LLEI 8/2012, DE 19 DE JULIOL, DEL TURISME DE LES ILLES BALEARS

(BOIB núm. 106, de 21 de juliol de 2012) [1]

[1] Aquesta Llei s'ha vist afectada per les disposicions següents: Decret llei 1/2013, de 7 de juny, de mesures urgents de caràcter turístic i d'impuls de les zones turístiques madures (BOIB núm. 82, de 8 de juny de 2013); Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (BOIB núm. 166, de 30 de novembre de 2013); Decret llei 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística de les Illes Balears (BOIB núm. 167, de 6 de desembre de 2014; correcció d'errades BOIB núm. 171, de 13 de desembre de 2014); Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística (BOIB ext. núm. 6, de 13 de gener de 2016); Decret llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret llei 1/2016, de 12 de gener (BOIB núm. 11, de 23 de gener de 2016); Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges (BOIB ext. núm. 93, de 31 de juliol de 2017); Decret llei 3/2017, de 4 d'agost, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i de mesures per afrontar l'emergència en matèria d'habitatge a les Illes Balears (BOIB núm. 97, de 8 d'agost de 2017); Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 160, de 29 de desembre de 2017); Llei 6/2018, de 22 de juny, per la qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears en matèria de turisme, de funció pública, pressupostària, de personal, d'urbanisme, d'ordenació farmacèutica, de transports, de residus i de règim local, i s'autoritza el Govern de les Illes Balears per aprovar determinats textos refosos (BOIB núm. 78, de 26 de juny de 2018); Llei 14/2018, de 28 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2019 (BOIB núm. 163, de 29 de desembre de 2018); Llei 6/2019, de 8 de febrer, de modificació de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (BOIB núm. 21, de 16 de febrer de 2019); Decret llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19 (BOIB ext. núm. 84, de 15 de maig de 2020); Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19 (BOIB núm. 180, de 20 d'octubre de 2020); Decret llei 14/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents en determinats sectors d'activitat administrativa (BOIB núm. 206, de 10 de desembre de 2020); Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 22, d'11 de febrer de 2022); Decret llei 5/2022, de 16 de maig, de modificació de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, i pel qual s'estableix el règim de prestació del servei de taxi en l'àmbit territorial de l'illa d'Eivissa (BOIB núm. 65, de 19 de maig de 2022); Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears (BOIB núm. 79, de 18 de juny de 2022); Llei 10/2022, de 23 de desembre, de lleure educatiu per a infants i joves de les Illes Balears (BOIB núm. 169, de 29 de desembre de 2022); Decret llei 2/2023, de 6 de març, de mesures urgents en matèria del servei públic discrecional del transport de persones viatgeres i en altres matèries vinculades a sectors econòmics (BOIB núm. 30, de 9 de març de 2023); Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 61, de 9 de maig de 2024); Decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 71, de 28 de maig de 2024); Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 162, de 13 de desembre de 2024); Decret llei 5/2024, de 13 de desembre, pel qual es modifiquen diverses normes de l'ordenament jurídic de les Illes Balears en matèria d'espais naturals, foment, agricultura, educació, ocupació pública, turisme, urbanisme i habitatge (BOIB ext. núm. 163, de 13 de desembre de 2024); Decret llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears (BOIB núm. 46, de 15 d'abril de 2025); Llei 1/2025, de 13 de juny, per prevenir la celebració de festes i activitats molestes en habitatges que es comercialitzin com a estades turístiques (BOIB núm. 77, de 19 de juny de 2025); Decret llei 6/2025, de 5 de setembre, de mesures urgents per accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears (BOIB núm. 119, de 6 de setembre de 2025); Decret llei 8/2025, de 5 de desembre, de mesures urgents per accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears (BOIB núm. 161, de 6 de desembre de 2025), i Llei 4/2026, d'11 de juny, de mesures urgents per accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears i altres mesures de simplificació i racionalització administratives (BOIB núm. 74, de 13 de juny de 2026). Vegeu, també, la Resolució del Parlament de les Illes Balears per la qual, no havent estat convalidat el Decret llei 6/2025, de 5 de setembre, de mesures urgents per accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears (RGE núm. 13877/25) queda derogat (BOIB núm. 134, de 9 d'octubre de 2025).

Pel que fa al règim transitori aplicable al procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic, vegeu DT 4a de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada anteriorment.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

En l'article 148.1.18a de la Constitució Espanyola s'estableix que les comunitats autònomes puguin assumir les competències en matèria de promoció i ordenació del turisme en el seu àmbit territorial.

L'article 24 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears determina que els poders públics de la comunitat autònoma han de reconèixer l'activitat turística com a element econòmic estratègic de les Illes Balears i estableix que el foment i l'ordenació de l'activitat turística s'han de dur a terme amb l'objectiu de fer-la compatible amb el respecte al medi ambient, al patrimoni cultural i al territori, i també amb polítiques generals i sectorials de foment i ordenació econòmica que tenguin com a finalitat afavorir el creixement econòmic a mitjà i a llarg termini.

Igualment, l'article 30 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears estableix com a competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria de turisme l'ordenació i la planificació del sector turístic, la promoció turística, la informació turística, les oficines de promoció turística a l'exterior, la regulació i la classificació de les empreses i els establiments turístics, i la regulació de les línies públiques pròpies de suport i promoció del turisme. El mateix article li atribueix competències exclusives en matèria de foment del desenvolupament econòmic dins el territori de la comunitat autònoma, d'acord amb les bases i la coordinació general de l'activitat econòmica.

D'ençà que el Reial Decret 3401/1983, de 23 de novembre, va aprovar el traspàs de les funcions i els serveis en matèria de turisme de l'Estat a les Illes Balears, la comunitat autònoma de les Illes Balears ha estat exercint aquesta competència sense altres limitacions que les facultats reservades a l'Estat per la Constitució.

En l'àmbit de les competències enunciades s'inclou, sens dubte, la potestat legislativa en matèria de turisme, que dóna fonament a l'aprovació d'aquesta llei.

L'article 70 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears determina com a competències pròpies dels consells insulars la informació turística, l'ordenació i la promoció turística. Tanmateix, els mitjans necessaris per a l'exercici d'aquestes competències no han estat transferits totalment als consells insulars, per la qual cosa algunes competències són desplegades pel Govern de les Illes Balears a través de la conselleria que té atribuïdes les competències en matèria de turisme.

Cal tenir en compte que aquesta Llei es troba inclosa en l'annex 1 de la Llei 5/2015, de 23 de març, de racionalització i simplificació de l'ordenament legal i reglamentari de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 44, de 28 de març de 2015), la qual en l'art. 2 estableix que «S'autoritza el Govern perquè, abans del dia 31 de desembre de 2019, aprovi els textos refosos de les normes legals que s'indiquen a l'annex 1, d'acord amb l'article 37 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears. Aquesta autorització inclou la possibilitat de regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals que s'han de refondre.»

També cal tenir en compte l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat – Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb aquesta Llei (BOIB núm. 86, de 18 de juny de 2013). Per altra banda, mitjançant l'Acord del Consell de Govern de 17 de juliol de 2015 es va ampliar el termini establert en la disposició addicional cinquena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, per a la regularització de places turístiques (BOIB ext. núm. 108, de 17 de juliol de 2015).

Pel que fa a la suspensió de l'adquisició de places turístiques a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera i quant a la suspensió d'activitats turístiques a l'illa de Menorca, vegeu DA 1a i DA 2a respectivament del DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat anteriorment.

II

El desenvolupament de la indústria del sector turístic a les Illes Balears es caracteritza pel fet que en la dècada dels anys seixanta es construeix una gran part de la planta dels diferents establiments que constitueixen el nostre sector turístic sense que hi hagués una planificació urbanística detallada, ni regulació aplicable al sector, fins i tot ben entrats els anys setanta. La construcció esmentada es duu a terme a les Illes Balears de manera desordenada, sobre la base d'una normativa que ha resultat insuficient.

És en la dècada dels anys vuitanta quan ja hi ha una certa planificació urbanística i es veu la construcció de tots els establiments propis del sector turístic com una indústria.

En els anys noranta es produeix una proliferació normativa i és quan es comença a regular tot tipus d'aspectes complementaris a la mera edificació. En aquesta dècada dels noranta es conclou amb una llei general turística, que ha regit fins ara.

Com a conseqüència d'aquest desenvolupament desacordat amb la normativa, es produeix el fet que la modernització de la planta d'allotjament turístic desenvolupada en els anys noranta no ha estat constant, i part del que ha constituït l'oferta denominada complementària o constitueix l'oferta de restauració i de lleure es troba atrapada per un àmbit normatiu que no li permet emprendre cap actuació rendible que pugui ser competitiva en els nivells de prestació de servei que s'exigeixen en el segle XXI. Es pot dir que la gran problemàtica rau en l'aplicació de la normativa actual en edificis i construccions que no es varen construir per donar compliment a la normativa vigent, i alhora no s'ha facilitat, per no haver pensat en termes de rendibilitat, la renovació com pleta o la reconversió de la planta d'establiments d'allotjament turístic i de la resta d'establiments turístics.

La realitat dels darrers anys ens ha demostrat que la indústria turística balear, encara que es tracta d'una destinació àmpliament consolidada, es troba en una situació de pèrdua de competitivitat que requereix l'adopció de mesures que afrontin el problema, que s'ha de considerar com a estructural i no merament conjuntural.

Altres països de l'entorn mediterrani com Turquia, Tunísia, Grècia, Croàcia, el Marroc, etc., han apostat pel turisme com a font d'ingressos i han desenvolupat zones turístiques amb importants incentius fiscals a la inversió, la qual cosa ha facilitat la construcció d'una nova planta que competeix clarament i en situació avantatjosa amb la indústria de les Illes Balears tant en qualitat, pel fet de ser més moderna, com en rendibilitat, perquè té una estructura de costs i uns marges de benefici més atractius per a la inversió.

A més, hi ha hagut una gran concentració d'empreses turístiques emissores en els darrers anys, la qual cosa ha provocat que el mercat emissor (operadors turístics) es trobi concentrat en tres o quatre grups importants a escala europea, fet que els dóna una posició d'oligopoli davant la qual el mercat receptiu o de destinació té poca capacitat d'actuació, i el turisme i les seves condicions són més aviat imposats pel ram emissor.

La competitivitat escassa de la indústria turística de les Illes Balears s'ha vist agreujada pel fet que durant anys el compliment de la normativa que afectava el sector encaria enormement l'explotació de la indústria turística, en un escenari en el qual els costs pujaven i els ingressos descendien, amb unes perspectives cada vegada més incertes, la qual cosa incentivava poc la inversió.

Tot això va portar al fet que de manera generalitzada, per frenar la disminució del marge de beneficis, no es duguessin a terme inversions per a millores i modernització en els diferents establiments, fet que, en definitiva, s'ha manifestat en una reducció de la qualitat i la imatge de part de la planta turística, sobretot en aquelles zones turístiques madures, que han vist agreujada la seva situació encara més, la qual cosa fa que s'hagin d'adoptar mesures de caràcter estructural i que incentivin la inversió en el sector de la indústria del turisme balear, amb la finalitat de recuperar la competitivitat que requereix la principal font d'ingressos de les Illes.

III

Durant tots aquests anys no es pot obviar com ha evolucionat la política europea del turisme, i en aquest sentit cal destacar que el Tractat de Lisboa, pel qual es modifiquen el Tractat de la Unió Europea i el Tractat constitutiu de la Comunitat Europea, que es va dur a terme a la capital portuguesa el 13 de desembre de 2007 (DOUE C 306, 17-12-2007), dedica el títol XXII al 'Turisme', i l'article 195-TFUE del qual estableix que 'la Unió complementarà l'acció dels estats membres en el sector turístic, en particular promovent la competitivitat de les empreses de la Unió en aquest sector', i amb aquesta finalitat la Unió tindrà els objectius de 'fomentar la creació d'un entorn favorable al desenvolupament de les empreses en aquest sector' i de 'propiciar la cooperació entre estats membres, en particular mitjançant l'intercanvi de bones pràctiques'. Així mateix, es preveu que es puguin establir (pel Parlament Europeu i el Consell, mitjançant el procediment legislatiu ordinari) les mesures específiques destinades a complementar les accions dels estats membres per aconseguir els objectius assenyalats, però excloent tota harmonització de les disposicions legals i reglamentàries dels estats membres.

A més, s'ha de tenir en compte que la Comissió Europea estima que la política europea del turisme necessita un nou impuls, pel fet d'estar enfrontada a reptes que demanen respostes concretes i esforços d'adaptació, per fer del turisme europeu una indústria competitiva, moderna, sostenible i responsable, determinant les prioritats que aporten un vertader valor afegit europeu. Així mateix, la Comissió entén que l'èxit d'aquesta estratègia dependrà del compromís del conjunt de les parts interessades i de la seva capacitat de treballar juntes per aplicar-la.

De conformitat amb els tractats i en línia amb allò acordat en la Conferència d'alt nivell i la reunió ministerial informal que tingueren lloc a Madrid els dies 14 i 15 d'abril de 2010, la política europea de turisme té per objectiu principal fomentar la competitivitat del sector, sense oblidar que, a llarg termini, la competitivitat està estretament relacionada amb la sostenibilitat del mode de desenvolupament; objectiu clarament relacionat amb la nova estratègia econòmica de la Unió, 'Europa 2020', i més concretament amb iniciatives emblemàtiques en matèria industrial, d'innovació, d'àmbit digital o noves competències i ocupacions; i ressaltant, d'altra banda, que l'elaboració d'una política més activa en matèria de turisme, basada en particular en el ple exercici de les llibertats garantides pels tractats, pot contribuir significativament al rellançament del mercat únic.

Per assolir aquests objectius, les accions a favor del turisme s'han establert en quatre eixos: a) fomentar la competitivitat del sector turístic a Europa; b) promoure la diversificació de l'oferta turística; c) promoure el desenvolupament d'un turisme

sostenible, responsable i de qualitat; i d) consolidar la imatge i la visibilitat d'Europa com a conjunt de destinacions sostenibles i de qualitat.

A totes aquestes línies d'actuació marcades per la política europea del turisme es pretén donar compliment mitjançant aquesta llei.

Totes aquestes línies d'actuació s'han d'entendre en el marc dels principis de la simplificació administrativa i la dinamització de l'economia que resulten de la transposició de la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis de mercat intern de la Unió Europea, denominada Bolkestein, que es basa en la substitució de l'autorització prèvia per la declaració responsable i la comunicació prèvia.

IV

La crisi econòmica internacional ha agreujat la situació del sector turístic, i això ha fet que en els dos darrers anys la societat hagi pres consciència de la gravetat de la situació per la qual passa la principal indústria de les Illes Balears, i que els poders públics hagin adoptat mesures de caràcter legislatiu que eren necessàries però que resulten insuficients, atesa l'envergadura del problema estructural de la indústria del turisme balear.

En efecte, en un primer moment es va aprovar la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a la inversió a les Illes Balears; posteriorment, la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió, normes que han estat complementades amb el Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística; i 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.

Per les raons globals de tot el que s'està exposant, s'entén que és necessària una reforma més profunda que la mera adaptació de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, i que resulta convenient una integració de la normativa reguladora del sector. Per això, es promulga aquesta Llei del turisme de les Illes Balears amb la derogació de l'anterior.

V

El turisme es configura com l'activitat que més repercussió, en termes de renda, ocupació i activitat, genera a les Illes Balears i que constitueix, sense cap dubte, el principal recurs d'aquestes illes i que per això ha d'estar en constant transformació, innovació i desenvolupament.

La forta competència internacional, en un escenari econòmic marcat per la globalització, que comprèn l'activitat turística, i també les noves tecnologies i les xarxes socials aplicades a les activitats productives, i concretament al turisme, requereix prestar molta més atenció al concepte d'un turista molt més exigent, més autònom a l'hora de confeccionar els seus viatges i més interessat en la recerca d'experiències enriquidores.

Per això s'han de possibilitar fórmules que desenvolupin al màxim les oportunitats que poden oferir els recursos turístics de les Illes Balears.

En aquest escenari, és bàsic incentivar el desenvolupament de models innovadors, creatius, competitius, moderns, flexibles i sostenibles, que facin atractiva la inversió en la indústria del sector turístic, tan necessària per a la reconversió d'un model que ha quedat obsolet i que al seu torn dinamitzi l'economia de les Illes Balears.

