cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto.

**Disposición transitoria primera.-**

Lo dispuesto en el presente Decreto no será de aplicación a los procedimientos ya iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

**Disposición transitoria segunda.-**

Los establecimientos que, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se encuentren en situación de baja definitiva sin haber solicitado la revisión del expediente, o en situación de baja temporal sin haber solicitado la reapertura, deberán cumplir lo dispuesto en el mismo para reiniciar su actividad.