

DECRET LLEI 1/2013, DE 7 DE JUNY, DE MESURES URGENTS DE CARÀCTER TURÍSTIC I D'IMPULS DE LES ZONES TURÍSTIQUES MADURES¹

[*\(BOIB núm. 82, de 8 de juny de 2013\)*](#)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La renovació i modernització del sector turístic, especialment de les zones turístiques madures, és un dels objectius de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i del Pla Integral de Turisme de les Illes Balears.

Fa tres anys es va aprovar la Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la revalorització integral de la Platja de Palma. Aquesta Llei va néixer amb la vocació de dotar aquest espai d'una norma amb rang de llei per poder definir les operacions de rehabilitació i revalorització integral de la Platja de Palma, establir els instruments d'ordenació i gestió necessaris per a això, i també declarar la revaloració de la Platja de Palma un objectiu prioritari i d'interès públic, una vegada constatat el declivi turístic, urbanístic i comercial de la zona i les seves repercussions negatives en un enclavament estratègic per a la primera indústria de les Illes Balears.

Aquesta Llei estableix l'instrument denominat, sobre el qual recolzen *Pla de Reconversió de la Platja de Palma* les operacions de revaloració i rehabilitació previstes en la Llei. Aquest Pla constitueix un instrument d'ordenació urbanístic, turístic i mediambiental d'àmbit supramunicipal i de característiques singulars, on també es regulen aspectes de caràcter social.

Aquest Pla va patir un seriós revés a finals de 2010, moment en què les administracions integrants del Consorci Urbanístic de la Platja de Palma varen suspendre la seva tramitació i, per tant, varen quedar paralitzades totes les actuacions destinades a la revaloració de la Platja de Palma, amb els agreujants de la crisi econòmica de caràcter mundial i de la impossibilitat d'obtenir finançament públic.

Per solucionar aquesta situació de paràlisi, es varen aprovar dues normes que han contribuït a desbloquejar, encara que sigui parcialment, determinades actuacions orientades a complir les finalitats i els objectius desitjats per a la Platja de Palma: la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i el Decret Llei 8/2012, de 13 de juliol, de mesures urgents per a la Platja de Palma.

La Llei 8/2012 preveu, entre d'altres mecanismes jurídics, la possibilitat de declarar zones madures i dotar les administracions d'instruments que tendeixin a millorar i rehabilitar aquestes zones; a més, s'estableix que, en els cinc anys següents a l'entrada en vigor de la Llei, es podran modernitzar els establiments turístics existents en condicions dissenyades per afavorir la inversió.

El Decret Llei, norma d'àmbit d'actuació acotat a la Platja de Palma, preveu un conjunt de mesures de caràcter urbanístic per a, entre d'altres objectius, agilitzar l'aprovació de les modificacions dels plans d'ordenació urbana dels municipis afectats o afavorir l'adquisició de places turístiques gestionades per l'organisme Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics.

¹ Aquest Decret ha estat modificat pel Decret Llei 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística a les Illes Balears ([*BOIB núm. 167, de 6 de desembre de 2014*](#)).

En els darrers mesos s'han reactivat les actuacions per aprovar el Pla de Reforma Integral de la Platja de Palma; no obstant això, les administracions implicades han constatat la dificultat d'arribar a la seva aprovació definitiva abans de final d'any, amb conseqüències molt negatives per a un enclavament necessitat de millores urgents, d'actuacions per frenar l'estacionalitat i per incrementar la qualitat de l'oferta, com també afavorir, en conseqüència, l'impuls de la inversió a la zona.

Per aquest motiu, aquest Decret Llei estableix una sèrie de mesures que possibiliten la inversió i la modernització d'establiments en aquest àmbit i, per tant, la revitalització turística de la zona; mesures que també es consideren positives, urgents i d'aplicació necessària per a altres zones que es puguin declarar madures, la problemàtica de les quals coincidirà en gran mesura amb la de la Platja de Palma.