Sobre aquesta base és imprescindible afrontar reptes amb una perspectiva d'altura de mires, a llarg termini, i amb una cultura basada en el reconeixement del desenvolupament sostenible, la innovació, la qualitat, la creativitat i la responsabilitat.

Aquesta llei pretén abordar el problema de l'estacionalitat apostant per la qualitat, la innovació i la investigació, aprofitant els valors d'una oferta turística diferenciada, donant cabuda a noves fórmules d'explotació, en què la creativitat, la qualitat i l'excel·lència en el servei marquin la diferència davant altres destinacions turístiques, i recuperant per a les Illes Balears el reconeixement com a destinació turística de referència internacional.

Igualment, aquesta llei aposta per la cooperació entre les diferents administracions de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i també amb els agents socials de més representativitat del sector, de manera que permet un marc normatiu que fa possible la reconversió de la indústria turística balear.

Sense cap dubte, un dels pilars d'aquesta llei el constitueixen l'ordenació, el foment i la promoció del turisme, mitjançant la planificació, la formació, la innovació constant i la inversió en la reconversió i la rehabilitació de zones turístiques saturades o madures, i, per això, imposa la modernització permanent i el control de la qualitat.

VI

Aquesta llei s'estructura en un títol preliminar, dedicat a les disposicions generals, i en cinc títols. El títol I es refereix a les competències i l'organització administrativa; el títol II, als drets i deures dels usuaris dels serveis turístics i de les empreses turístiques; el títol III, a l'ordenació de l'activitat turística; el títol IV, al foment i la promoció del turisme; i el títol V, al control de la qualitat turística.

El títol preliminar conté disposicions generals que s'han de tenir en compte tant per determinar quin és l'objecte i l'àmbit d'aplicació de la llei com per fixar quins són els principis i la finalitat que la inspiren i que s'han de tenir en consideració per interpretar-la.

Igualment incorpora el títol preliminar un conjunt de definicions que pretenen donar claredat a conceptes constantment emprats per la llei i que en tot cas han de ser entesos en un sentit ampli i no restrictiu.

S'insisteix també en l'ordenació de l'oferta turística fixant tant els plans d'intervenció en àmbits turístics com els instruments que hi són apropiats i que substitueixen els plans d'ordenació de l'oferta turística.

Es posa en relleu la necessitat que els plans d'intervenció en els àmbits turístics estiguin absolutament coordinats amb els plans territorials insulars de cada una de les Illes. Aquesta acció és la base del que ha de ser el Pla integral de turisme de les Illes Balears, en què han de confluir les accions en les matèries següents: territori, producte, qualitat, intel·ligència de mercats, promoció i formació.

El títol I de la llei es refereix a les competències i a l'organització administrativa, i s'ha de destacar en aquest aspecte que, si bé el règim competencial s'ajusta a l'establert per l'Estatut d'Autonomia, la veritat és que els mitjans necessaris per a l'exercici de totes les competències en matèria de turisme no han estat transferits als consells insulars, per la qual cosa, fins que no es realitzi aquesta transferència, aquestes competències se seguiran exercint per la conselleria del Govern de les Illes Balears que tingui atribuïda la competència en matèria de turisme.

Com a element innovador es pot destacar la Mesa municipal del turisme, l'objectiu de la qual és la coordinació, la consulta i l'assessorament dels diferents municipis de les Illes Balears, a fi que es pugui fer una aplicació de les normes més uniforme, tractant d'eliminar la inseguretat jurídica en aquest sector.

El títol II va dedicat als drets i deures dels usuaris de serveis turístics i de les empreses turístiques i pretén establir un règim clar, de fàcil accés i que doni seguretat a les relacions comercials entre les empreses turístiques i els seus clients, tractant de reduir al màxim les situacions conflictives entre ambdós, la qual cosa sense cap dubte redunda en la bona imatge d'oferta turística segura que han d'oferir les Illes Balears com a destinació turística de referència i qualitat. Específicament es regulen en aquest títol els efectes i les conseqüències de la sobrecontractació, que, tot i que es pot entendre que es produeixi en una indústria tan estacionalitzada, no impedeix que s'hagin d'adoptar mesures per reduir-la al màxim i que garanteixin la solució als problemes que genera.

En el títol III es regula l'ordenació de l'activitat turística, que constitueix el títol més ampli de la llei, ja que comprèn el règim d'establiment de les empreses turístiques, els seus registres, les activitats il·legals, el règim de les empreses turístiques d'allotjament —fent al·lusió especial a nous models o fórmules d'explotació—, la novetat de les empreses turisticoresidencials, les empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges, les empreses de restauració i d'intermediació turística, les empreses d'activitats turístiques d'entreteniment, esbarjo, esportives, culturals o lúdiques, i les activitats d'informació, orientació i assistència turística.

En aquest títol interessa destacar la creació d'oficines úniques de l'administració turística a cadascuna de les Illes, dependents de l'administració amb competències d'ordenació turística, que tenen com objectiu facilitar la relació del ciutadà amb l'administració turística als efectes que qualsevol gestió o consulta es pugui efectuar davant d'un únic interlocutor administratiu. D'aquesta manera s'agiliten les gestions que s'han de dur a terme davant l'Administració i s'augmenta la seguretat jurídica en les relacions que afecten el trànsit jurídic administratiu entre les diferents administracions i els particulars o les empreses turístiques.

Es recull també en aquest títol la regulació de la declaració responsable d'inici d'activitat turística, donant compliment en aquest aspecte a la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu, relativa als serveis en el mercat interior, matèria que ja estava incorporada a la legislació autonòmica.

Especial referència mereix la regulació de les dispenses recollides en l'article 25 de la llei, que té per objecte facilitar l'anàlisi particular de determinades situacions que, per la rigidesa en l'aplicació de les normes, poden portar a situacions absurdes i sense sentit que van en contra del principi d'afavorir la inversió per a una major competitivitat de la

indústria turística, fomentant un desenvolupament sostenible. En definitiva, no es tracta més que d'invocar l'equitat per als supòsits particulars que es puguin trobar atrapats per una legislació excessivament rígida.

De la mateixa manera es pretén facilitar els projectes de marcat interès i notòria conveniència per l'atractiu que puguin suposar per a la comunitat balear.

Pel que fa a les empreses d'allotjament, la principal i genèrica novetat d'aquesta llei és la flexibilització de les classes i formes en què les empreses poden desenvolupar l'activitat turística d'allotjament.

Es mantenen els principis d'ús exclusiu i d'unitat d'explotació, però flexibilitzant-los perquè no es puguin fer interpretacions que impedeixin determinats usos complementaris o secundaris que poden ser enormement convenients a les empreses turístiques d'allotjament i, sobretot, permetent noves fórmules d'explotació dels establiments d'allotjament que fa temps que s'han estat reclamant i que en altres països eminentment turístics ja estan en funcionament.

Una de les principals novetats d'aquesta llei és la regulació dels establiments d'allotjament turístic coparticipat, compartit o altres formes anàlogues d'explotació d'allotjament turístic, amb el benentès que es consideren fórmules essencials per atreure la inversió, contribuir a la desestacionalització, millorar la qualitat dels establiments i dels serveis que s'hi presten, de manera que queda expressament manifestat que aquestes formes d'explotació són incompatibles amb l'ús residencial en un mateix establiment. Es considera que aquestes noves formes d'explotació constitueixen una oportunitat per facilitar l'actualització de la planta hotelera, i que genera ocupació, tant per la millora de servei i els serveis complementaris que es desenvolupen al voltant d'aquestes noves formes d'explotació com per l'ocupació que genera la mateixa actualització, modernització i reconversió de la nostra indústria turística, a més de la que es genera per l'allargament de la temporada turística.

En la llei també s'estableix, com a novetat, la compatibilitat en el mateix immoble de diferents tipus o grups d'establiments i l'explotació conjunta de diferents establiments, i també es regula la pensió completa integral tractant de substituir el concepte de 'tot inclòs', la manca de regulació del qual ha ocasionat situacions conflictives en l'oferta turística.

No s'inclouen novetats en el concepte, la classificació i les categories dels establiments hotelers i els apartaments turístics amb relació als que ja estaven recollits en la normativa autonòmica anterior, més encara, perquè vigeix el recent 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, que s'haurà d'adaptar a les disposicions d'aquesta llei.

Pel que fa als establiments d'allotjament de turisme rural, les principals novetats consisteixen en la modificació de les superfícies requerides pels hotels rurals i els agroturismes i, d'altra banda, en la flexibilització per a les ampliacions i la utilització de construccions existents i de la mateixa antiguitat per a la prestació de tot tipus de serveis d'aquests establiments. Igualment es permeten aquest tipus d'establiments en qualsevol classe de sòl rústic amb independència del seu grau de protecció, sense que sigui necessària la declaració d'interès general.

Es recullen en la llei per primera vegada els albergs, els refugis i les hostatgeries, que, tot i que ja existien, en aquest punt hi havia un buit legal en la llei anterior.

Com a gran novetat, en el capítol III del títol III es regulen les empreses turisticoresidencials, que, si bé estan àmpliament expandides en altres països amb gran reconeixement com a destinacions de vacances, no s'han desenvolupat en aquesta comunitat autònoma per la rigidesa de la legislació autonòmica anterior. Es tracta que aquelles empreses turístiques d'allotjament puguin prestar també els mateixos serveis que presten en els seus establiments d'allotjament, i en determinades circumstàncies, a unitats d'allotjament residencial.

En relació amb les empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges, la llei pretén integrar, amb petites modificacions, la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques en habitatges.

Les empreses turístiques de restauració tenen un règim molt similar al que tenien fins ara, si bé s'ha flexibilitzat l'exercici d'activitats complementàries suprimint l'obtenció necessària d'una llicència d'activitats per a cada un dels serveis complementaris que es pretenien desenvolupar, i igualment s'ha suprimit la distinció entre bar i cafeteria, de manera que ambdós establiments han passat a dir-se bar-cafeteria.

Les agències de viatges mantenen el mateix règim que tenien en la llei anterior; els guies de turisme passen a tenir una regulació més concorde amb la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis de mercat interior de la Unió Europea, mentre que sí que s'ha ampliat el concepte i l'àmbit d'actuació de l'anteriorment denominada oferta complementària, que ara passa a denominar-se empreses d'activitats turístiques, d'entreteniment, esbarjo, esportives, culturals o lúdiques.

El títol IV de la llei regula el foment i la promoció del turisme, i estableix com a principis generals la millora de la competitivitat mitjançant el desenvolupament d'un turisme sostenible, la necessitat de la planificació de la promoció i la qualitat turística, el foment de la desestacionalització, la necessitat d'investigació, desenvolupament, innovació i formació contínua en turisme, considerant Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera marques turístiques i establint la possibilitat de les declaracions d'interès turístic. Es fa èmfasi especial en l'aprovació dels diferents plans de desenvolupament turístic, tant insulars com municipals, que s'hauran d'adaptar al Pla integral o estratègic de les Illes Balears, que al seu torn ha d'incorporar els eixos i les directrius bàsiques del Pla nacional integral de turisme de caràcter estatal. Aquests plans, que es destinaran a millorar la imatge i la competitivitat de la destinació final de l'usuari, es converteixen en eines fonamentals per al reposicionament de Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera a escala internacional.

El capítol II del títol IV regula la inversió, la reconversió i la rehabilitació de les zones turístiques, i constitueix una de les grans apostes d'aquesta llei per regenerar i modernitzar determinades zones. Per això es permet en determinats casos, i després d'una anàlisi de la idoneïtat i l'oportunitat, el canvi d'ús. Els temors a afrontar aquesta mesura, que no suposa la generalització del canvi d'ús, han fet que durant anys determinades zones turístiques s'anassin degradant i degenerant simplement perquè no es donava una solució factible en termes de rendibilitat als propietaris d'edificis abandonats que l'Administració no pot adquirir. Per això s'entén que s'han de possibilitar

actuacions concretes, que siguin racionals des del punt de vista de planejament urbanístic i que permetin atreure inversions que redundin en la millora de zones turístiques madures, saturades o degradades.

En el capítol III s'han integrat els plans de millora de les infraestructures i dels establiments turístics que estaven regulats en la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística, i en determinats preceptes de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a la inversió a les Illes Balears, i s'ha flexibilitzat el règim per facilitar i fer més atractiva la inversió.

El règim de baixes dels establiments està regulat en el capítol IV del títol IV, en què es manté el sistema de baixa temporal i definitiva. En el que sí que hi ha algunes innovacions és tant en les excepcions a la disposició general de la baixa definitiva com a requisit per a l'inici d'activitat o per a l'ampliació de places, com en tot el que es refereix al règim dels establiments donats de baixa definitiva, on clarament es flexibilitzen les possibilitats de reobertura d'aquests establiments que augmenten de categoria, superen els plans de modernització i, en definitiva, millorant la competitivitat i generant ocupació, atreuen la inversió.

Finalment, el títol V de la llei es refereix al control de la qualitat turística, que conté el règim de la inspecció turística, la tipificació d'infraccions i sancions, el procediment sancionador i el registre d'infraccions.

Es vol destacar en aquest títol l'enduriment de les sancions i l'adopció de mesures contra l'oferta il·legal, com ara la col·laboració i la transmissió d'informació d'administracions implicades que detectin casos d'oferta il·legal, així com els límits que s'imposen per a la gradació de les sancions imposades a infraccions per la comercialització d'oferta il·legal.

Entre les disposicions que queden derogades interessa destacar els plans d'ordenació de l'oferta turística, que hauran de ser substituïts pels plans d'intervenció en àmbits turístics a què es refereix l'article 5 d'aquesta llei. La raó d'aquesta derogació rau en el fet que, a més d'obsolets, en implantar-los en els diferents planejaments locals, han tingut un compliment extremadament baix i una efectivitat pràcticament nul·la. A més, la majoria de paràmetres que s'hi recullen estan inclosos en els diferents plans territorials insulars.

TÍTOL PRELIMINAR
DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i finalitat de la llei

1. L'objecte d'aquesta llei és l'ordenació, la planificació, la promoció, el foment i la disciplina del turisme i de la qualitat en la prestació de serveis turístics de les Illes Balears, i l'impuls del turisme sostenible i circular en el marc de l'Estatut d'Autonomia i de la resta de l'ordenament jurídic.[2]

[2] Apartat modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

2. Aquesta llei té per finalitat:

a) Impulsar el turisme sostenible com el principal sector estratègic de l'economia de les Illes Balears, generador d'ocupació i de desenvolupament econòmic.
b) Promocionar les Illes Balears com a destinació turística de referència a la mar Mediterrània, atesa la seva singularitat insular i la seva realitat cultural, mediambiental, econòmica i social, impulsant la desestacionalització i potenciant els valors propis d'identitat de cadascuna de les Illes.
c) Promocionar Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera com a marques turístiques, garantint-los un tractament que n'asseguri la màxima difusió interior i exterior.
d) Millorar la competitivitat del sector turístic mitjançant la incorporació de criteris d'ordenació i planificació, d'innovació, de professionalització, d'especialització i formació dels recursos humans i de garantia de la qualitat turística, que millorin la rendibilitat de la indústria turística balear sense desatendre la sostenibilitat i la màxima protecció mediambiental.
e) Eradicar la competència deslleial i l'oferta il·legal o clandestina.
f) Fomentar la investigació, el desenvolupament i la innovació tecnològica com a prioritats que impulsin el progrés del sector turístic a la comunitat autònoma de les Illes Balears.
g) Defensar i protegir els usuaris dels serveis turístics.
h) Fomentar la diversificació de l'oferta turística.
i) Millorar l'accessibilitat dels recursos i els serveis turístics.
j) Protegir, conservar i difondre els recursos turístics d'acord amb els principis de desenvolupament sostenible i de qualitat mediambiental.
k) Impulsar la circularitat al turisme de les Illes Balears.[3]
l) Impulsar un impacte regeneratiu al nostre territori i a la nostra societat.[4]
m) Impulsar la cohesió social en el turisme de les Illes Balears.[5]

Article 2. Àmbit d'aplicació

Les disposicions d'aquesta llei són aplicables a:

a) Les administracions públiques, els organismes públics, els organismes de naturalesa privada de titularitat pública, els consorcis i altres entitats del sector públic que exerceixin la seva activitat en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears en matèria de turisme, sens perjudici de les competències de l'Administració General de l'Estat.
b) Els usuaris de les activitats i els serveis turístics.
c) Les empreses turístiques, les entitats turístiques no empresarials, els establiments turístics i els treballadors ocupats en qualsevol d'aquests.
d) Les professions turístiques i les activitats d'intermediació turística.

