



G CONSELLERIA
O MODEL ECONÒMIC,
I TURISME I TREBALL
B DIRECCIÓ GENERAL
/ TURISME

Circular 1/2021 de la directora general de Turisme, respecte a l'antiguitat de les edificacions dels hotels rurals i dels agroturismes

L'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, disposa el següent:

"Article 44. Classificació i categories

1. Els establiments d'allotjament de turisme rural es classifiquen en els tipus següents:

a) Hotels rurals: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic i estan ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1940, situades en sòl rústic i que disposen d'una superfície mínima de terreny de 49.000 m², que ha de quedar vinculada a l'activitat.

b) Agroturismes: són els establiments que presten el servei d'allotjament turístic ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en sòl rústic i en una finca o finques que tinguin una superfície mínima de 21.000 m² i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent.

Els consells insulars poden establir reglamentàriament altres paràmetres d'antiguitat o de superfície per als hotels rurals i els agroturismes.

2. Les construccions i els annexos construïts legalment abans de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, situats en parcel·les vinculades als registres turístics a l'establiment turístic, inclosos els que tinguin o hagin tingut un ús diferent del residencial, es poden destinar a qualsevol tipus d'ús, inclòs el d'allotjament, per al funcionament de l'establiment de turisme rural o per a la prestació de serveis complementaris a usuaris de serveis turístics.

2 bis. En els establiments d'allotjament de turisme rural estan permeses les reformes, així com les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable.

Els consells insulars poden establir els percentatges màxims de cada ús que s'hagin d'implantar en les ampliacions d'aquests establiments"

D'altra banda, la disposició addicional segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears, estableix:

"Disposició addicional segona. Superfície construïda.

C/ de Montenegro, 5
07012 Palma
Tel. 971 17 66 00
www.caib.es

<https://vd.caib.es/1621238787093-295246710-4289165711271225858>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1621238787093-295246710-4289165711271225858>

CSV: 1621238787093-295246710-4289165711271225858



Als efectes de l'aplicació del que preveuen els apartats 1, 2 i 2 bis de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, la superfície construïda abans de l'1 de gener de 1940 i l'1 de gener de 1960 dels establiments d'hotel rural i agroturisme respectivament (exclusos els agroturismes regulats per la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears) no podrà ser inferior al 50 % de la superfície total construïda, entesos com a tals els establiments prevists en l'apartat 1 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, les construccions i els annexos prevists en l'apartat 2 de la Llei esmentada que es puguin incorporar al conjunt, així com les reformes o ampliacions previstes en l'apartat 2 bis de la Llei esmentada que es puguin dur a terme.

Aquest percentatge també serà d'aplicació en el cas que els consells insulars estableixin altres paràmetres d'antiguitat."

Finalment, l'article article 27.3 a) del Pla d'intervenció d'Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), aprovat definitivament el 9 de juliol de 2020, publicat en el BOIB núm. 126, de 16 de juliol, estableix:

"Art. 27. Paràmetres generals per a establiments d'allotjament turístic (AD).

3. L'autorització de nous establiments d'allotjament de turisme rural o l'ampliació de capacitat dels existents està subjecta al compliment de les condicions següents:

a) L'antiguitat de l'edificació principal per poder implantar nous hotels rurals ha de ser igual o anterior a 1900 i, per a establiments d'agroturisme, ha de ser igual o anterior a 1956, sense perjudici de la possibilitat d'utilitzar les ampliacions que s'hagin construït legalment amb posterioritat, amb les limitacions i en els termes que estableix la legislació sectorial."

Així, amb l'aprovació definitiva del PIAT han sorgit dubtes a l'hora d'interpretar conjuntament aquestes 3 normes, atès que el PIAT és el darrer instrument jurídic aprovat en el temps, el qual utilitza una denominació específica per l'antiguitat de l'establiment referit a l'edificació principal.

Per això, es considera necessari fer un aclariment sobre com s'ha d'interpretar l'antiguitat del establiments d'allotjament de turisme rural.

D'acord amb l'article 21.1 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, els òrgans superiors i directius impulsen i dirigeixen l'activitat administrativa mitjançant instruccions, circulars i ordres de servei.

D'acord amb l'article 21.3 són circulars aquelles pautes d'actuació interna dictades pels òrgans superiors o directius i encaminades a recordar l'aplicació de determinades disposicions legals o a unificar criteris d'interpretació d'aquestes, amb la finalitat d'aplicar-ne en l'àmbit de l'actuació administrativa una interpretació homogènia.

C/ de Montenegro, 5
07012 Palma
Tel. 971 17 66 00
www.caib.es

2

<https://vd.caib.es/1621238787093-295246710-4289165711271225858>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1621238787093-295246710-4289165711271225858>

CSV: 1621238787093-295246710-4289165711271225858



G
O
I
B
/

Per tot això, vists els preceptes esmentats i la problemàtica generada, i amb la finalitat d'unificar els criteris d'actuació a la Conselleria Model Econòmic, Turisme i Treball, dict la següent

Circular

1. Per nous establiments de turisme rural l'antiguitat de l'edificació principal per poder implantar nous hotels rurals ha de ser igual o anterior a 1900 i, per a establiments d'agroturisme, ha de ser igual o anterior a 1956.
2. Addicionalment, s'han de complir amb els percentatges i les antiguitats establerts al Decret 39/2015, això és, com a mínim 50% de la superfície construïda abans de 1940 (pels hotels rurals) i abans de 1960 (pels agroturismes), aplicable tant a nous establiments com a ampliacions de capacitat.
3. Conforme l'article 27 del PIAT s'ha de tenir en compte que no es permet edificar per ampliar capacitat llevat que sigui estrictament necessari per complir requisits d'accessibilitat, de seguretat, d'adaptació a la normativa d'higiene, d'eficiència energètica i altres similars.

Palma, 17 de maig de 2021

La directora general de Turisme

Rosa Ana Morillo Rodríguez

C/ de Montenegro, 5
07012 Palma
Tel. 971 17 66 00
www.caib.es

<https://vd.caib.es/1621238787093-295246710-4289165711271225858>

3



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1621238787093-295246710-4289165711271225858>

CSV: 1621238787093-295246710-4289165711271225858



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1621238787093-295246710-4289165711271225858

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/1621238787093-295246710-4289165711271225858>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ROSA ANA MORILLO RODRIGUEZ

DIRECTORA GENERAL DE TURISME

CONSELLERIA DE MODEL ECONÒMIC TURISME I TREBALL

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 02-jun-2021 12:50:36 PM GMT+0200

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

METADADES DEL DOCUMENT

Nom del document: CIRCULAR_AGROTURISMO.pdf

Data captura: 02-jun-2021 12:52:00 PM GMT+0200

Les evidències que garanteixen l'autenticitat, integritat i conservació a llarg termini del document es troben al gestor documental de la CAIB

Pàgines: 4



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1621238787093-295246710-4289165711271225858>

CSV: 1621238787093-295246710-4289165711271225858