Per això, s'ha optat, mentre es continua amb la tramitació del Pla de Reforma Integral de la Platja de Palma, perquè el Govern de les Illes Balears aprovi un decret llei que permeti desenvolupar immediatament les actuacions més urgents per revitalitzar la Platja de Palma i les zones que es declarin madures, mesures que seran complementàries a les ja aprovades en la Llei del turisme i en el Decret Llei de 2012 i que tenen com a objectius fonamentals afavorir la inversió, la desestacionalització, i també fomentar la qualitat i la millora general del producte turístic.

Per tant, i malgrat que les mesures referents a zones madures de la norma proposada estan en principi pensades per a la zona de la Platja de Palma, també seran d'aplicació a altres zones turístiques que puguin ser declarades madures en els termes que estableix la Llei 8/2012.

Pel que fa a la promoció de la qualitat i seguretat necessàries per al nostre producte turístic, aquesta norma fa extensiva la necessitat d'acreditació d'uns mínims, ja definits en l'article 81 de la Llei 8/2012, a empreses turístiques que varen quedar excloses de les obligacions derivades de l'aplicació del Decret 20/2011, de 18 de març, pel qual s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments turístics en hotel, hotel apartament i apartament turístics, i, per tant, inclou els establiments que preveu la disposició addicional sisena de la Llei 8/2012 i les empreses de restauració, sempre que es trobin en zona turística declarada madura.

Així mateix, es considera necessari i urgent la modificació de determinats aspectes de la Llei 8/2012, del turisme de les Illes Balears, alguns dels quals es refereixen a les zones turístiques madures, i que suposen, per tant, la modificació de la Llei 8/2012 i del Decret llei 8/2012.

La Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, ha resultat ser, després de gairebé un any de l'entrada en vigor, l'instrument òptim i adequat per potenciar la qualitat del nostre producte turístic, incentivar nous models de negoci innovadors, moderns, competitius i sostenibles, abordar el problema endèmic de l'estacionalitat turística, diversificar l'oferta i facilitar les inversions, amb tots els beneficis transversals que això comporta.

Tanmateix, l'aplicació pràctica de la Llei també ha demostrat la necessitat de millorar i aclarir aspectes molt puntuals, que actualment provoquen alguns desajusts no desitjables, tenint en compte que l'aprovació de la Llei ha suposat per a molts empresaris turístics l'estímul definitiu a la decisió d'invertir en els seus negocis per incrementar la seva qualitat i competitivitat i, en definitiva, contribuir a l'impuls de la reactivació econòmica.

Per tant, esdevé també urgent i inajornable aclarir determinats punts de la Llei, a l'efecte de no paraitzar o retardar les inversions i actuacions, que en la conjuntura actual de les Illes Balears semblen imprescindibles des de tots els punts de vista, no només des del turístic, per impulsar i relançar l'economia i l'ocupació.

D'altra banda, es considera urgent corregir alguns aspectes de redacció que donaven lloc a confusió; s'incrementa el termini per regularitzar places turístiques, tenint en compte que el termini finalitza en breu i la conjuntura econòmica actual no havia permès a molts establiments acollir-s'hi, i també corregir infraccions que s'havia demostrat que escapaven al principi de proporcionalitat respecte a la sanció.

Finalment, cal destacar que en algunes de les modificacions puntuals només es redueixen o s'augmenten els terminis que ara mateix preveu la Llei, sense modificar la regulació de fons, la qual cosa, d'una banda, suposarà l'avançament d'inversions d'importància estratègica i, de l'altra, significarà l'atorgament d'un marge addicional a empreses que, a causa de la crisi actual, no han pogut completar les seves inversions.

La figura del decret llei, que preveuen l'article 86 de la Constitució espanyola i l'article 49 del nostre Estatut d'autonomia, és la idònia per poder abordar amb urgència la problemàtica exposada i adoptar mesures que contribueixin a aconseguir la revalorització integral de la Platja de Palma i d'altres zones turístiques que es declari madures en el context de la crisi econòmica actual i amb la paràlisi pràctica d'actuacions en aquestes zones, la qual cosa implica la concurrència del pressupòsit de fet que habilita per adoptar-les, que consisteix en la necessitat extraordinària i urgent.

Aquest Decret llei, per tant, compleix els requisits exigits per la jurisprudència constitucional, perquè les mesures que comprèn sorgeixen com una necessitat respecte d'una situació en els objectius governamentals que requereix una acció normativa immediata o en què les conjuntures econòmiques requereixen una resposta ràpida en un termini més breu que el requerit per la via normal per a la tramitació parlamentària de les lleis.