[3] Lletra afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i posteriorment, modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.
[4] Lletra afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i posteriorment, modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.
[5] Lletra afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

e) Qualsevol altra persona, ens o activitat directament o indirectament relacionada amb el sector turístic.

Article 3. Conceptes i definicions

Als efectes d'aquesta llei s'entén per:

a) Turisme: les activitats que duen a terme les persones durant els viatges i les estades en llocs diferents dels del seu entorn habitual, sigui quina sigui la finalitat i per períodes temporals determinats. Inclou la combinació d'activitats, serveis i indústries que completen l'experiència turística, com ara transport, allotjament, establiments de restauració, botigues, espectacles, oferta d'entreteniment, lleure i esbarjo i altres instal·lacions per a activitats diverses.
b) Activitat turística: la destinada a proporcionar als usuaris els serveis d'allotjament, restauració, intermediació, informació, assistència o altres activitats d'entreteniment, esbarjo o esportives i la prestació de qualsevol altre servei relacionat amb el turisme.
c) Sector turístic: el conjunt de persones físiques o jurídiques que desenvolupen alguna forma d'activitat turística o hi participen.
d) Recursos turístics: qualsevol bé, valor, element o manifestació de la realitat física, geogràfica, natural, social, econòmica o cultural de les Illes Balears que sigui susceptible de generar fluxos o corrents turístics amb repercussió en la realitat econòmica de la col·lectivitat.
e) Administració turística: els òrgans o les entitats de naturalesa pública amb competències específiques sobre el turisme, l'activitat turística o els recursos turístics.
f) Empresa turística: qualsevol persona física o jurídica que, en nom propi, de manera habitual i amb ànim de lucre, es dedica a la prestació d'algun servei turístic o a l'explotació d'algun recurs o establiment turístic.
g) Servei turístic: l'activitat que té per objecte atendre algun interès o necessitat dels usuaris d'activitats identificables separadament quan es venen a consumidors i a usuaris i que no estan necessàriament lligades amb altres productes i serveis en el desenvolupament de l'activitat turística.
h) Establiments turístics: el conjunt de béns immobles i mobles que formant una unitat funcional autònoma està ordenat, dirigit i disposat pel seu titular per a la prestació adequada d'un o diversos serveis turístics.
i) Treballadors del sector turístic: les persones que presten els seus serveis retribuïts per compte d'altri per a una empresa turística o entitat turística no empresarial.
j) Usuaris de serveis turístics: les persones físiques que, estant o no desplaçades del seu entorn habitual, són destinatàries finals de la prestació de serveis turístics.
k) Entitat turística no empresarial: aquella entitat que, sense ànim de lucre, té per objecte promoure d'alguna forma el desenvolupament del turisme o d'activitats turístiques determinades.
l) Professions turístiques: les que duen a terme de manera habitual i retribuïda activitats d'orientació, informació i assistència en matèria de turisme, i també totes les que així es determinin reglamentàriament.

m) Activitats d'intermediació turística: les que tenen per objecte el desenvolupament d'activitats de mediació o organització de serveis turístics.

n) [6]Canals d'oferta turística, pel que fa a la comercialització d'estades turístiques en habitatges. Tot sistema mitjançant el qual les persones físiques o jurídiques, directament o a través de tercers, comercialitzen, publiciten o faciliten, mitjançant enllaç o allotjament de continguts, la reserva d'estades turístiques a habitatges, bé sigui per terminis de dies o setmanes amb el límit establert en l'article 50 d'aquesta llei, bé sigui amb prestació d'alguns dels serveis prevists en l'article 51 d'aquesta.
Entre d'altres, les agències de viatges; les centrals de reserva; altres empreses de mediació o organització de serveis turístics, inclosos els canals d'intermediació a través d'internet o altres sistemes de noves tecnologies d'informació i comunicació; les agències immobiliàries; així com la inserció de publicitat en mitjans de comunicació social, qualsevol que en sigui els tipus o suport.

o) Places adquirides de manera onerosa: aquelles places adquirides de manera específica i independent d'un establiment que es va donar de baixa, o a l'organisme gestor de places o administració turística.[7]

p) Sobrecontractació: dur a terme la contractació d'unitats o places d'allotjament que no es puguin atendre en les condicions pactades, en el sentit que no es pugui posar l'allotjament a disposició dels clients a l'establiment contractat.[8]

q) Sobreocupació: allotjar a l'establiment més persones de les que permeten les places disponibles.[9]

Article 4. Principis i criteris d'actuació administrativa

La política turística de les Illes Balears està sotmesa als principis i criteris d'actuació següents:

a) L'ordenació de l'oferta turística mitjançant la correcció de les deficiències i els desequilibris de la infraestructura turística, de manera que s'elevi la qualitat dels serveis, les instal·lacions, els establiments i els equipaments.

b) L'harmonització de l'ordenació de l'oferta turística i la normativa urbanística mitjançant la conservació del medi ambient sota els postulats del desenvolupament sostenible.

c) La configuració d'un marc que potenciï la major competitivitat de les empreses turístiques i que serveixi com a instrument en la lluita contra la competència deslleial o altres pràctiques il·legals.

d) La planificació de l'oferta turística atenent les exigències de la demanda actual i de futur, impulsant la diversificació i la desestacionalització del sector.

e) L'impuls, el suport i la cooperació amb els diferents agents socials i econòmics del sector turístic.

f) La consolidació, l'estabilitat i el creixement de l'ocupació en el sector turístic.

[6] Lletra afegida per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[7] Lletra afegida per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1
[8] Lletra afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[9] Lletra afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

g) La sensibilització dels ciutadans sobre els beneficis del turisme i la importància que té el tracte respectuós i amable amb els turistes, així com la preservació dels valors i els recursos turístics de les Illes Balears.
h) El foment dels estudis i les investigacions relacionats amb el sector turístic.
i) La reducció de tràmits i la simplificació de procediments com a eix de l'actuació de les administracions turístiques.
j) La formació, la investigació, el desenvolupament i la innovació de totes les matèries relacionades amb la indústria turística.
k) Adequar l'activitat turística a les recomanacions de declaracions internacionals en aquells espais d'especial interès.

Article 5. Ordenació de l'oferta turística

1. De conformitat amb el que disposa el capítol III del títol II de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) són plans directors sectorials l'objecte dels quals és regular el planejament, l'execució i la gestió dels sistemes generals de les infraestructures, els equipaments, els serveis i les activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística.

2. Correspondrà als consells insulars respectius, d'acord amb l'article 11.2 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, l'elaboració i l'aprovació dels plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT), que es coordinaran mitjançant els instruments d'ordenació de caràcter general i, més concretament, mitjançant les directrius d'ordenació territorial i els plans territorials insulars.

3. [10]Els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) i, si escau, els plans territorials insulars (PTI) poden establir la densitat global màxima de població, delimitar zones i àmbits turístics i de protecció, i fixar-ne la grandària i les característiques, així com establir paràmetres mínims o màxims de superfície, volumetria, edificabilitat i equipaments. També poden delimitar les zones turístiques saturades o madures, d'acord amb els criteris establerts en aquesta llei. I així mateix, poden assenyalar les excepcions que per la ubicació o les característiques especials així ho aconsellin.

Igualment, poden determinar aquests paràmetres respecte de les zones residencials confrontants amb les turístiques.

Així mateix, els PIAT i, si escau, els PTI, han d'analitzar, respecte a cadascuna de les zones, la incidència de les figures previstes en l'article 37 i en el capítol IV del títol III de la present llei. Aquests instruments d'ordenació territorial han d'establir els criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial. Sobre la base d'aquests criteris, els ajuntaments han d'implantar les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials incorporant la delimitació al planejament urbanístic respectiu mitjançant la corresponent documentació cartogràfica. Aquesta delimitació cartogràfica no serà considerada una modificació estructural del planejament.

Els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar també el límit màxim per illa de places turístiques a allotjaments turístics i el límit màxim de places a habitatges residencials

[10] Apartat modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

susceptibles de ser comercialitzades turísticament, en funció dels recursos insulars existents, les infraestructures, les densitats de població i altres paràmetres rellevants del seu àmbit. En aquest supòsit, les borses de places s'han d'adaptar a aquesta xifra.

Fins que no es determini aquesta xifra o si no es considera necessari determinar-la, el sostre màxim de places per illa ha de ser el determinat per les existents legalment més les que integrin les borses gestionades pels organismes gestors de places turístiques o les administracions turístiques insulars, amb les especificacions previstes en l'article 89 per a l'illa de Menorca.

Els PIAT i, si escau, els PTI poden determinar l'existència de dues borses de places: una relativa a allotjaments turístics i l'altra relativa a estades turístiques a habitatges residencials. Des d'aquest moment les borses que hi ha s'han de distribuir en el sentit indicat. Durant aquest període només existirà una borsa de places comuna tant per als allotjaments turístics com per les estades turístiques en habitatges residencials.

4. Aquests instruments han de fixar la ràtio turística d'acord amb les característiques especials de les illes i dels municipis. Els municipis que no s'hagin adaptat als plans directors sectorials d'ordenació turística o, si escau, als plans territorials insulars, han de respectar una ràtio mínima de 60 m^2 de parcel·la per plaça fins que s'hi adaptin, i serà exigible als nous establiments d'allotjament turístic i a les ampliacions del nombre de places d'allotjament dels ja existents, excepte en les operacions de reconversió.

5. [11]Els hotels de ciutat, els establiments de turisme d'interior i les hostatgeries estan exonerats de l'aplicació de la ràtio turística a què es refereix el paràgraf anterior.

També ho estan els albergs i refugis turístics, si el desenvolupament reglamentari habilita la possibilitat d'obertura d'aquests.

6. Els instruments de planejament general han de delimitar zones aptes per als usos turístics i usos interrelacionats i s'han de subjectar al que disposa aquesta llei.

TÍTOL I
COMPETÈNCIES I ORGANITZACIÓ ADMINISTRATIVA

CAPÍTOL I
COMPETÈNCIES

Article 6. Competències de la comunitat autònoma de les Illes Balears

1. De conformitat amb el que disposen els apartats 11, 21 i 47 de l'article 30, l'article 31.6 i l'apartat 3 de l'article 58 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, corresponen a l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears les competències en relació amb el turisme següents:

a) La formulació i l'aplicació de la política turística de la comunitat autònoma.
b) La regulació de l'activitat turística i de la prestació de serveis turístics, incloent-hi la fixació dels drets i deures dels usuaris de serveis turístics.
c) La potestat reglamentària en matèria turística en el seu àmbit competencial.

[11] Apartat modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

d) La cooperació en matèria de turisme amb altres administracions públiques.
e) *Derogada*[12]
f) La redacció del Pla integral de turisme.
g) Totes les altres competències que li atribueixi aquesta llei o una altra normativa aplicable.

2. En l'exercici de les competències anteriors, l'Administració de la comunitat autònoma ha de procurar, quan sigui necessària, la coordinació entre l'Administració General de l'Estat, els consells insulars i les entitats locals.

Article 7. Competències dels consells insulars

D'acord amb el que estableix l'article 70.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, corresponen als consells insulars de Mallorca, de Menorca, d'Eivissa i de Formentera, en relació amb el seu propi àmbit territorial, les competències següents:

a) L'ordenació i la planificació turística mitjançant, entre d'altres, l'elaboració dels plans d'intervenció corresponents en àmbits turístics, plans territorials insulars i plans de desenvolupament turístic insular.
b) L'administració i la gestió dels recursos turístics.
c) La potestat reglamentària en matèria turística en el seu àmbit competencial.
d) L'ordenació i la gestió del Registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics.
e) La promoció interna i externa i la protecció de la imatge turística de l'illa sobre la qual exerceixin les seves competències, fixant els criteris, la regulació de les condicions i l'execució o el control de les línies públiques d'ajuda i promoció del turisme.
f) La potenciació de les mesures i les actuacions que possibilitin el desenvolupament i la implantació de polítiques de qualitat turística en les destinacions, els recursos, els serveis i les empreses turístiques del seu àmbit territorial.
g) La protecció i la preservació dels recursos turístics.
h) L'assessorament i el suport tècnic als municipis del seu àmbit territorial en qualsevol aspecte que millori la seva competitivitat turística.
i) El desenvolupament de la política d'infraestructures turístiques i la coordinació de les accions que en la matèria facin els municipis.
j) L'impuls i la coordinació de la informació turística.
k) Les declaracions d'interès turístic insular.
l) La concessió de premis i distincions turístiques.
m) La inspecció i la sanció en matèria de turisme en els termes establerts en aquesta llei.
n) [13]Dur a terme, com a autoritat administrativa competent en matèria de turisme, totes les actuacions a les quals habiliten el Reglament (UE) 2022/2065 del Parlament Europeu i del Consell, relatiu al mercat únic de serveis digitals, pel qual es modifica la Directiva 2000/31/CE; la Llei 34/2002, d'11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, i, amb caràcter general, la resta de normes

[12] Lletra derogada pel DL 6/2025, de 5 de setembre, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, DL 8/2025, de 5 de desembre, i Llei 4/2026, d'11 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.
[13] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

relatives als serveis de la societat de la informació quan es refereixin a autoritat competent en matèria de turisme en l'àmbit insular.

o) [14]Ordenar el cessament immediat i indefinit de l'activitat turística realitzada a immobles d'ús residencial, després de la constatació en l'expedient oportú que aquesta activitat es realitza sense comptar amb el preceptiu títol administratiu habilitant a aquest efecte.

p) [15]Imposar les multes coercitives corresponents en els termes de l'article 128 bis d'aquesta llei i de la normativa bàsica estatal d'aplicació, en els casos en què els serveis d'inspecció detectin l'incompliment de l'ordre referida a la lletra immediatament anterior, amb trasllat a la Fiscalia en cas que, després de la notificació d'almenys dues liquidacions, no es dugui a terme el cessament efectiu de l'activitat.

q) [16]Totes les altres competències relacionades amb el turisme que se li atribueixin en aquesta llei o en una altra normativa aplicable.

Article 8. Competències dels ajuntaments

Els municipis de la comunitat autònoma de les Illes Balears, en el seu àmbit territorial, tenen les competències següents en matèria de turisme:

a) La protecció i la conservació dels recursos turístics, així com l'adopció de mesures tendents a la utilització i el gaudi efectius d'aquests recursos.

b) La promoció turística del municipi en el context de la promoció de cada una de les Illes Balears.

c) El foment de l'activitat turística en el seu terme municipal.

d) La col·laboració en matèria de turisme amb altres administracions públiques.

e) Les declaracions d'interès turístic municipal.

f) L'aprovació dels plans de desenvolupament turístic municipal.

g) Qualssevol altres competències que els siguin atribuïdes per aquesta o una altra llei, transferides o delegades d'acord amb el que preceptua la legislació de règim local.

Article 9. Relacions interadministratives

Les diferents administracions de la comunitat autònoma amb competències en matèria de turisme, en l'àmbit de la seva autonomia, s'han d'ajustar en les seves relacions recíproques als principis d'informació mútua, coordinació, col·laboració, cooperació, respecte als àmbits competencials respectius i ponderació dels interessos públics implicats, fent prevaler l'eficàcia i l'eficiència administratives.

En aplicació d'aquests principis es poden utilitzar les tècniques previstes legalment i, en especial, la subscripció de convenis i la celebració de conferències sectorials, la creació de comissions interadministratives o interinsulars, la creació de consorcis i l'elaboració

[14] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

[15] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificada per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

[16] El contingut d'aquesta nova lletra, afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1, era el de l'anterior lletra *n*.

d'instruments de planificació, especialment en la redacció dels plans d'intervenció en àmbits turístics.

CAPÍTOL II
ORGANITZACIÓ ADMINISTRATIVA

Article 10. Organització de l'administració turística

1. L'Administració de la comunitat autònoma exerceix les seves competències en matèria de turisme a través de la conselleria que les tengui atribuïdes, sens perjudici de les que corresponguin al Consell de Govern o a altres administracions públiques.

2. La conselleria competent en matèria de turisme té els òrgans i els ens següents:

a) El Consell Assessor de Turisme de les Illes Balears.
b) La Comissió Interdepartamental de Turisme.
c) La Mesa Municipal de Turisme.
d) Els consorcis turístics autonòmics.
e) Qualssevol altres que es puguin crear.

3. Els consells insulars i els municipis exerceixen les seves competències en matèria de turisme a través dels òrgans que les tenguin atribuïdes i poden disposar de qualssevol altres òrgans i ens instrumentals que puguin crear.

Article 11. Consell Assessor de Turisme de les Illes Balears

El Consell Assessor de Turisme de les Illes Balears és un òrgan col·legiat i consultiu de l'administració turística del Govern de les Illes Balears, amb les funcions, la composició i el règim de funcionament que es determinin reglamentàriament. Entre els seus membres han de figurar necessàriament representants dels agents socials i del sector economicoempresarial, així com dels consells insulars, dels ajuntaments i d'altres grups o entitats d'interès no productius lligats directament o indirecta amb el turisme.

Article 12. Comissió Interdepartamental de Turisme

1. La Comissió Interdepartamental de Turisme és l'òrgan de coordinació i consulta interna del Govern de les Illes Balears en les matèries amb incidència o repercussió en el sector turístic.

2. La comissió actua sota la presidència del president del Govern de les Illes Balears i la vicepresidència del titular de la conselleria que tengui atribuïdes les competències en matèria de turisme, i hi estan representades almenys les diferents conselleries les matèries de les quals tenguin relació directa o indirecta amb l'ordenació, la promoció o l'activitat turística.

3. La Comissió Interdepartamental de Turisme tindrà la composició, les competències i les funcions que es determinin reglamentàriament.

Article 13. La Mesa Municipal de Turisme

1. La Mesa Municipal de Turisme és l'òrgan de coordinació, debat, consulta i assessorament per facilitar la cooperació entre el Govern de les Illes Balears i els diferents municipis de les Illes Balears.

2. La Mesa Municipal de Turisme actua sota la presidència del president del Govern de les Illes Balears i la vicepresidència del titular de la conselleria competent en matèria de turisme, i hi estan representats els consells insulars i tots els municipis de les Illes Balears.

3. La Mesa Municipal de Turisme té els objectius següents:

a) La planificació conjunta de la política turística de les Illes Balears.
b) Facilitar i agilitar la coordinació de la gestió turística dels municipis.
c) Optimitzar els recursos.
d) Millorar la posició de les Illes Balears com a destinació turística.
e) Incrementar el nivell de qualitat de la destinació turística i renovar la imatge exterior de les Illes.
f) Agilitar la tramitació administrativa per fomentar el desenvolupament i la competitivitat del sector turístic.

4. Reglamentàriament se n'ha d'establir l'estructura, el règim de funcionament, la composició i les funcions.

5. Cada consell insular pot crear una altra mesa municipal de turisme en el seu àmbit territorial.

Article 14. Els consorcis turístics

Els consorcis turístics són ens de trobada, coordinació i treball en comú de diferents administracions o entitats públiques o privades, sense ànim de lucre, del sector turístic. Tenen personalitat jurídica pròpia i poden executar les competències de turisme que les entitats públiques consorciades determinin amb subjecció a la legislació vigent.

Article 14 bis. Comissió Interinsular de Coordinació de l'Ordenació Turística[17]

1. Es crea la Comissió Interinsular de Coordinació de l'Ordenació Turística, adscrita a la conselleria competent en matèria de turisme del Govern de les Illes Balears, que té com a finalitat unificar els criteris d'aplicació de la normativa turística vigent.

2. La Comissió està composta pels membres següents:

a) El conseller o consellera competent en matèria de turisme del Govern de les Illes Balears, que és el president o presidenta de la Comissió.
b) Els consellers o conselleres competents en matèria de turisme de cada un dels quatre consells insulars.
c) El secretari o secretària general de la conselleria competent en matèria de turisme del Govern de les Illes Balears, que ha d'exercir les funcions de secretari o secretària de la Comissió, sense dret a vot.

3. La Comissió s'ha de reunir, com a mínim, una vegada l'any i quan ho sol·liciti almenys una de les institucions representades o així ho determini el president o presidenta.

[17] Article afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

4. Els membres de la Comissió poden delegar en altres persones l'assistència a les reunions i també poden assistir en companyia del personal tècnic que considerin oportú, el qual té veu però no vot.

5. La Comissió pot establir les seves normes de funcionament.

TÍTOL II
DRETS I DEURES DELS USUARIS DELS SERVEIS TURÍSTICS I DE LES EMPRESES TURÍSTIQUES

CAPÍTOL I
DRETS I DEURES DELS USUARIS DELS SERVEIS TURÍSTICS

Article 15. Drets dels usuaris dels serveis turístics

Els usuaris dels serveis turístics, sens perjudici del que estableix la normativa sobre defensa i protecció dels consumidors i usuaris o qualsevol altra que hi sigui aplicable, tenen dret a:

a) Rebre informació suficient, veraç, comprensible, eficaç, objectiva, inequívoca i completa sobre el preu, les condicions i les característiques dels béns i els serveis turístics que s'ofereixen abans de contractar-los.

b) Obtenir tots els documents que acreditin els termes de la contractació dels serveis turístics i els seus justificants de pagament.

c) Rebre els serveis turístics i la qualitat d'aquests d'acord amb la categoria de l'empresa, el servei o l'establiment contractats.

d) [18]Accedir als establiments turístics oberts al públic i tenir lliure entrada i permanència en les condicions establertes en la reserva o el contracte, sense més ni menys limitacions que les que estableix la normativa específica de cada activitat i el reglament de règim interior de l'establiment, sense que hi pugui haver discriminació per raó de naixement, raça, sexe, religió, opinió o qualsevol altra circumstància personal o social, i ser tractats amb correcció i respecte a la dignitat de la persona.
En tot cas, les condicions establertes en la reserva o el contracte hauran de respectar els drets reconeguts legalment a les persones usuàries i la normativa vigent en matèria de defensa de les persones consumidores i usuàries.

e) Tenir seguretat pròpia i dels seus béns, i rebre per part del prestador de serveis turístics informació sobre qualsevol risc que es pugui derivar de l'ús normal de les instal·lacions, els recursos o els serveis, en funció de la naturalesa i les característiques de l'activitat i de les mesures de seguretat adoptades.

f) Gaudir de la tranquil·litat i la intimitat en els termes establerts en la legislació vigent i ser informats de qualsevol inconvenient conjuntural que pugui alterar la tranquil·litat i el descans. Així mateix tenen dret a no ser pertorbats per pràctiques publicitàries contràries a la normativa vigent.

[18] Lletra modificada per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

g) [19]Identificar en l'accés principal, en un lloc de fàcil visibilitat, els diferents distintius acreditatius de classificació, categoria i especialització de l'establiment, així com els distintius de qualitat, capacitat màxima i qualsevol altra informació referent a l'exercici de l'activitat, de conformitat amb la normativa corresponent. Respecte del reglament de règim interior, ha d'estar en un lloc accessible a l'usuari en el moment de realitzar la contractació, ja sigui per canals directes o indirectes, presencials o en línia.

   Els operadors turístics intermediaris que comercialitzin serveis d'allotjament hauran de dur a terme la tasca d'intermediació i oferir la deguda informació sobre les característiques i normes de règim interior del servei.

h) Formular queixes i reclamacions.

i) Obtenir de l'administració turística informació actualitzada i detallada sobre els diferents aspectes de l'oferta i els recursos turístics de les Illes Balears.

j) Tenir protegides les seves dades de caràcter personal en els termes establerts en l'ordenament jurídic.

k) Conèixer el número d'inscripció turística en el cas de publicitat o contractació d'allotjaments turístics o de comercialització d'estades turístiques a habitatges.[20]

Article 16. Deures dels usuaris dels serveis turístics

Als efectes d'aquesta llei, i sens perjudici del que estableixi una altra legislació que hi sigui aplicable, els usuaris de serveis turístics tenen l'obligació de:

a) Respectar les normes d'ús i de règim interior dels establiments turístics i les regles particulars dels llocs objecte de visita i de les activitats turístiques; així mateix, han de respectar les normes bàsiques de convivència i, pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística, també els detalls de la convivència i l'adequada utilització dels serveis i coses comunes, i espais en copropietat determinats en les normes de règim interior de les comunitats de propietaris dels edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal.[21]

b) Observar les regles d'higiene, educació, convivència social, indumentària i de respecte a les persones, institucions i costums per a la utilització adequada dels diferents serveis turístics.

c) Abonar el preu del servei contractat en el moment de la presentació de la factura o, si correspon, en el lloc, el temps i la forma convinguts, sense que en cap cas la formulació d'una queixa o reclamació no eximeixi de l'obligació al pagament.

d) Respectar l'entorn mediambiental, el patrimoni històric i cultural i els recursos turístics de les Illes Balears.

e) Respectar les instal·lacions i els equipaments de les empreses i establiments turístics. En aquest sentit, s'ha de respectar el mobiliari, els estris i les instal·lacions

[19] Lletra modificada per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

[20] Lletra afegida per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, i, posteriorment, modificada pel DL 3/2022, d'11 de febrer, ambdós esmentats en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

[21] Lletra modificada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

de tot l'establiment en general, i de la unitat d'allotjament assignada en particular, sense que estigui permès alterar de qualsevol manera el seu contingut i estat.[22]

f) Complir el règim de reserves d'acord amb el que disposa la normativa que hi sigui aplicable i, en el cas d'establiments d'allotjament, respectar la data pactada de sortida deixant lliure la unitat ocupada.
g) Tractar amb respecte i dignitat les persones que treballen en el desenvolupament de l'activitat turística.
h) No cedir a tercers el seu dret a l'ús dels serveis contractats, llevat que estigui permès per l'ordenament jurídic.
i) Gaudir de la seva estada als establiments d'allotjament turístic respectant la prohibició de destinar-los a residència habitual.[23]

Article 17. Resolució de conflictes

Sens perjudici de la llibertat dels usuaris de serveis turístics i de les empreses turístiques en l'elecció de la via legal per a la resolució de discrepàncies i conflictes que es produeixin entre si, l'administració turística ha de fomentar l'arbitratge de consum.

CAPÍTOL II
DRETS I DEURES DE LES EMPRESES TURÍSTIQUES

Article 18. Drets de les empreses turístiques

Als efectes d'aquesta llei, i sens perjudici del que estableixen altres disposicions que hi siguin aplicables, són drets de les empreses turístiques:

a) Exercir lliurement la seva activitat sense més limitacions que les previstes en l'ordenament jurídic, establint les normes d'ús i règim interior dels seus establiments turístics i exercitant el dret d'admissió amb l'abast i els termes recollits en el títol II d'aquesta llei.[24]
b) Rebre dels òrgans competents en matèria de turisme la informació necessària, amb caràcter previ a l'inici de l'activitat i durant el seu desenvolupament, sobre el compliment dels requisits exigits per la normativa turística.
   Aquest dret comprèn l'accés telemàtic tant a la informació sobre els procediments necessaris per a l'accés a la seva activitat i l'exercici d'aquesta, com la possibilitat de dur a terme els tràmits preceptius per fer-ho, en els termes legalment establerts.
c) Ser informades de les mesures i actuacions rellevants que en matèria turística dugui a terme l'administració turística.
d) Participar a través de les seves organitzacions més representatives i organitzacions sectorials en els procediments d'adopció de decisions públiques rellevants que, relacionats amb el turisme, puguin afectar-les.
e) Mantenir inclosa la informació de les seves instal·lacions, les característiques i l'oferta específica en els catàlegs, les guies, els directoris i els sistemes informàtics

[22] Lletra modificada per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.
[23] Lletra afegida per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.
[24] Lletra modificada per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

de l'administració turística, en funció del recurs o producte turístic o de l'àmbit al qual s'estenguin els instruments de promoció esmentats.

f) Obtenir el reconeixement de l'administració turística competent de la classificació administrativa dels establiments de la seva titularitat.
g) Accedir a les activitats de promoció turística que dugui a terme l'administració turística en les condicions que fixi.
h) Impulsar, a través de les seves organitzacions o associacions sectorials i intersectorials, la realització d'estudis i investigacions, el desenvolupament i l'execució de programes de cooperació pública i privada d'interès general per al sector turístic, o qualsevol altra actuació que contribueixi al progrés, la competitivitat i la dinamització del turisme de les Illes Balears.
i) Sol·licitar subvencions, ajuts i altres incentius prevists per fomentar el desenvolupament de la seva activitat.
j) Impedir que romanguin en els establiments turístics les persones usuàries que incompleixin algun dels deures que disposa l'article 16 d'aquesta llei.[25]
k) Sol·licitar l'auxili de les forces i cossos de seguretat per desallotjar dels establiments turístics els usuaris que incompleixin els deures que disposa l'article 16 d'aquesta llei o a les persones que accedeixin o pretenguin accedir-hi o romandre-hi amb una finalitat diferent a l'ús normal del servei.[26]

Article 19. Deures de les empreses turístiques

Són obligacions generals de les empreses turístiques, sens perjudici de la normativa que els sigui aplicable, les següents:

a) Presentar davant l'administració turística competent les declaracions o comunicacions i facilitar la informació i la documentació que sigui exigible, en virtut del que disposa aquesta llei o altres normes, per al desenvolupament de la seva activitat.
b) Mantenir vigents i actualitzades les assegurances de responsabilitat civil, fiances i altres garanties equivalents, a les quals els obliga la normativa que els és aplicable.
c) Exhibir en un lloc de fàcil visibilitat els diferents distintius acreditatius de classificació, categoria i especialització de l'establiment, així com els distintius de qualitat, cabuda i qualsevol altra informació referida a l'exercici de l'activitat, d'acord amb el que estableix la normativa corresponent.
d) Oferir un producte adequat als objectius i a les finalitats de la llei.
e) Fer públics els preus finals complets de tots els serveis que ofereixin, inclosos els imposts, desglossant, si escau, l'import dels increments o descomptes que siguin aplicables a l'oferta i les despeses addicionals que es repercuteixin al turista o usuari dels serveis turístics.
f) Expedir factura desglossada dels serveis prestats, d'acord amb els preus pactats o convinguts.

[25] Lletra afegida per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.
[26] Lletra afegida per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

g) Tenir cura del bon funcionament dels serveis i del manteniment correcte de les instal·lacions i els equipaments dels establiments mitjançant un seguiment tècnic periòdic, i informar els usuaris dels serveis turístics de qualsevol risc previsible que pugui derivar-se de la prestació dels serveis o de l'ús de les instal·lacions, com també de les mesures de seguretat adoptades.
h) Vetllar per la seguretat, la tranquil·litat, la comoditat i la intimitat dels usuaris dels serveis turístics, garantint un tracte amable, cortès i respectuós del personal ocupat en l'empresa.
i) Permetre l'accés lliure i la permanència als usuaris dels serveis turístics, sense més restriccions que les que estiguin establertes pel sotmetiment a la llei, a les prescripcions específiques que regulin l'activitat i, si escau, al reglament de règim interior que estableixin aquestes mateixes empreses. Aquest reglament no pot contenir preceptes discriminatoris per raó de naixement, raça, sexe, religió, opinió o una altra circumstància personal o social, excepte en aquells casos en què la finalitat perseguida sigui la d'especialització de l'establiment.
j) Tenir a disposició dels usuaris dels serveis turístics els fulls de queixes i reclamacions oficials i facilitar-los-els.
k) Prestar els serveis d'acord amb la categoria de l'establiment i amb el que es disposa reglamentàriament.
l) Col·laborar en la preservació del medi ambient en el marc de les seves polítiques de responsabilitat empresarial.
m) [27]Impulsar l'ús de productes de neteja naturals i/o ecològics amb certificació, sempre que existeixin productes d'aquestes característiques en el mercat.
n) Identificar, sempre que sigui possible, els productes emprats a la seva activitat que constitueixen les principals fonts de residus dispersos (també nomenat *littering*), especialment en l'entorn natural i marí i adoptar les mesures adequades per a prevenir i reduir la producció d'aquests residus.[28]
o) Fer ús de productes durables i fiables (també en termes de vida útil i absència d'obsolescència prematura), reparables, reutilitzables i actualitzables. [29]
p) Fomentar la reutilització dels productes i els seus components, entre d'altres, mitjançant donació i implantació de sistemes que promoguin activitats de reparació, reutilització i actualització, molt especialment per als aparells elèctrics i electrònics, piles i acumuladors, tèxtils i mobiliari, envasos i materials i productes de construcció. [30]

[27] Lletra afegida per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, i, posteriorment, modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdues esmentades en la nota 1.
[28] Lletra afegida per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, i, posteriorment, modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdues esmentades en la nota 1.
[29] Lletra afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[30] Lletra afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

Article 20. Sobrecontractació[31]

1. Pel que fa a la sobrecontractació, les empreses titulars d'establiments d'allotjament no poden contractar unitats o places que no puguin atendre en les condicions pactades, en el sentit que no es pugui posar a disposició dels clients l'allotjament a l'establiment.