Pel que fa a l'estructura de la norma, el capítol I concreta l'objecte i l'àmbit de la norma.

El capítol II introdueix mesures que, tot i que modifiquen disposicions d'àmbit general, són modificacions que, en general, es fan perquè s'apliquin en l'àmbit territorial de la Platja de Palma i d'altres zones turístiques que es puguin declarar madures.

El capítol III d'aquest Decret llei conté una sèrie de mesures que són d'aplicació en tot l'àmbit territorial de les Illes Balears, amb independència de la declaració de zones madures.

També es preveu en la disposició addicional la declaració expressa de la Platja de Palma com a zona turística madura, perquè no hi hagi dubtes ni dilacions no desitjades en l'aplicació de les previsions i continguts del Decret llei.

Finalment, la disposició derogatòria deixa sense efecte la disposició addicional segona del Decret llei 8/2012, les exigències del qual han demostrat ser massa rígides.

DECRET

CAPÍTOL I OBJECTE I ÀMBIT

Article 1. Objecte i àmbit

1. El conjunt de les mesures introduïdes per aquest Decret Llei té per objecte impulsar urgentment l'activitat econòmica, la desestacionalització de l'oferta turística, el foment de la qualitat i la millora general de l'àmbit de les zones turístiques declarades madures, i expressament la zona de la Platja de Palma, arran de la declaració com a zona turística madura feta en aquest Decret Llei.

2. No obstant el que preveu l'apartat anterior, aquest Decret Llei conté mesures que són d'aplicació en tot l'àmbit territorial de les Illes Balears, amb independència de la declaració de zones turístiques madures.²

3. Als efectes d'aplicació d'aquesta norma, s'entén per àmbit de la Platja de Palma el delimitat al plànol de l'annex de la Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la revalorització integral de la Platja de Palma.

CAPÍTOL II MESURES PER A LA MILLORA DE LES ZONES TURÍSTIQUES³

Article 2. Modificació de l'article 77 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

S'afegeix un nou punt a l'article 77 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears:

6. Quan es declari una zona turística com a saturada o madura, s'entenen declarats d'interès autonòmic tots aquells plans, projectes o actuacions que tendeixin a la millora, la requalificació, la revaloració, la rehabilitació o la reconversió d'aquesta zona. Prèviament a la declaració com a zona turística madura, s'ha de sol·licitar un informe preceptiu i vinculant a l'ajuntament afectat, i aquesta ha de definir els aspectes mínims que s'han de desenvolupar mitjançant els instruments corresponents en les matèries següents:

- a) Sòl
- b) Edificació turística d'allotjament i no allotjament, residencial, d'equipament i comercial
- c) Mobilitat, transport públic i renou
- d) Consum d'aigua i materials
- e) Impacte climàtic
- f) Biodiversitat
- g) Desestacionalització
- h) Noves tecnologies

² Apartat modificat pel Decret Llei 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.

³ Epígraf modificat pel Decret Llei 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.

Article 3. Modificació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

La disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, queda redactada de la manera següent:

Disposició addicional quarta

1. Les sol·licituds de modernització d'establiments turístics existents i que estiguin situats en sòl urbà o rústic, que es presentin en el termini de cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i que tinguin per objecte la millora dels serveis i les instal·lacions, així qualificades per l'administració turística competent, mitjançant un informe preceptiu i vinculant per a l'obtenció de llicència municipal d'obres, quedaran excepcionalment excloses dels paràmetres de planejament territorial, urbanístics i turístics que, estrictament, impedissin l'execució, sempre que tinguin per objecte potenciar la desestacionalització, la recerca o la consolidació de nous segments del mercat o millorar la qualitat, l'oferta, la seguretat, l'accessibilitat o la sostenibilitat mediambiental dels establiments turístics.

Es consideren millores qualssevol actuacions que vagin destinades a la millora de l'establiment i a la potenciació o incorporació de tot tipus de serveis.