2. Sense perjudici del que es disposa en el punt anterior, les persones titulars dels establiments d'allotjament que hagin incorregut en sobrecontractació estan obligades a proporcionar allotjament a les persones usuàries afectades a un establiment de la mateixa zona, de categoria igual o superior i en condicions de màxima similitud a les pactades, sense que pugui suposar majors repercussions econòmiques per al client.

3. La persona titular de l'establiment a què fa referència el punt anterior ha de contractar el servei de desplaçament al nou establiment i assumir de manera directa el pagament de la diferència de preu, si n'hi ha, com també qualsevol altra despesa originada per la sobrecontractació que no sigui imputable a l'actuació de la persona usuària, fins que no estigui definitivament allotjada i sense que aquesta, per tant, hagi d'avançar cap pagament. Això, sense perjudici d'altres danys o perjudicis que pugui reclamar la persona usuària i sense perjudici que el titular de l'establiment pugui repercutir les despeses contra l'empresa causant de la sobrecontractació.

TÍTOL III
ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 21. Llibertat d'establiment i lliure prestació de serveis de l'activitat turística[32]

L'exercici de l'activitat turística és lliure, sense més limitacions que el compliment de la legislació vigent que hi sigui aplicable, de manera que qualsevol persona interessada en la prestació de serveis relacionats amb l'activitat turística pot establir-se a les Illes Balears, amb la presentació prèvia de la declaració responsable o de la comunicació i l'obtenció de l'habilitació oportuna, si escau, en els termes legalment o reglamentàriament establerts.

Article 22. L'Oficina única de l'administració turística

1. A l'efecte de facilitar la llibertat d'establiment en l'exercici de l'activitat turística, es crea l'Oficina única de l'administració turística a cadascun dels àmbits insulars, que permet dur a terme i formalitzar totes les gestions necessàries davant qualsevol administració turística per fer efectiva la lliure prestació de serveis turístics.

2. L'Oficina única de l'administració turística permet l'accés telemàtic a tota la informació i també el compliment i la formalització de tots els tràmits administratius per a l'inici, l'establiment, el desenvolupament i la participació en el sector turístic, i l'accés a ajuts i a subvencions en l'exercici d'una activitat turística en qualsevol municipi de les Illes Balears, sens perjudici de la tramitació dels expedients davant l'administració competent.

[31] Article modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[32] Vegeu Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

3. Reglamentàriament se n'ha d'establir el règim de funcionament, l'estructura i la composició.

Article 23. Declaració responsable d'inici d'activitat turística

1. [33]S'entén per declaració responsable d'inici d'activitat turística el document subscrit per una persona interessada en el qual manifesta, sota la seva responsabilitat, que, ja en el moment de presentar-la, compleix tots els requisits establerts per la normativa vigent, sigui turística o de qualsevol altra índole, per iniciar l'exercici d'una de les activitats turístiques regulades en aquesta Llei; que disposa de la documentació que ho acredita, i que es compromet a mantenir-ne el compliment durant el termini de temps inherent a l'exercici de l'activitat.

Els requisits a què es refereix el paràgraf anterior s'han de recollir de manera expressa i clara en la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística, el model de la qual ha d'aprovar l'administració turística competent.

2. Per a l'accés i l'exercici de l'activitat en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears, les empreses i activitats turístiques objecte d'aquesta llei han de presentar, anteriorment a l'inici de la seva activitat, la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística en els termes establerts en aquesta llei i en les normes que la despleguin.[34]

3. La presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat, acompanyada amb la documentació exigida, habilita, excepte en els casos en què es requereixi normativament una autorització administrativa específica prèvia, des del dia en què es presenta, per al desenvolupament de l'activitat de què es tracti amb una durada indefinida, sens perjudici del compliment de les altres obligacions exigides en altres normes que hi siguin aplicables i de les facultats de comprovació posterior que tenguin atribuïdes les administracions competents.

A fi de cobrir els riscs de la responsabilitat de l'activitat turística, són exigibles les assegurances, fiances o altres garanties equivalents que disposi la normativa específica, que han de mantenir-se en vigor durant tot el temps del desenvolupament o exercici de l'activitat.

Reglamentàriament es pot establir que en la declaració responsable d'inici d'activitat o en la comunicació prèvia a què es refereix l'article següent d'aquesta llei, es faci constar la classificació i la categoria dels establiments, com també el compliment dels requisits que es determinin a aquests efectes en les normes turístiques.

4. [35]La inexactitud, la falsedat o l'omissió en qualsevol dada, manifestació o document de caràcter essencial que s'adjunti o incorpori a una declaració responsable d'inici d'activitat impliquen la cancel·lació de la inscripció i, per tant, la impossibilitat de continuar amb l'exercici de l'activitat afectada, sens perjudici de la responsabilitat legal en què es pugui haver incorregut, amb instrucció prèvia del procediment corresponent, en el qual s'ha de donar audiència a la persona interessada.

[33] Apartat modificat pel DL 5/2022, de 16 de maig, esmentat en la nota 1.
[34] Vegeu Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.
[35] Apartat modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

Així mateix, l'administració turística competent que hagi detectat la falsedat a què es refereix el paràgraf anterior, imposarà l'obligació al responsable de restituir la situació jurídica al moment previ al desenvolupament o exercici de l'activitat i incoarà la instrucció del procediment sancionador. En cas de detectar la inexactitud, i sens perjudici d'imposar la restitució de la situació jurídica, l'administració turística podrà incoar la instrucció del procediment sancionador.

5. Les administracions competents i l'Oficina única de l'administració turística han de tenir permanentment publicats i actualitzats els models de declaració responsable d'inici d'activitat i de comunicació prèvia, que en tot cas es poden presentar de manera telemàtica.

6. La presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat ha de tenir com a efecte immediat la inscripció en el corresponent registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics. Les administracions turístiques han de comunicar les inscripcions a les administracions tributàries, els ajuntaments i el Registre de la Propietat.[36]

7. Pel que fa a la incorporació del número d'inscripció turística a la publicitat de comercialitzacions turístiques en habitatges i en tant no es disposi d'aquest número, s'admetrà la incorporació del número de registre d'entrada atorgat quan es va presentar la DRIAT a un registre públic.[37]

8. Les mesures determinades en el primer paràgraf de l'apartat 4 es consideraran baixa definitiva d'ofici, i implicarà que, en el cas d'allotjaments turístics o d'habitatges objecte de comercialització turística, les places turístiques quedaran a disposició de l'administració turística.[38]

Article 24. Comunicació prèvia

1. S'entén per comunicació prèvia el document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració turística competent fets o elements relatius a l'exercici d'una activitat turística, indicant els aspectes que puguin condicionar-la i adjuntant-hi, si escau, tots els documents que siguin necessaris per al seu compliment adequat.

2. Els titulars dels establiments i els de les activitats turístiques habilitats per al desenvolupament de la seva activitat han de comunicar qualsevol modificació de les dades incloses en la declaració responsable, i en els documents adjunts, les modificacions o reformes substancials que afectin l'activitat, com també quan se'n produeixi el cessament. Les comunicacions esmentades han d'anar acompanyades amb els documents que, si escau, determini la normativa que hi sigui aplicable.

3. La presentació de la comunicació prèvia té com a efecte immediat la inscripció en el corresponent registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

4. La inexactitud, la falsedat o l'omissió en qualsevol dada, manifestació o document de caràcter essencial, que s'adjunti o incorpori a una comunicació prèvia, tenen els

[36] Apartat modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[37] Apartat afegit per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[38] Apartat afegit per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.

mateixos efectes que els prevists en l'article 23 per a aquests casos en la declaració responsable d'inici d'activitat turística.

Article 25. Dispenses

1. Excepcionalment, i anteriorment a la presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat o comunicació prèvia, la persona interessada pot sol·licitar a l'Administració turística la dispensa d'algun dels paràmetres exigits per la normativa turística. Hi pot haver aquesta dispensa quan, després d'una valoració conjunta de les instal·lacions, els serveis i les millores introduïdes en els projectes, sigui possible una compensació, de manera que es consideri convenient per a l'interès general.[39]

2. Per a la valoració de les dispenses i el compliment dels aspectes a què es refereix l'apartat anterior s'ha de crear una comissió integrada dins de cadascuna de les administracions turístiques insulars, que ha d'emetre un informe preceptiu sobre això.[40]

3. *Derogat*[41]

4. Sens perjudici de les competències dels òrgans corresponents, la comissió prevista en aquest article no valorarà dispenses de caràcter mediambiental.[42]

5. L'atorgament de dispenses previst en aquest article també podrà ser aplicable als efectes d'aconseguir el manteniment de la categoria a què fa referència l'article 31.2 de la Llei.[43]

Article 26. Classificació de les empreses turístiques[44]

1. Les empreses turístiques es classifiquen en:

a) Empreses turístiques d'allotjament.
b) Empreses turisticoresidencials.
c) Empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges.
d) Empreses turístiques de restauració.
e) Empreses que tenen per objecte l'activitat d'intermediació turística.
f) Empreses que tenen per objecte activitats d'entreteniment, recreatives, esportives, culturals o lúdiques, o totes les que tenguin una naturalesa complementària al sector turístic.
g) Empreses que tenen per objecte les activitats d'informació, orientació i assistència turística.

2. Les empreses esmentades en l'apartat anterior han de presentar una declaració responsable d'inici d'activitat turística en els termes prevists reglamentàriament, sens perjudici del compliment de la resta de normes que els siguin aplicables, especialment les de seguretat.

[39] Apartat modificat pel DL 1/2016, de 12 de gener, esmentat en la nota 1.
[40] Apartat modificat pel DL 1/2016, de 12 de gener, esmentat en la nota 1.
[41] Apartat derogat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[42] Apartat afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.
[43] Apartat afegit pel DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.
[44] Vegeu Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

3. Les empreses turístiques a què es refereix aquest article poden oferir en l'exercici de la seva activitat principal altres serveis complementaris als usuaris de serveis turístics.

No és preceptiva una llicència d'activitat per a cada una de les activitats relatives a usos secundaris compatibles, sens perjudici del compliment de la normativa específica i sectorial aplicable a l'activitat desenvolupada en aplicació dels usos permesos.

Article 27. Registres d'empreses, activitats i establiments turístics[45]

1. A cada illa hi ha d'haver un registre d'empreses, activitats i establiments turístics l'organització del qual correspon al consell insular corresponent.

Aquests registres es regeixen pel que disposa aquesta llei, sens perjudici del que l'administració turística competent estableixi reglamentàriament respecte a l'estructura, l'organització i el funcionament d'aquests registres.

2. Existirà el Registre General d'empreses, activitats i establiments turístics de les Illes Balears la gestió del qual correspon a la conselleria competent en matèria de turisme del Govern de les Illes Balears.

Els consells insulars de Mallorca, de Menorca, d'Eivissa i de Formentera han de comunicar totes les dades dels seus registres insulars que siguin necessàries per a la gestió i la continuïtat del Registre General.

3. Els registres d'empreses, activitats i establiments turístics tenen naturalesa administrativa, són públics i gratuïts.

4. L'administració turística competent ha de fer d'ofici la inscripció en els diferents registres insulars d'empreses, activitats i establiments turístics, una vegada presentada la declaració responsable d'inici d'activitat o la comunicació prèvia.

Les empreses, les activitats i els establiments turístics l'activitat dels quals es trobi autoritzada quan entri en vigor aquesta llei hauran de ser inscrits d'ofici en els registres d'empreses, activitats i establiments turístics que corresponguin.

5. També s'han d'inscriure en els registres insulars les persones físiques o jurídiques que siguin els titulars dominicals i de l'explotació de l'immoble en el qual es desenvolupen activitats turístiques, amb independència de qui sigui la persona o l'entitat que exploti l'establiment turístic.

6. En el cas en què es comuniqui el cessament del titular de l'explotació, l'administració turística ha de tenir provisionalment com a explotador, fins que no se'n comuniqui un de nou, el propietari.

7. Pel que fa a les empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges, l'administració turística ha d'inscriure només el nom d'un dels explotadors, a l'efecte d'una comunicació adequada.

Article 28. Activitat clandestina, oferta il·legal, intrusisme i competència deslleial[46]

1. La publicitat per qualsevol mitjà de difusió o la realització efectiva d'una activitat turística sense haver presentat la declaració responsable d'inici d'activitat o, si s'ha

[45] Apartats 6 i 7 afegits pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

[46] Article modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentat en la nota 1.

presentat, però sense complir les exigències legals per exercir-la, té la consideració d'oferta il·legal o activitat clandestina, intrusisme i competència deslleial, i implica la incoació de l'expedient sancionador corresponent amb subjecció al que disposa aquesta llei.[47]

2. [48]Els establiments turístics només poden utilitzar la denominació corresponent al seu grup, classificació, categoria o característiques de l'activitat, sense que, per tant, es pugui induir a error al respecte.

Es prohibeix que els allotjaments no definits per la normativa turística o que no hagin presentat la declaració responsable d'inici d'activitat turística (DRIAT), o que l'hagin presentada sense complir els requeriments normatius, utilitzin les denominacions de vacances, turística o similars, o que utilitzin canals d'oferta que emprin aquests termes o dels quals es desprengui una finalitat turística.

3. Pel que fa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, es consideren oferta il·legal i activitat clandestina, intrusisme i competència deslleial, respectivament, i sense perjudici de la infracció que implica la resta d'incompliments normatius:

a) La publicitat d'habitatges que comercialitzin estades turístiques que no hagin presentat la DRIAT a l'administració turística o que no compleixin els requisits normatius per a la seva comercialització. És responsable d'aquesta oferta il·legal tant la persona titular del mitjà a través del qual es duu a terme la publicitat, en suport de paper, pàgina web o qualsevol altre, en els termes de la Llei 34/2002, d'11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i de comerç electrònic, com la persona responsable d'inserir-hi la publicitat.

   Tota la publicitat d'aquests habitatges ha d'incorporar el número d'inscripció turística de l'habitatge.

b) La comercialització d'estades turístiques a habitatges que no hagin presentat la DRIAT a l'administració turística o que no compleixin els requisits normatius exigits per a la seva comercialització.

4. L'activitat clandestina, l'oferta il·legal, l'intrusisme i la competència deslleial han de ser objecte de control, seguiment i pla d'acció, i s'hi ha d'aplicar l'article 9 d'aquesta llei, sense perjudici de la supervisió de la resta de requeriments normatius.

Article 29. Venda ambulant

D'acord amb la normativa específica en la matèria, es prohibeix la venda ambulant en els establiments turístics. És responsabilitat de les empreses explotadores d'aquests establiments evitar que aquestes activitats es duguin a terme. També en són responsables les agències de viatges o altres intermediaris que, en les excursions que organitzin, incloguin parades comercials en les quals es facin activitats de venda de qualsevol tipus que no s'ajusti a la normativa vigent.

En circumstàncies especials, de manera puntual, i per dur a terme actes o exhibicions en què hi pugui haver transaccions directes, s'ha de sol·licitar el permís oportú a l'administració competent.

[47] Apartat modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[48] Apartat modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

Article 29 bis. Autodispensadors de begudes alcohòliques[49]

Es prohibeixen als establiments turístics els autodispensadors de begudes alcohòliques. Els dispensadors de begudes alcohòliques que hi pugui haver als establiments únicament els pot utilitzar el personal propi de l'establiment.

CAPÍTOL II
EMPRESES TURÍSTIQUES D'ALLOTJAMENT

Article 30. Concepte

1. S'entenen per empreses turístiques d'allotjament les que desenvolupin una activitat consistent en la prestació d'un servei d'allotjament al públic mitjançant preu, de forma professional i habitual, tant si és de manera permanent com temporal, i amb la prestació de serveis complementaris o sense.

2. No es consideren empreses d'allotjament turístic les empreses d'allotjament que tinguin finalitats institucionals, socials, sanitàries, assistencials, laborals, docents o esportives, ni les que es desenvolupin en el marc dels programes de l'administració dirigits a la infància, la joventut o altres col·lectius necessitats d'especial protecció.[50]

Article 31. Classificació de les empreses turístiques d'allotjament

1. Les empreses turístiques d'allotjament es consideren establiments públics i desenvolupen la seva activitat en algun dels següents grups:[51]

a) Establiments d'allotjament hoteler.
b) Apartaments turístics.
c) Allotjament de turisme rural en les diferents classes.
d) Albergs i refugis.
e) Hostatgeries.
f) Qualsevol altre establiment d'allotjament turístic que es determini reglamentàriament.