S'entenen per millora d'instal·lacions, a títol enunciatiu i no exclusiu, les actuacions destinades a l'eliminació de barreres arquitectòniques, la instal·lació d'escaleres d'emergència o d'ascensors exteriors, el tancament de balcons, porxos o distribuïdors dins un projecte de remodelació integral de façanes i l'establiment de mesures de protecció mediambiental relatives al consum d'aigua i energia o la reducció i la millora del tractament de residus i totes les relacionades amb la climatització dels edificis.

També es pot incorporar qualsevol millora de serveis i instal·lacions directament encaminada a aconseguir les finalitats esmentades o per a la recerca o la consolidació dels nous segments del mercat, de manera que es permet la reordenació o reubicació de volums existents o l'aprofitament del subsòl.

En el mateix tràmit, es pot redistribuir i incrementar el nombre de places autoritzades conforme al que disposa aquesta Llei, fins i tot en aplicació del que estableix la disposició addicional cinquena.

2. La modernització prevista en l'apartat anterior es pot dur a terme encara que això suposi un increment relatiu de la superfície edificada i de l'ocupació, que no podrà excedir per a tot tipus d'establiments turístics en un 10 % de les existents, o permeses si aquestes fossin més grans que les existents, ni suposar menyscapte dels serveis i les instal·lacions ja implantats.

Aquest percentatge no pot excedir en un 15 % per a establiments que ja disposin, sol·licitin o obtinguin amb aquestes actuacions una categoria de tres estrelles o tres claus, i en un 20 % per a establiments que ja disposin, sol·licitin o obtinguin una categoria de quatre o cinc estrelles o quatre claus. Així mateix, el propietari o titular de l'establiment turístic pot sol·licitar la dispensa de les condicions requerides per a l'augment de categoria, si escau, que siguin impossibles de complir com a conseqüència de la realitat física de l'establiment. En cap cas, el resultat final de les dispenses concedides no pot suposar una desvirtuació de la categoria pretesa.

3. D'acord amb les previsions dels apartats anteriors, es poden dur a terme obres, ampliacions, reformes, demolicions i reconstruccions parcials o totals en els edificis efectivament destinats a l'explotació d'allotjaments turístics sempre que:

- a) No suposin un increment superior als fixats en l'apartat anterior de la superfície edificada i de l'ocupació existents, o permeses si aquestes són més grans que les existents, sense ocupar la separació a partions existents o la mínima permesa, si aquesta és menor.
- b) Aquestes obres, ampliacions, reformes, demolicions o reconstruccions parcials o totals no suposin un augment de l'alçada màxima existent o permesa si aquesta és major, excepte en l'estrictament necessari per a la instal·lació d'equipaments d'ascensor o ascensors, escales d'emergència, climatització, telecomunicacions, eficiència energètica i homogeneïtzació d'elements en cobertes.

S'exceptuen d'aquesta limitació els establiments turístics d'allotjament hoteler i els apartaments turístics que disposin, sol·licitin o obtinguin amb aquestes actuacions una categoria mínima de quatre estrelles i tres claus, respectivament, ubicats en una zona turística madura i declarada com a tal, que poden dur a terme ampliacions que suposin augment de l'alçada mitjançant l'addició d'una o dues plantes a l'establiment turístic existent o a l'alçada permesa si és superior, amb un màxim de vuit metres sobre l'alçada existent o la màxima permesa, sense poder sobrepassar en cap cas les vuit plantes totals d'alçada (planta baixa més set).

Els establiments turístics d'allotjament d'alçada igual o superior a vuit plantes (planta baixa més set) no poden incrementar la seva edificació en alçada, excepte per als elements i maquinària d'instal·lacions.

En el cas que les obres de millora i modernització que impliquin l'increment d'alçada suposin un increment de la categoria de l'establiment a cinc estrelles, es pot dur a terme un increment addicional del 10 % de l'ocupació i l'edificabilitat existent, o permesa si fos superior a l'existent, que s'afegiria a les possibilitats establertes en el punt 2 d'aquesta disposició.

- c) Les edificacions resultants es destinin obligatòriament i quedin vinculades a l'ús turístic.
- d) Es presenti autoavaluació acreditativa del fet que la zona ampliada reuneix les condicions necessàries per adquirir la mateixa categoria que tingui l'establiment, o la que se sol·liciti, en els termes que estableix el Decret 20/2011, de 18 de març, pel qual s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments d'allotjament turístic en hotel, hotel apartament i apartament turístic de les Illes Balears, o normativa que el substitueixi, així com s'implantin les mesures de qualitat que es puguin preveure reglamentàriament.
- e) En el cas de demolició total, el propietari o titular de l'establiment d'allotjament turístic pot reconstruir l'establiment i s'ha d'ajustar a les disposicions vigents en matèria de seguretat, qualitat, accessibilitat, instal·lacions i climatització.

4. De conformitat amb el que estableix l'article 16 b del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, per a altres formes de compliment del deure, en el cas d'obres, ampliacions, reformes, demolicions i reconstruccions parcials o totals, i als efectes del que estableix aquest article, el propietari o titular de l'establiment quedarà obligat a abonar a l'administració municipal competent el 5 % del valor del pressupost d'execució material en el moment de la sol·licitud de la part reconstruïda i de la part de l'edifici resultant que excedeixi de l'edificabilitat fixada pel planejament urbanístic vigent o per l'última llicència municipal d'obres concedida. Es pot optar per abonar la quantitat que

resulti de forma fraccionada al llarg de deu anys, amb la presentació prèvia de l'aval corresponent. Aquesta prestació s'ha de destinar obligatòriament a la millora de la zona turística i de l'entorn.

5. A proposta del Consell de Govern, les administracions, que decidiran en l'àmbit de les seves competències, poden aprovar, amb proposta prèvia i motivada, que les obres, reformes, ampliacions, demolicions i reconstruccions parcials o totals a què es refereixen els apartats anteriors puguin suposar un increment superior a un 20 % i inferior a un 40 % de l'edificabilitat i l'ocupació, sempre que vagin destinades a l'obertura d'establiments d'allotjament turístic, de categoria no inferior a cinc estrelles i a més en resulti un marcat interès i una notòria conveniència per la singularitat, la importància i la significació per estar elaborats per arquitectes, enginyers o artistes de renom i prestigi internacional, o que es tracti d'actuacions singulars o emblemàtiques, que han de ser objecte d'un informe motivat realitzat per un comitè d'experts, constituït a tal efecte.

6. El que s'estableix en els cinc apartats anteriors és íntegrament aplicable a les empreses turístiques d'allotjament i a empreses turisticoresidencials.

En el cas dels establiments de restauració, esbarjo, entreteniment, esportiu, cultural o lúdic, es poden dur a terme obres, ampliacions, reformes, demolicions i reconstruccions parcials o totals que no suposin un increment superior a un 10 % de l'edificabilitat existent a l'establiment o de la màxima permesa, si aquesta és major, sempre que aquestes actuacions tinguin per objecte potenciar la desestacionalització, la recerca o la consolidació de nous segments de mercat, augmentar la qualitat o la modernització dels establiments i, especialment, la millora dels serveis i les instal·lacions consistentes a millorar les condicions de seguretat, accessibilitat o qualitat, la qual cosa inclou l'eliminació de barreres arquitectòniques, les escales o sortides d'emergència o l'establiment de mesures de protecció mediambiental relatives al consum d'aigua i energia, o la reducció i la millora en el tractament de residus. Aquestes sol·licituds han de comptar amb l'informe previ, preceptiu i vinculant de l'administració turística competent per a l'obtenció de llicència municipal d'obres.

7. Els establiments turístics que hagin executat obres d'acord amb el que estableix aquesta disposició queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats, i la seva qualificació urbanística es correspondrà amb la seva volumetria específica i l'ús turístic previst en el punt c de l'apartat 3 d'aquesta disposició.

8. En aquells supòsits en què l'ampliació dels establiments es produeixi per agregació de parcel·les confrontants, l'edificabilitat de la parcel·la agregada incrementarà la de la parcel·la resultant i es podrà destinar a qualsevol tipus d'ús, inclòs el d'allotjament. En el cas que la parcel·la agregada no sigui confrontant, la seva edificabilitat també es podrà transferir quan així ho estableixi el planejament i, en tot cas, es podrà destinar també als mateixos usos assenyalats per a les parcel·les confrontants.