2. [52]Els establiments destinats a la prestació de serveis d'allotjament turístic i els inclosos en la disposició addicional vuitena d'aquesta Llei han de complir els requisits referits a les seves instal·lacions, mobiliari, serveis i superfície de parcel·la que reglamentàriament es determinin, en funció del grup, la categoria, la modalitat i l'especialitat a la qual pertanyin.

L'incompliment d'aquests requisits determina, si escau, la possibilitat que l'administració turística fixi la categoria, el grup o la modalitat que correspon realment a l'establiment, mitjançant un procediment amb audiència de la persona interessada; i amb independència de l'obertura del procediment sancionador que pugui ser pertinent.

---

[49] Article afegit pel DL 8/2020, de 13 de maig, i, posteriorment, modificat pel DL 3/2022, d'11 de febrer, ambdós esmentats en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

[50] Apartat modificat pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

[51] Paràgraf modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

[52] Apartat modificat per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

3. Els establiments dedicats a l'activitat d'allotjament turístic no poden utilitzar classificacions ni categories diferents de les que estableix aquesta llei o les disposicions reglamentàries que la despleguin.

4. Per part de l'administració competent, per a nous establiments, es poden establir requisits mínims addicionals en funció del tipus, el grup, la categoria, la modalitat i l'especialitat a què pertanyin.

De manera específica, tenint en compte la ubicació territorial dels establiments i respectant en tot cas les determinacions d'ordre territorial i urbanístic, poden establir-se requisits consistents en:

a) La fixació d'un paràmetre superior a l'assenyalat en l'article 5 d'aquesta llei, expressat en metres quadrats de parcel·la per cada plaça o unitat d'allotjament turístic.
b) La determinació de la superfície de parcel·la mínima necessària per al seu emplaçament.

5. Reglamentàriament es poden establir els requisits exigibles perquè pugui prestar-se el servei d'allotjament turístic en altres establiments diferents dels esmentats en l'apartat primer anterior.

Article 32. Principi d'ús exclusiu

1. Els establiments indicats en l'article anterior estan subjectes al principi d'ús exclusiu.[53]

2. S'entén per principi d'ús exclusiu el sotmetiment del projecte inicialment autoritzat, o sobre el qual s'ha presentat la declaració responsable d'inici d'activitat o comunicació prèvia, a l'ús turístic sol·licitat, que inclourà els usos compatibles i secundaris declarats.

3. A aquest efecte no es permet l'exercici de l'activitat d'allotjament turístic que suposi dos o més grups d'allotjament diferents, sens perjudici del que disposa l'article 36 d'aquesta llei per a l'explotació conjunta d'establiments.

4. Són usos compatibles i secundaris al turístic, i que poden recollir-se en els diferents instruments de planejament, els següents:

a) Residencial exclusivament per a personal empleat i de direcció, així com per als propietaris acollits a aquelles modalitats de propietat turística establertes en la llei, en establiments turístics d'allotjament.
b) De magatzem.
c) Comercial.
d) De serveis.
e) D'establiments públics.
f) Sociocultural.
g) Docent.
h) Assistencial.
i) Administratiu.
j) Esportiu.
k) Sanitari.

[53] Apartat modificat pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1.

l) Religiós.

m) Recreatiu o d'entreteniment.

n) D'activitats turístiques definides en l'article 61 d'aquesta llei.

o) Qualsevol altre que suposi un incentiu al turisme no estacional i de qualitat.

Reglamentàriament s'ha de desplegar el règim d'usos secundaris compatibles, atenent les limitacions de dimensió, ubicació i usos específics en els establiments.

5. No suposa infracció d'aquest principi la comercialització d'establiments en règim d'aprofitament per torns, empreses turisticoresidencials ni establiments hotelers en règim coparticipat o compartit o qualsevol altra forma d'explotació anàloga.

6. Sens perjudici del que estableix l'article 27.4 d'aquesta llei, no suposa infracció d'aquest principi la coexistència de l'ús turístic amb qualsevol altre ús, en un mateix immoble, si aquesta situació ja existia legalment amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.[54]

Article 33. Principi d'unitat d'explotació

1. Les empreses turístiques d'allotjament han d'exercir la seva activitat sota el principi d'unitat d'explotació.

2. S'entén per unitat d'explotació el sotmetiment de l'activitat turística d'allotjament a una única titularitat d'explotació exercida a cada establiment.

La unitat d'explotació suposa l'afectació a la prestació del servei d'allotjament turístic de totes les unitats d'allotjament integrants de l'edificació o les edificacions i les seves parts independents i homogènies ocupades per cada establiment.

3. [55]Es prohibeix l'existència d'unitats d'allotjament d'ús turístic integrants d'alguna de les edificacions de l'establiment d'allotjament turístic l'explotació de les quals no correspongui al titular de l'empresa explotadora de l'establiment d'allotjament turístic.

L'incompliment sobrevingut de la unitat d'explotació per causa aliena al seu titular i directament imputable a un titular d'unitats d'allotjament, no suposarà la pèrdua de la llicència o autorització que empara l'explotació unitària d'explotació de l'establiment.

4. L'empresa explotadora ha de poder acreditar de manera fefaent davant l'administració turística, en els termes disposats reglamentàriament, la titularitat de la propietat o altres títols jurídics que l'habilitin per a l'explotació de la totalitat de les unitats d'allotjament que constitueixen l'establiment.

5. D'acord amb el que disposa l'article 26.3 d'aquesta llei, l'activitat consistent en l'explotació d'un establiment d'allotjament turístic té la consideració d'activitat única, i es poden oferir en l'exercici de l'activitat esmentada serveis complementaris als usuaris de serveis turístics, sense que sigui preceptiva l'obtenció d'una llicència d'activitats per a cada un dels serveis complementaris que es prestin.

Igualment, en el desenvolupament de l'activitat d'explotació d'establiments d'allotjament turístic es poden oferir serveis complementaris sense que sigui necessària la

[54] Apartat modificat pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

[55] Apartat modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

intervenció d'empreses d'intermediació, llevat dels casos en què estigui expressament regulat.

6. Malgrat el que disposa aquest article, les activitats corresponents a usos secundaris compatibles amb l'activitat principal poden ser desenvolupades per persones o entitats diferents del titular de l'explotació d'allotjament turístic.

Article 34. Règim d'aprofitament per torns

1. Els establiments turístics que vulguin comercialitzar en règim d'aprofitament per torns les unitats d'allotjament de qualsevol dels establiments d'allotjament turístic, d'acord amb el que estableix el Reial Decret Llei 8/2012, de 16 de març, o la normativa que sigui vigent sobre drets d'aprofitament per torn en establiments d'allotjament turístic, estan sotmesos al que es disposa sobre el principi d'unitat d'explotació i a les altres prescripcions d'aquesta llei i la normativa que les desplegui, en funció del tipus d'establiment i de la classificació que els correspongui.

2. Reglamentàriament es poden establir les característiques, les condicions, els requisits i el període anual màxim d'aprofitament, en funció del tipus d'establiment d'allotjament turístic.

Article 35. Establiments d'allotjament turístic coparticipats o compartits o altres formes anàlogues d'explotació d'establiments d'allotjament turístic

1. Es poden constituir en règim de propietat horitzontal o figures afins els establiments existents o de nova creació d'allotjament turístic amb categoria mínima de tres estrelles superior o tres claus, que estiguin oberts al públic com a mínim sis mesos l'any, i queden estrictament sotmesos als principis d'ús turístic exclusiu i unitat d'explotació, amb independència del sistema de comercialització pel qual opti l'explotador.

2. Els establiments que s'hagin acollit a qualsevol fórmula de transmissió de la propietat de les diferents unitats d'allotjament han d'oferir als propietaris adquiridors, en els períodes en què usin el dret adquirit amb l'explotador, tots els serveis d'allotjament i els serveis complementaris propis de l'establiment d'allotjament de què es tracti.

3. Aquests establiments han de superar, en el transcurs de dos anys des de la presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat sota aquestes formes d'explotació, els plans de modernització i de qualitat a què es refereix el capítol III del títol IV d'aquesta llei que estiguin vigents, incloent-hi, si escau, la reforma integral de l'establiment.

Si transcorregut el termini a què es refereix el paràgraf anterior no s'han superat els plans de modernització i qualitat establerts, s'incoarà el procediment per al restabliment a la modalitat d'explotació que en un origen tenia l'establiment afectat.

4. Els establiments a què es refereix aquest article han de complir les garanties següents:

a) En el Registre de la Propietat s'ha de fer constar mitjançant nota marginal l'afecció a l'ús turístic que recau sobre cada unitat d'allotjament i la cessió de l'ús de la unitat d'allotjament esmentada a favor de l'empresa explotadora.

b) Cada un dels propietaris de les diferents unitats d'allotjament s'ha de comprometre que l'immoble en conjunt, incloent-ne les zones comunes i totes les unitats d'allotjament, sigui gestionat per una única empresa explotadora.

5. L'entitat explotadora ha d'acreditar que està habilitada per a l'explotació de tot l'establiment en conjunt o, si escau, de la totalitat dels elements o les unitats d'allotjament en què es trobi dividit, mitjançant l'aportació del títol jurídic en el qual se sostengui el que disposa l'apartat anterior.

6. En cap cas les persones propietàries o cessionàries no poden donar ús residencial a les diferents unitats d'allotjament.

Als efectes d'aquesta llei, es considera ús residencial l'ús de la unitat d'allotjament els propietaris o el reconeixement de l'empresa explotadora als diferents propietaris de les unitats d'allotjament a una reserva d'ús o un ús en condicions avantatjoses per un període superior a dos mesos l'any.

7. Sens perjudici de les obligacions d'informació disposades en la normativa sobre defensa i protecció de persones consumidores i usuàries, les promotores o venedores d'immobles a què es refereix aquest article han de facilitar a les persones adquiridores d'unitats d'allotjament, amb caràcter previ a la venda, un document informatiu amb caràcter vinculant en el qual des del respecte a la legislació civil i mercantil es consigni tota la informació de manera exhaustiva sobre l'afectació de l'immoble a l'ús turístic, els riscs assumits pels adquiridors en els supòsits d'incompliment o insolvència de l'empresa explotadora i la derivació possible de les seves responsabilitats als propietaris adquiridors, com també les altres condicions establertes en aquest article.

8. Les empreses explotadores dels establiments esmentats estan obligades a comunicar a l'administració turística competent els canvis de titularitat de les diferents unitats d'allotjament.

9. L'afecció d'una unitat d'allotjament a un ús no permès d'acord amb el que disposa aquest article suposa l'aplicació del procediment per al restabliment de la legalitat de l'ús permès i la incoació del corresponent expedient sancionador.

10. Reglamentàriament es pot regular el règim jurídic dels allotjaments turístics coparticipats o compartits i altres formes anàlogues d'explotació.

Article 36. Compatibilitat de diferents tipus o grups d'establiments i explotació conjunta de diferents establiments

1. És compatible en un o diversos immobles vinculats per la seva activitat l'existència d'hotels i hotels apartaments, sempre que siguin de la mateixa categoria.

2. També és compatible en un o diversos immobles l'existència d'hotels i hotels apartaments amb establiments d'apartaments turístics pertanyents a un grup d'edificis o complexos, sempre que siguin de categoria similar.

3. Es poden explotar conjuntament diferents establiments d'allotjament turístic, sempre que compleixin les condicions següents:

a) Tots els establiments han de tenir categoria similar encara que siguin de diferent grup.

b) L'explotació de tots els establiments que es dugui a terme conjuntament ha de ser desenvolupada per una única empresa explotadora.

c) La distància màxima entre els establiments no pot ser superior a 200 m i ha de ser practicable per a persones amb minusvalidesa.
d) S'han de complir les condicions reglamentàries de menjadors i sales per als establiments que s'explotin conjuntament.

Reglamentàriament es poden desenvolupar el contingut, els requisits i les condicions mínimes per a l'explotació conjunta d'establiments.

Article 37. Explotació d'establiments d'allotjament turístic sota la modalitat de pensió completa integral

1. S'ha d'entendre que un establiment d'allotjament turístic s'explota sota la modalitat de pensió completa integral, si, dins un preu global ofert a tots o a part dels usuaris, a més de l'allotjament, s'inclouen els aliments i les begudes corresponents al berenar, el dinar i el sopar, com també el consum addicional d'altres aliments i begudes a l'establiment.[56]

2. Els establiments d'allotjament turístic que s'explotin sota la modalitat de pensió completa integral han d'adoptar totes les mesures que siguin necessàries per impedir que usuaris de serveis turístics extreguin aliments i begudes servits a l'establiment explotat sota la modalitat de pensió completa integral per ser consumits fora de l'establiment que ofereix aquesta modalitat d'explotació, sens perjudici que es puguin preparar paquets d'aliments i begudes destinats a ser consumits a les excursions organitzades.

3. L'empresa explotadora de l'establiment sota la modalitat de pensió completa integral és responsable de la infracció que suposa l'extracció d'aliments i begudes per ser consumits fora de l'establiment turístic, d'acord amb el que disposa el capítol II del títol V d'aquesta llei. S'entén que se'n permet l'extracció quan no es disposi de tots els mitjans informatius suficients per al coneixement de la prohibició per part de l'usuari dels serveis turístics.

4. Els establiments d'allotjament turístic que s'explotin sota la modalitat de pensió completa integral han de superar un pla de qualitat específic de la modalitat esmentada, que s'ha d'integrar en els plans de modernització prevists en el capítol III del títol IV d'aquesta llei.

Article 37 bis. Modernització i innovació en la higiene i la neteja dels establiments d'allotjament[57]

Els establiments d'allotjament de les Illes Balears que pertanyen al grup d'hotels, hotels de ciutat, hotels apartament, hotels rurals, així com la resta d'establiments d'allotjament que voluntàriament hagin obtingut una classificació d'estrelles, tenen l'obligació que la totalitat dels llits de l'establiment, llevat dels supletoris, siguin elevables mecànicament o elèctricament, de tal manera que permetin una millor neteja del terra de l'habitació o dels elements sobre els quals s'assenta el llit.

Queden exceptuats de l'obligació referida al paràgraf anterior als establiments, amb un màxim de 30 habitacions, que estiguin implantats en edificis que siguin béns d'interès

[56] Apartat modificat pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[57] Article afegit pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.

cultural, béns catalogats, que posseeixin una classificació de protecció singular, o que estiguin situats en nucli antic, sempre i quan els llits i la estructura que els integra tenguin una significació històrica i patrimonial, degudament acreditada.

Amb caràcter excepcional i exclusiu, queden exceptuats de l'obligació de substitució els llits i l'estructura que els integra amb una significació històrica, patrimonial i cultural, degudament acreditada, amb independència de la classificació de l'establiment d'allotjament.

Sens perjudici de la resta de normativa aplicable, els equips d'elevació dels llits han de complir la Directiva 2006/42/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 17 de maig de 2006, relativa a les màquines i per la qual es modifica la Directiva 95/16/CE i la norma espanyola de transposició del Reial decret 1644/2008, de 10 d'octubre, pel qual s'estableixen les normes per a la comercialització i posada en servei de les màquines.

SECCIÓ 1a
ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT HOTELER

Article 38. Concepte

Els establiments hotelers són instal·lacions destinades a donar servei d'allotjament al públic en general amb serveis complementaris o sense i han de complir els requisits establerts en aquesta llei i els que s'estableixin reglamentàriament.