9. La totalitat d'aquesta disposició addicional i, en concret, l'increment d'edificabilitat i ocupació, com també l'aprofitament del subsòl, és d'aplicació també a nous establiments turístics.

10. Aquesta disposició no és aplicable una vegada esgotats els límits de superfície edificada i ocupació que s'hi estableixen.

11. Les actuacions realitzades a l'empara d'aquesta disposició en edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats han d'observar en tot cas la normativa de

patrimoni històric que els sigui d'aplicació, i obtenir un informe favorable de l'administració competent insular o municipal.

12. Els establiments turístics d'allotjament hoteler i els apartaments turístics que disposin, sol·licitin o obtinguin amb aquestes actuacions una categoria mínima de quatre estrelles i tres claus, respectivament, ubicats en una zona turística madura declarada com a tal i que duguin a terme les millores i actuacions previstes en aquesta disposició addicional poden ampliar places amb la limitació prevista, quant al seu nombre, en l'apartat tercer de la disposició addicional cinquena d'aquesta Llei, la qual cosa no pot suposar que la relació entre els metres quadrats de superfície de solar i el nombre de places resultant sigui inferior al 75 % de la legalment autoritzada.

13. Únicament en relació amb la modernització d'establiments turístics prevista en aquesta disposició, i durant el termini establert en el punt 1, queda sense efecte la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, excepte en els edificis que estan subjectes a protecció en aplicació de la normativa sobre patrimoni històric o situats en sòl rústic protegit, o els que el planejament hagi declarat expressament fora d'ordenació, d'acord amb el que es preveu en la lletra a de l'article 3 de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

Article 4. Modificació de la disposició addicional sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

Es modifica la disposició addicional sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda amb la redacció següent:

1. Tots els hostals, hostals-residència, pensions, posades, cases d'hostes, campaments de turisme i càmpings, habitatges turístics de vacances, habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques i qualsevol altre tipus d'allotjament establert legalment no inclòs en l'article 31 d'aquesta Llei han de superar els plans de modernització i qualitat a què es refereix el capítol III del títol IV d'aquesta Llei que estiguin vigents en el termini de quatre anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

2. Transcorregut aquest termini sense que algun dels establiments a què es refereix l'apartat anterior hagi superat els corresponents plans de modernització i qualitat, l'Administració turística iniciarà d'ofici l'expedient per donar de baixa definitiva l'establiment esmentat en aplicació del que disposa l'article 86 d'aquesta Llei.

3. A les zones turístiques declarades madures, els titulars dels establiments que preveu el punt 1 d'aquesta disposició addicional han de presentar davant l'administració turística competent, abans del 31 de desembre de 2013, una proposta de pla de modernització i de qualitat dels que preveu el capítol III del títol IV d'aquesta Llei, referit als aspectes indicats en l'article 81. En el termini màxim de dos mesos des de la seva presentació, l'administració s'ha de pronunciar sobre el seu reconeixement o caràcter homologat, atenent a la seva suficiència i correcció. Si no és reconegut, l'interessat haurà d'efectuar, en el termini màxim d'un mes, les correccions necessàries.

Un cop reconegut el pla, se n'haurà d'acreditar el compliment o executar-lo en el termini màxim de tres anys.

S'exclouen d'aquesta obligació els establiments que hagin superat un pla de qualitat en els darrers tres anys i així ho acreditin a l'Administració turística, sempre que el pla sigui homologat o reconegut per l'Administració.

4. Les previsions contingudes en l'apartat anterior són extensives als titulars de les empreses turístiques previstes en els capítols V i VII del títol III d'aquesta Llei també situades en zones turístiques declarades madures.

5. Transcorregut el termini màxim determinat en l'apartat 3 sense que algun dels establiments a què es refereixen els apartats 3 i 4 hagi presentat els corresponents plans de modernització i qualitat, l'Administració turística iniciarà d'ofici l'expedient per donar de baixa definitiva l'establiment en aplicació del que disposa aquesta Llei, o bé per deixar sense efectes l'autorització o la presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat.

Article 5. Introducció d'una nova disposició final en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

S'introdueix una nova disposició final en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears:

Disposició final sisena

1. A les zones turístiques declarades madures, les diferents administracions disposaran d'un termini de sis mesos des de la data de la seva declaració per dur a terme les actuacions i mesures de l'article 72 d'aquesta Llei.