Article 39. Classificació i categories

1. Els establiments d'allotjament hoteler es classifiquen en els grups següents:

a) Hotels: són els establiments destinats a la prestació d'un servei d'allotjament turístic amb serveis complementaris o sense que ocupen la totalitat o una part independent d'un edifici o conjunt d'edificis les dependències dels quals constitueixen un tot homogeni amb entrades pròpies i independents, i que compleixen, a més, la resta de requisits establerts reglamentàriament. Els ascensors i les escales de què disposin els hotels han de ser d'ús exclusiu.

b) Hotels de ciutat: són els que, a més de tenir les característiques del punt anterior, compleixen alguna de les circumstàncies següents:
   — Que estiguin instal·lats o que s'instal·lin en zones qualificades i ordenades com a nucli antic pels instruments de planejament general.
   — Que estiguin instal·lats o que s'instal·lin en edificis emparats per la legislació reguladora del patrimoni històric o que estiguin catalogats pels instruments de planejament i situats en nucli urbà.
   — Que estiguin instal·lats o que s'instal·lin ajustant-se al que disposen els instruments d'ordenació i planejament, com a aptes per a la ubicació en sòl urbà.

c) Hotels apartaments: són els establiments que, a més de complir els requisits establerts per als hotels, disposen de les instal·lacions necessàries per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments i begudes a l'interior d'alguna unitat d'allotjament, i s'ajusten als requisits establerts reglamentàriament.

d) [58]Allotjaments de turisme d'interior: són els establiments en què es presta el servei d'allotjament turístic en un edifici situat en el nucli antic que tingui característiques similars a les d'un hotel o hotel apartament, el qual ha de ser de construcció anterior a l'1 de gener de 1940 o estar catalogat pels seus valors patrimonials historicoartístics. Aquests allotjaments han de disposar d'un mínim de cinc unitats d'allotjament.

Reglamentàriament, de manera justificada, es podran disposar altres dates d'antiguitat o distàncies amb zones turístiques.

En aquest tipus d'establiments estaran permeses les ampliacions que s'ajustin a la normativa que els sigui d'aplicació, fins i tot mitjançant l'adquisició d'edificacions limítrofes amb l'establiment originari, sempre que reuneixin les condicions expressades en el primer paràgraf d'aquest apartat.

e) [59]Hotels de benestar: són els establiments que, a més de complir els requisits establerts per als hotels, disposen d'instal·lacions que, a part del servei d'allotjament, ofereixen conjuntament serveis de benestar i bellesa prestats per personal qualificat.

S'entén per servei de benestar aquell destinat a promoure o millorar la salut de les persones.

És obligatòria la prestació d'un o diversos serveis relacionats amb el benestar i la bellesa conjuntament amb el servei d'allotjament.

Aquests establiments han de tenir una categoria mínima de quatre estrelles, i poden disposar per a la prestació dels serveis de benestar i bellesa d'un màxim del 50 % de la superfície total del conjunt, incloent per al còmput l'ús d'allotjament turístic.

2. En els termes establerts reglamentàriament i en funció de la tipologia, les instal·lacions, l'equipament i la qualitat dels serveis oferts, entre altres aspectes, els establiments d'allotjament hoteler, exceptuant els allotjaments de turisme d'interior, que tindran la seva pròpia categoria, es classificaran en categories identificades amb estrelles, a més de les que reglamentàriament es poguessin establir.

3. Reglamentàriament es poden crear altres grups d'establiments hotelers en funció dels paràmetres de qualitat de les instal·lacions i dels serveis oferts.

Article 40. Especialització

A més de la categoria corresponent, els hotels i els hotels apartaments poden especialitzar-se en funció de la diferent temàtica o de l'orientació cap a un determinat producte turístic, cultural, esportiu, artístic, gastronòmic, de salut, d'accessibilitat o de qualsevol altre element conceptual que els especialitzi i diferenciï, sempre que compleixin els requisits i les condicions establerts en aquesta llei i en la normativa que la desplegui.

S'entén l'especialització dels establiments com una actuació per al foment de la desestacionalització.

[58] Lletra modificada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

[59] Lletra afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i, posteriorment, modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.

SECCIÓ 2a
APARTAMENTS TURÍSTICS

Article 41. Concepte

1. Són apartaments turístics els establiments destinats a prestar un servei d'allotjament turístic, que s'anunciïn com a tals, composts per un conjunt d'unitats d'allotjament que disposen de mobiliari, instal·lacions, serveis i equip adequats per a la conservació, l'elaboració i el consum d'aliments i begudes, i en condicions que en permetin l'ocupació immediata, complint les exigències establertes reglamentàriament.

2. Les unitats d'allotjament que integren aquests establiments poden ser, segons la seva tipologia constructiva i configuració, blocs d'apartaments, viles, xalets, bungalous o qualsevol altra construcció anàloga que conformin un tot homogeni i independent.

3. L'ús dels apartaments turístics comprèn, si n'hi ha, el dels serveis i les instal·lacions inclosos en el bloc o conjunt en què es trobin.

Els apartaments turístics tenen a més l'opció d'oferir als seus clients el servei de menjador. En aquest cas, s'ha de comunicar a l'administració turística en els termes establerts en aquesta llei o reglamentàriament.

4. Els apartaments turístics estan sotmesos al principi d'unitat d'explotació i ús exclusiu en els termes establerts en aquesta llei i reglamentàriament.

Article 42. Categories

En els termes establerts reglamentàriament, i en funció de les instal·lacions, l'equipament i els serveis oferts, entre altres aspectes, els apartaments turístics es classifiquen en categories identificables per claus, a més de les que reglamentàriament es puguin establir.

A més de la categoria corresponent, els apartaments turístics poden especialitzar-se en funció de la diferent temàtica o de l'orientació cap a un determinat producte turístic, cultural, esportiu, artístic, gastronòmic, de salut, d'accessibilitat o de qualsevol altre element conceptual que els especialitzi i diferenciï, sempre que compleixin els requisits i les condicions establerts en aquesta llei i la normativa que la desplegui.

S'entén l'especialització dels establiments com una actuació per al foment de la desestacionalització.

SECCIÓ 3a
ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT DE TURISME RURAL

Article 43. Concepte

S'entén per establiments d'allotjament de turisme rural els que, situats en edificacions ubicades en el medi rural i que compten amb determinades característiques de construcció, tipologia, antiguitat i integració en l'entorn, es destinen a la prestació de serveis d'allotjament turístic i es publiciten com a tals, en compliment a la normativa reglamentària que els sigui aplicable.

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 m^2, 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 m^2 i que constitueixin una explotació agrària, ramadera o forestal preferent.[60]

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 tenguin 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.[61]

2 bis.[62]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.

3. En aquests establiments està permesa l'existència de dependències destinades a l'habitatge del propietari de l'establiment, del personal que hi està ocupat o del que hi exerceix les funcions agropecuàries o forestals.

4. *Derogat*[63]

5. Els establiments d'allotjament de turisme rural també es poden establir en elements, construccions o edificacions catalogades o protegides, després de l'informe previ, favorable i vinculant de l'administració turística competent i de l'administració insular o municipal competent en patrimoni.

6. Reglamentàriament, en funció de les instal·lacions, la tipologia, l'equipament i els serveis oferts, s'ha d'establir la categorització específica a cada tipus d'establiment.

A més de la categoria respectiva, els establiments de turisme rural poden especialitzar-se en funció de la diferent temàtica o de l'orientació cap a un determinat producte turístic, cultural, esportiu, artístic, gastronòmic, de salut, d'accessibilitat o de qualsevol altre element conceptual que els especialitzi i diferenciï, sempre que compleixin els requisits i les condicions establerts en aquesta llei i la normativa que la desplegui.

[60] Lletra modificada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[61] Apartat modificat pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1.
[62] Apartat afegit pel DL 1/2013, de 7 de juny, i, posteriorment, modificat pel DL 1/2016, de 12 de gener, ambdós esmentats en la nota 1.
[63] Apartat derogat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

S'entén l'especialització dels establiments com una actuació per al foment de la desestacionalització.

7. Els agroturismes, regulats en l'article 44 de la Llei 8/2012, han de subscriure una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil pels danys corporals i materials que puguin sofrir els clients i usuaris.[64]

SECCIÓ 4a
ALBERGS, REFUGIS I HOSTATGERIES

Article 45. Albergs i refugis

S'entenen per albergs o refugis els establiments que facilitin al públic en general serveis d'allotjament en habitacions de capacitat múltiple, amb altres serveis complementaris de manutenció o sense, i que poden oferir la pràctica d'activitats de lleure, educatives de contacte amb la naturalesa o esportives.

Reglamentàriament per part de l'administració competent, es pot regular la creació, l'existència, el funcionament i el règim jurídic dels albergs i refugis.

Article 46. Hostatgeries

S'entenen per hostatgeries els establiments que formen part d'una església, capella o santuari i que destinen algunes de les seves dependències al servei d'allotjament al públic en general.

Reglamentàriament per part de l'administració competent es pot regular l'existència, el funcionament i el règim jurídic de les hostatgeries.

CAPÍTOL III
EMPRESES TURISTICORESIDENCIALS

Article 47. Concepte

1. Són empreses turisticoresidencials als efectes d'aquesta llei les que, a més de complir els requisits de les empreses d'explotació d'establiments d'allotjament turístic a partir de cinc estrelles o categoria similar, ofereixen els serveis d'aquests als titulars d'habitatges o unitats d'allotjament residencial pertanyents al mateix complex, que, per la proximitat a l'establiment d'allotjament turístic i pels altres elements de fet i d'accessibilitat, permeten prestar els serveis oferts en les mateixes condicions de qualitat que s'ofereixen a l'establiment d'allotjament turístic.

2. Reglamentàriament es pot desplegar el règim jurídic d'aquest tipus de complexos.

Article 48. Alienació d'unitats d'allotjament i obligatorietat de prestació de serveis

En els establiments d'allotjament turístic a partir de cinc estrelles o similar categoria es podran alienar fins al 50 % de les unitats d'allotjament de l'establiment per destinar-les a residències turístiques unifamiliars, sempre que no tinguin una superfície inferior a 75 m^2

[64] Apartat afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.

construïts i tenguin garantides l'oferta i la prestació de tots els serveis en les mateixes condicions de qualitat en què l'estabiliment les ofereix als seus clients.

CAPÍTOL IV
EMPRESES COMERCIALITZADORES D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES[65]

Article 49. Concepte[66]

Són empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges les persones físiques o jurídiques que comercialitzen turísticament la totalitat d'un habitatge residencial, per períodes de curta durada, en condicions d'ús immediat i amb finalitat lucrativa, comercialització que es pot alternar amb l'ús pròpiament d'habitatge que els caracteritza.

Article 50. Requisits per a la comercialització[67]

1. Es poden comercialitzar estades turístiques de curta durada a habitatges d'ús residencial sempre que dugui a terme aquesta comercialització la persona propietària o es faci per mitjà d'operadors o qualsevol dels canals de comercialització turística, en els termes d'aquesta llei i en els del desenvolupament reglamentari.

2. Només es pot dur a terme l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges si es fa a habitatges residencials que tenguin la cèdula d'habitabilitat en vigor, el títol d'habitabilitat anàleg expedit a aquest efecte per l'administració insular competent o la llicència d'ocupació o de primera utilització atorgada per l'ajuntament quan en aquesta hi consti el nombre de places. Estan exclosos d'aquesta exigència els habitatges que la normativa va exceptuar d'aquesta necessitat.[68]

3. Només es poden presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges i, per tant, dur a terme una nova comercialització turística, si aquestes declaracions es refereixen a habitatges d'ús residencial que estiguin ubicats a les zones declarades aptes de manera expressa seguint el procediment previst a l'article 5 o delimitades provisionalment d'acord amb el que preveu l'article 75, ambdós d'aquesta llei.

En tots els casos, la presentació de la DRIAT que es refereixi a estades turístiques dutes a terme a habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal, o als de les tipologies que es determinin reglamentàriament, habilita per a l'exercici de l'activitat per al termini que es fixi reglamentàriament i que, per defecte, és de cinc anys des de la presentació a l'administració turística. Passat el termini establert, es pot continuar amb la comercialització turística només si es continuen complint tots els requisits determinats

[65] Vegeu DA 6a del DL 8/2020, de 13 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.
[66] Article modificat pel DL 3/2017, de 4 d'agost, esmentat en la nota 1.
[67] Article modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[68] Apartat modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

legalment o reglamentàriament, inclòs que la zona continuï essent apta, per períodes prorrogables del mateix termini, amb els condicionants que s'estableixen en el paràgraf següent.

Durant el mes anterior a la finalització de cada període, si l'habitatge continua complint tots els requeriments determinats legalment o reglamentàriament, la persona propietària de l'habitatge, o la persona comercialitzadora, amb el permís exprés d'aquesta, pot presentar a l'administració turística una comunicació relativa al fet que es prorroga el termini de comercialització pel mateix període, que continua complint els requeriments normatius i que té el certificat de l'òrgan gestor de places o de l'administració turística que acredita que pot disposar de manera temporal de les places per un altre període. En cas que es compleixi el termini i no s'hagi produït aquesta comunicació o que l'habitatge ja no compleixi els requeriments normatius establerts en aquell moment, inclosos els urbanístics, ha de cessar l'activitat de comercialització d'estades turístiques, l'habitatge ha de passar a situació de baixa definitiva i les places han de retornar de manera automàtica als organismes gestors de places o a l'administració turística.

4. No es poden comercialitzar estades turístiques a cap habitatge respecte al qual s'imposi sanció ferma per infracció greu o molt greu de la legalitat urbanística, mentre no es restitueixi aquesta legalitat.

Els habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques que hagin estat sancionats per una resolució ferma no podran ser objecte de resolució de canvi de titularitat mentre el deute existent amb l'administració turística sancionadora no hagi estat liquidat prèviament.[69]

5. Els habitatges residencials objecte de comercialització turística han d'acreditar-ne la sostenibilitat mitjançant l'obtenció, prèvia a la comercialització, del certificat energètic que es determini reglamentàriament. En defecte de reglament, les qualificacions mínimes han de ser les següents:

- Qualificació F, per a edificacions anteriors al 31/12/2007.
- Qualificació D, per a edificacions posteriors al 01/01/2008.

Aquest requisit no s'ha d'exigir als habitatges respecte als quals la normativa de patrimoni o altra ho impossibiliti, cas en què s'ha d'obtenir la màxima que al respecte possibiliti la normativa.

6. Els habitatges objecte de comercialització turística que presentin declaració responsable han de comptar amb els sistemes de control del consum d'aigua que es determinin reglamentàriament. En defecte del reglament, han d'estar dotats de mesuradors o comptadors individuals d'aigua donats d'alta amb l'empresa subministradora, quan rebin aquest servei a partir d'una xarxa pública d'abastiment. Així mateix han d'estar dotats de comptadors individuals pel que fa a altres subministraments energètics vinculats a l'habitatge, com ara electricitat o gas.

Així mateix, han de complir la normativa de sostenibilitat i accessibilitat aplicable als habitatges, de conformitat amb el que disposi la normativa específica i respectant la normativa relativa a patrimoni.

[69] Paràgraf afegit per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

7. No es poden presentar declaracions responsables per comercialitzar turísticament habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal si ho impedeixen el títol constitutiu o els estatuts de la comunitat de propietaris, en el sentit que en determinin la no possibilitat d'ús per a finalitats diferents a les d'habitatge. Per a ús diferent del d'habitatge s'ha d'entendre tot ús que permetria una utilització diferent a la de satisfer la necessitat permanent d'habitatge. Per a les modificacions d'aquestes previsions s'haurà d'estar al règim determinat en l'article 17.6 de la Llei 49/1960 de 21 de juliol, de propietat horitzontal.

Si el títol constitutiu o els estatuts no impedeixen la comercialització turística dels habitatges en els termes exposats en el paràgraf anterior o aquests no existeixen, és necessari, per dur a terme la comercialització turística, i només a aquest efecte, un acord de la junta de propietaris en el qual la majoria de persones propietàries, que alhora constitueixen la majoria de quotes de propietat, acceptin expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges, acord que la mateixa majoria pot modificar. En aquest supòsit resulta d'aplicació el règim determinat en l'article 17.7 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal. Aquest acord s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat, sempre que sigui possible conforme a la normativa sectorial específica (a fi d'informar a possibles terceres persones adquirents d'habitatges).[70]

Aquest acord no és necessari si el títol constitutiu o els estatuts ja admeten expressament la possibilitat de comercialització turística dels habitatges. Per a la modificació d'aquestes previsions s'haurà d'estar al règim determinat en l'article 17.6 de la Llei 49/1960 de 21 de juliol, de propietat horitzontal.

Quan el nombre de propietaris no excedeixi de quatre l'acceptació de la possibilitat de comercialització turística es podrà acordar per majoria en la forma que determina l'article 13.8 de la Llei 49/1960 en remissió a l'article 398 del Codi Civil.[71]

En tots els casos, en el moment de canvis en els estatuts o acords de la junta de propietaris que impedeixin la comercialització turística, aquesta haurà de cessar en el termini màxim d'un any, sempre que no excedeixi el termini màxim de cinc anys o el que es determini reglamentàriament fixat pel punt 3 d'aquest mateix article. Aquests canvis s'han de comunicar a l'administració turística.[72]

8. No es pot comercialitzar turísticament cap tipus d'habitatge residencial sotmès o que hagi estat sotmès al règim de protecció oficial o a preu taxat.