2. A les zones turístiques declarades madures, les diferents administracions disposaran d'un termini de sis mesos des de la data de la seva declaració per dur a terme la planificació d'inversions i actuacions a què es refereix l'article 76 d'aquesta Llei.

Article 6. Modificació de la disposició transitòria tercera del Decret 20/2011, de 18 de març, pel qual s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments d'allotjament turístic en hotel, hotel apartament i apartament turístic de les Illes Balears

Es modifica l'apartat 2 de la disposició transitòria tercera del Decret 20/2011, de 18 de juliol, que queda amb la redacció següent:

2. En el supòsit que l'adaptació no es pugui fer en el termini de l'apartat anterior, han d'informar l'administració competent. En aquest cas, tenen un termini màxim de 6 anys per adaptar-se al compliment dels requisits i les condicions d'aquest Decret. No obstant això, els establiments d'allotjament hoteler d'una i dues estrelles i els apartaments turístics d'una i dues claus ubicats en zones turístiques declarades madures disposen d'un termini màxim de 3 anys.

CAPÍTOL III

MESURES DE CARÀCTER TURÍSTIC D'APLICACIÓ EN TOT EL TERRITORI DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS, AMB INDEPENDÈNCIA DE LA SEVA DECLARACIÓ COM A ZONA TURÍSTICA MADURA

Article 7. Modificació de l'article 32 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

L'apartat 1 de l'article 32 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, queda redactat de la manera següent:

1. Els establiments indicats en l'article anterior estan subjectes al principi d'ús exclusiu.

Article 8. Modificació de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

L'apartat 2 de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, queda redactat de la manera següent:

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.

S'afegeix un nou apartat a l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears:

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

Les obres definides en els apartats 2 i 2 bis d'aquest article queden exonerades de la limitació del volum màxim construïble en cada edifici, que estableix l'article 28.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

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

Article 9. Modificació de l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

S'afegeix un apartat a l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, amb la redacció següent:

10. La documentació que s'ha d'aportar a l'Administració turística ha de ser suficient per valorar tots els aspectes necessaris per adoptar la resolució i ha d'incloure, com a mínim, una exposició dels antecedents i situació urbanística, els documents gràfics i la justificació del compliment dels requisits exposats en aquest article, com també de la solució presentada. Així mateix, l'Administració turística ha de sotmetre la proposta de resolució a audiència pública durant el termini mínim d'un mes, als efectes que es puguin presentar suggeriments o al·legacions.

Article 10. Modificació de l'article 88 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

Es modifica la lletra de l'apartat 7 de l'article 88 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que b queda redactada de la manera següent:

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

No computen a efectes d'aquest article i a efectes del còmput global de qualsevol establiment els llits supletoris destinats a infants menors de dotze anys.

En el cas d'hotels de ciutat es poden computar com a individuals fins al 90 % del total de les habitacions.

Article 11. Es modifiquen els articles 104 i 105 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

1. S'introdueix un nou apartat en l'article 104 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears:

t) La manca de comunicació a l'administració turística competent del canvi de titularitat en la propietat o en l'explotació de l'establiment.

2. Queda sense contingut l'apartat *b* de l'article 105.

Article 12. Modificació de la disposició addicional cinquena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

La disposició addicional cinquena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, queda redactada de la manera següent:

1. S'estableix un procediment de caràcter extraordinari per a la regularització de les places turístiques de què disposin les empreses turístiques d'allotjament situades en el territori de les Illes Balears que estiguin inscrites en el Registre General d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics abans de l'1 de gener de 2012 i es trobin en alguna o algunes de les situacions següents:

a) Increment d'unitats o places d'allotjament en relació amb les autoritzades.

b) Modificació de la superfície del sòl tinguda en compte per al compliment de la superfície mínima del solar per plaça segons el projecte i la parcel·la en virtut de la qual es va atorgar l'autorització.

c) Adaptació referent al còmput del nombre de places en relació amb la situació de fet que reflecteixin una discrepància entre la capacitat real i l'autoritzada de les unitats d'allotjament.

d) Edificis independents d'un establiment existent, situats en parcel·les confrontants o no confrontants però situades en una distància màxima de 200 m i que hagin estat explotats com a part d'aquest, amb independència de l'ús del sòl.

2. La regularització s'ha d'efectuar mitjançant operacions d'adquisició de les places necessàries, d'acord amb el que estableix l'article 88 d'aquesta Llei, practicades a través de l'organisme gestor de les places turístiques previst en l'article 91.

3. El resultat de la regularització no pot suposar que la relació entre els metres quadrats de superfície de solar i el nombre de places resultant sigui inferior al 75 % de la legalment autoritzada, excepte en el supòsit definit en la lletra *d* de l'apartat 1.

4. En el termini de tres anys, comptadors des de la data d'entrada en vigor d'aquesta Llei, els titulars de l'explotació o els propietaris, indistintament, dels establiments turístics afectats han de presentar la sol·licitud d'autorització de les places turístiques, a la qual s'ha d'adjuntar una declaració responsable que inclogui una memòria descriptiva de l'estat actual de l'establiment.

5. Atenent al caràcter extraordinari del procediment, durant la seva tramitació, l'administració turística competent únicament ha de comprovar el compliment dels requisits que estableix l'apartat 4 d'aquesta disposició i també les normes referides a la classificació de l'establiment. En aquest últim cas, pot dispensar de determinats requisits de classificació els establiments, ponderant-ne les característiques especials o les circumstàncies concurrents.

6. El termini per resoldre aquest procediment és de sis mesos. Una vegada transcorregut aquest termini la sol·licitud s'entendrà desestimada.

Article 13. Introducció d'una nova disposició addicional en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

S'introdueix una nova disposició addicional a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears:

Disposició addicional vintena

Els projectes de millora d'establiments turístics a què es refereix la disposició addicional quarta d'aquesta Llei poden obtenir la llicència municipal d'edificació i ús del sòl amb anterioritat al permís d'instal·lació, sempre que s'incorpori al procediment un certificat acreditatiu del fet que, segons la normativa territorial i urbanística, l'ús turístic resulta admès a la parcel·la.

Article 14. Introducció d'una nova disposició transitòria en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

S'introdueix una nova disposició transitòria en la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

Disposició transitòria sisena

Fins que els plans territorials insulars defineixin les condicions a què es refereix la disposició addicional dinovena d'aquesta Llei, als nous establiments i als ja existents se'ls han d'aplicar, amb règim transitori i respecte a aquesta referència, les condicions següents:

- a) Es consideren usos admesos els d'equipament i l'oferta complementària d'allotjament, excepte els equipaments que estiguin expressament prohibits pel pla territorial insular corresponent.
- b) L'edificabilitat màxima sobre rasant de les edificacions destinades a equipament és de l'1 % respecte a la superfície de la parcel·la vinculada a l'activitat.
- c) L'edificabilitat màxima sobre rasant de les edificacions destinades a allotjament no pot superar els 70 m² per plaça turística.
- d) L'alçada màxima permesa de qualsevol de les edificacions és de 8 m (planta baixa més planta pis sobre rasant)
- e) L'administració turística competent ha d'emetre, amb l'audiència prèvia a l'ajuntament corresponent, un informe previ respecte a la justificació de la necessitat i l'oportunitat de la implantació i ubicació de l'activitat proposada, per a la posterior tramitació per a l'obtenció de la declaració d'interès general.
- f) La resta de condicions seran les que es defineixin en el tràmit de la declaració d'interès general.

Article 15. Modificació de la disposició final quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

El segon paràgraf de la disposició final quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, queda redactat de la manera següent:

Els consells insulars han d'iniciar la redacció dels plans d'intervenció en àmbits turístics en el termini màxim de divuit mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

No obstant el que disposa l'article 77 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, l'àmbit de la Platja de Palma, delimitat territorialment en el plànol annex de la Llei 8/2010, de 27 de juliol, de mesures per a la revalorització integral de la Platja de Palma, es declara zona turística madura.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queda derogada la disposició addicional segona del Decret Llei 8/2012, de 13 de juliol, de mesures urgents per a la Platja de Palma.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest Decret Llei entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.