9. S'han d'oferir els serveis turístics continguts en l'article 51, així com complir la resta de requisits determinats per aquesta llei i la normativa de desenvolupament.

10. La persona comercialitzadora ha de complir tots els requeriments normatius que exigeixi l'activitat, entre d'altres: els requeriments que puguin ser exigibles per exercir l'activitat empresarial; els de la legislació laboral, si té personal contractat; i els requeriments de caràcter tributari continguts en la normativa específica.

[70] Paràgraf modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[71] Paràgraf modificat per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[72] Paràgraf afegit per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.

11. La persona comercialitzadora d'estades turístiques ha de trametre a la Direcció General de Policia la informació relativa a l'estada de les persones que s'hi allotgin, de conformitat amb la normativa de seguretat ciutadana.

12. Les persones usuàries allotjades han de complir els usos de convivència i d'ordre públic, així com, en els casos de propietat horitzontal, les normes de règim interior de la comunitat de propietaris on l'habitatge està ubicat. La persona comercialitzadora ha de fer constar en el contracte d'allotjament que se signi amb les persones usuàries, de forma expressa, la prohibició de dur a terme festes o altres tipus d'esdeveniments que puguin anar contra les normes bàsiques de convivència o les que puguin fixar els estatuts de la comunitat de propietaris en els habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal. En cas que es produeixin aquestes alteracions, la persona comercialitzadora de l'habitatge, a partir de què tingui constància dels fets, ha de requerir que l'abandonament d'aquest pel client es faci en un termini màxim de vint-i-quatre hores. La presumpció de coneixement per part del propietari únicament serà aplicable quant hi hagi evidència clara de que el propietari va ser informat o va consentir l'activitat il·lícita.[73]

13. Les estades que es comercialitzen turísticament han de consistir en la cessió temporal del dret de disposar de la totalitat de l'habitatge per períodes de curta durada, entesos com a estades per dies o setmanes, sense que una estada pugui ser superior a un mes. A aquests efectes s'ha d'entendre que se supera el mes quan se superen les trenta nits.[74]

14. Es presumeix que hi ha comercialització d'estades turístiques si es comercialitzen en condicions d'ús immediat, per períodes de curta durada i no es pot acreditar que la finalitat de la comercialització és diferent a la turística.

15. Les estades turístiques regulades en aquest capítol són incompatibles amb la formalització de contractes per habitacions o amb la coincidència en el mateix habitatge de persones usuàries que hagin formalitzat contractes diferents, sense perjudici de la regulació d'estades turístiques en habitacions que es pugui establir.

16. Les empreses comercialitzadores d'estades turístiques a habitatges residencials han de subscriure una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil pels danys corporals o materials que puguin patir les persones usuàries dels habitatges durant les estades i, així mateix, en el cas d'habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, que cobreixi els danys que eventualment puguin ocasionar les persones usuàries a la comunitat de propietaris.

17. Els habitatges residencials respecte dels quals es presenti la declaració responsable per tal d'iniciar l'activitat de comercialització d'estades turístiques han de tenir l'antiguitat mínima que es determini reglamentàriament, acreditable mitjançant la declaració d'obra nova o la llicència de primera ocupació, o mitjançant un certificat municipal emès a aquest efecte. Durant aquest període l'ús de l'habitatge ha d'haver estat residencial privat. En defecte de reglamentació, l'antiguitat mínima serà de cinc anys.

18. No es permet l'inici de noves activitats de comercialització turística a habitatges residencials situats en sòl rústic protegit.

[73] Apartat modificat per la Llei 1/2025, de 13 de juny, esmentada en la nota 1.
[74] Apartat modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

No obstant això, els PIAT o els PTI de cada illa poden, de manera motivada, establir altres previsions pel que fa al cas.

19. Els habitatges en els quals estigui permesa la comercialització d'estades turístiques i estiguin ubicats a les àrees de prevenció de riscs d'incendis, també han de prendre les mesures previstes en el punt 1.a) de les normes específiques de l'annex 1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries.

20. [75]Quan la comercialització la duguin terme persones físiques exclusivament a un habitatge de la seva propietat que sigui l'habitatge principal, independentment de la seva tipologia unifamiliar o plurifamiliar, per un termini màxim de 60 dies en un període d'un any, la comercialització d'estades turístiques es pot dur a terme amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal. Per dur a terme aquesta modalitat s'han de complir els mateixos requisits i obligacions establerts en aquest article o desplegats reglamentàriament, amb les particularitats anteriors i les que s'esmenten a continuació.

En el moment de presentar la declaració responsable la persona comercialitzadora ha d'acreditar que es tracta de l'habitatge principal de la forma que es determini reglamentàriament. També hi ha d'indicar, en la forma que es determini reglamentàriament, la distribució dels terminis de comercialització durant l'any, que no poden superar els 60 dies.

Així mateix, només es pot presentar la declaració si l'habitatge està ubicat a una zona declarada apta de manera expressa per acollir aquesta modalitat pels consells insulars o per l'Ajuntament de Palma, de conformitat amb el que disposa l'article 75 d'aquesta Llei.

La declaració habilita per a l'exercici de l'activitat per un termini de cinc anys, o el que es determini reglamentàriament, amb el mateix règim i els mateixos requisits d'autorització i renovació establerts per als habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal en l'apartat tercer anterior. Per a la pròrroga és necessari, a més, acreditar que l'habitatge continua sent l'habitatge principal del comercialitzador.

Excepcionalment, en aquesta modalitat es permet la convivència de les persones residents a l'habitatge amb les persones usuàries, sempre que aquest fet s'indiqui clarament a tota la publicitat i el nombre total de persones no superi el nombre de places de la cèdula d'habitabilitat, del títol d'habitabilitat anàleg de l'habitatge o de la llicència d'ocupació o de primera utilització quan en aquesta hi consti el nombre de places.

21. Reglamentàriament, o mitjançant els PIAT i, si escau, els PTI, s'han de desenvolupar els requisits, les condicions, els límits i el contingut de l'activitat de comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial.

En aquest sentit, per raons de saturació, correcció de l'estacionalitat, motius d'ordre mediambiental i de limitació de recursos naturals, els assenyalats instruments d'ordenació territorial o les disposicions normatives d'aplicació d'aquesta llei, poden establir clàusules temporals que limitin o excloguin la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial en determinades zones. Aquestes limitacions temporals o estacionals han de ser proporcionades i degudament justificades.

[75] Apartat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

22. [76]Fins que no es dugui a terme un desenvolupament reglamentari en els termes permesos en aquesta llei:

a) La distribució dels terminis de comercialització turística dels 60 dies s'haurà d'indicar en la DRIAT per mesos complets. En cas de canvis, s'haurà de presentar comunicació dins el mes de gener de cada any.
b) No es permet la coincidència a l'immoble de persones usuàries que hagin formalitzat contractes diferents.
c) El termini de cinc anys aplicable als habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal s'aplicarà en general als habitatges ubicats en edificis plurifamiliars, entesos com aquells integrats per dos o més habitatges que comparteixin accessos o elements comuns.
   En general, les referències fetes en aquesta llei a habitatges sotmesos a propietat horitzontal s'han d'entendre també fetes a habitatges ubicats a edificis plurifamiliars.
d) No es permet oferir serveis de restauració a les persones allotjades.
e) Juntament amb la presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat turística, s'haurà de presentar la següent documentació: acreditació de la personalitat; certificat municipal acreditatiu d'estar a zona apta, i que no s'ha superat, si pertoca, el nombre màxim de places al municipi; certificat acreditatiu de l'adquisició de les places turístiques; certificat d'empadronament del propietari pel que fa a les comercialitzacions previstes en el punt 20; documentació acreditativa en els termes del punt 7 que a la comunitat es permet la comercialització turística pel que fa als habitatges sotmesos a propietat horitzontal; annex 6 del Decret 20/2015 complimentat.

23. De conformitat amb l'article 14.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú, tant la persona comercialitzadora com la propietària de l'habitatge queden obligades a relacionar-se per mitjans electrònics amb l'Administració.[77]

Article 51. Serveis turístics[78]

1. La persona comercialitzadora d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial ha de garantir, amb l'objecte de facilitar l'estada, la prestació directa o indirecta dels serveis turístics següents:

a) Neteja periòdica de l'habitatge, abans de l'entrada dels nous clients o durant l'estada d'aquests, segons contracte.[79]
b) Subministrament de roba de llit, llenceria, parament de la casa en general i reposició d'aquests.
c) Manteniment de les instal·lacions.
d) Qualsevol altre que es pugui determinar reglamentàriament.

[76] Apartat afegit per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[77] Apartat afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[78] Article modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[79] Lletra modificada pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

En cas de contractar-se personal per dur a terme els serveis esmentats, s'han de complir les normes laborals, de seguretat social i de prevenció de riscs laborals aplicables als treballadors, així com el conveni col·lectiu que sigui d'aplicació.

2. [80]Als efectes de garantir l'efectivitat dels serveis esmentats en l'apartat anterior, la persona comercialitzadora d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial ha de disposar, a partir de l'1 de maig de 2023, d'un llibre registre, habilitat per l'administració turística insular, en el qual s'ha de fer constar la data i la identificació de la persona física i/o jurídica que dugui a terme les activitats descrites en l'apartat anterior, fins i tot si es tracta de la mateixa persona comercialitzadora i/o propietària.

El llibre registre ha d'adoptar el model determinat per l'administració turística insular, que pot ser electrònic sempre que en quedi garantida la veracitat i la comprovació de dades. L'habilitació consisteix en la verificació que el llibre s'ajusta al model esmentat.

En cas de sol·licitar la renovació del llibre, la persona comercialitzadora d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial ha de presentar el llibre anterior per justificar-ne l'exhauriment dels fulls o el deteriorament.

En cas de pèrdua o destrucció del llibre o una altra circumstància similar, s'ha de justificar mitjançant una declaració escrita de la persona comercialitzadora d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial comprensiva de la no-presentació i les proves de què disposi, i aquesta circumstància s'ha de fer constar en la diligència d'habilitació; posteriorment s'han de reproduir en el nou llibre les anotacions efectuades en l'anterior.

El llibre registre ha de romandre actualitzat durant els períodes d'estada turística, a disposició dels inspectors de l'administració turística insular.

3. A més de les obligacions imposades en l'article 19 de la present llei a totes les empreses turístiques, la persona o l'entitat comercialitzadora d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial ha de possibilitar l'assistència telefònica al turista o usuari durant les vint-i-quatre hores. Aquest número i servei també ha d'estar a disposició de la comunitat de propietaris a fi de poder comunicar incidències greus que es puguin produir i que l'afectin.

Article 52. Capacitat, equipament mínim i presentació de la DRIAT[81]

1. Els habitatges d'ús residencial poden comercialitzar estades turístiques pel nombre màxim de places que permeti la cèdula d'habitabilitat, el títol d'habitabilitat anàleg o la llicència d'ocupació o de primera utilització quan en aquesta consti el nombre de places.[82]

2. En defensa de les persones consumidores i usuàries, els habitatges han de tenir l'equipament mínim que es determini reglamentàriament. En defecte de reglamentació, han de disposar almenys d'una cambra de bany per cada quatre places. En els casos de places que excedeixin el nombre de quatre o de múltiples de quatre ja s'exigeix una nova cambra de bany.

3. No es poden comercialitzar estades turístiques a habitatges que no compleixin tot el que determinen aquesta llei i la normativa de desenvolupament, així com la normativa urbanística en els termes d'aquesta llei i que no hagin presentat la DRIAT a l'administració competent.

[80] Apartat afegit pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i, posteriorment, modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdós esmentats en la nota 1. L'antic apartat 2 passa a ser el 3.

[81] Article modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

[82] Apartat modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL V
EMPRESES TURÍSTIQUES DE RESTAURACIÓ

Article 53. Concepte

1. S'entén per empresa turística de restauració tota aquella l'activitat principal de la qual consisteix en la prestació del servei turístic de restauració.

2. El servei turístic de restauració consisteix en el subministrament d'àpats o begudes per ser consumits al mateix establiment obert al públic en general que compleixi les condicions establertes en aquesta llei, com també els requisits d'infraestructura, serveis, equipament i altres característiques que es determinin reglamentàriament.

3. No tenen la consideració d'establiments que presten serveis turístics de restauració als efectes d'aquesta llei:

a) Aquells, sigui qui sigui el titular, en què el servei de restauració es presti de forma gratuïta o assistencial.
b) Els que serveixin àpats o begudes a col·lectius particulars i que exclouen el públic en general, com ara menjadors universitaris, escolars o d'empresa.
c) Els que hi ha a les empreses turístiques d'allotjament i a les empreses turístiques residencials, sempre que estiguin estrictament destinats als usuaris del servei turístic.[83]
d) Els que prestin exclusivament serveis de subministrament de menjars i begudes a domicili.[84]
e) Els prestats en mitjans de transport.
f) Els prestats a través de màquines expenedores.
g) Els que consisteixin a servir àpats o begudes de manera ambulant, és a dir, fora d'un establiment obert al públic, en llocs o instal·lacions desmuntables, com també en vehicles, i els que consisteixin a vendre begudes o àpats en instal·lacions que es munten de forma ocasional amb motiu de fires, festes o mercats.

4. De conformitat amb el que disposa l'article 26.3 d'aquesta llei, l'activitat consistent en l'explotació d'un establiment de restauració té la consideració d'activitat única, i es poden oferir en l'exercici de l'activitat esmentada serveis complementaris als usuaris de serveis turístics, sense que sigui preceptiva l'obtenció d'una llicència d'activitats per a cada un dels serveis complementaris que es prestin, sens perjudici de complir la normativa específica i sectorial dels serveis oferts.

Article 54. Classificació

1. Els establiments de restauració es classifiquen en els grups següents:

a) Restaurant: s'entén per restaurant l'establiment que disposa de cuina i servei de menjador independent en el qual es consumeixen els plats i les begudes que s'hi subministren.

[83] Lletra modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[84] Lletra modificada pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

b) Bar-cafeteria: s'entén per bar-cafeteria l'establiment que serveix ininterrompudament mentre roman obert àpats i begudes perquè es consumeixin a la barra o a una taula del mateix establiment.
c) Clubs de platja: són els establiments que, situats a les zones determinades per l'article 3.1 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, o a solars, terrenys o edificacions situats davant la mar, sempre complint les determinacions de la legislació de costes, ofereixen com a activitat principal la de restauració, que es complementa amb serveis d'animació, venda de productes, lloguer de gandules, com també altres serveis nàutics.[85]
d) Qualsevol altre establiment de restauració que es determini reglamentàriament. [86]

Els serveis de restauració que s'ofereixin en discoteques, terrasses, sales de festa, locals destinats a jocs recreatius, d'atzar o altres anàlegs s'han d'incloure en qualsevol dels grups anteriors en funció de les característiques de cada establiment i dels serveis que ofereixin.

Article 55. Especialització

A més de la classificació corresponent, els establiments de restauració poden especialitzar-se en funció de la temàtica diferent o de l'orientació cap a un determinat producte gastronòmic, culinari o enològic, de la tipicitat, de l'origen o de qualsevol altre element conceptual que els especialitzi i diferenciï, sempre que compleixin els requisits i les condicions establerts en aquesta llei i la normativa que la desplegui.

CAPÍTOL VI
EMPRESES D'INTERMEDIACIÓ TURÍSTICA

Article 56. Concepte

S'entenen per empreses d'intermediació turística les que desenvolupen activitats de mediació i organització de serveis turístics de forma professional a través de procediments de venda presencial o a distància.

Article 57. Classificació

1. Les activitats d'intermediació turística es classifiquen en els tipus següents:
a) Agències de viatges.
b) Mediadors turístics.
c) Centrals de reserves.

2. Reglamentàriament s'han d'establir els requisits exigibles a les empreses d'intermediació turística.

Article 58. Les agències de viatges

1. [87]Les agències de viatges domiciliades a la comunitat autònoma de les Illes Balears han de ser objecte d'inscripció en els registres insulars corresponents i en el Registre

[85] Lletra modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[86] Lletra afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[87] Apartat modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

General d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics, mitjançant la declaració responsable d'inici d'activitat turística, en la qual ha de constar la declaració de tenir constituïda la garantia definida en aquest article, en compliment de les exigències contingudes en el Reial decret legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris, i en altres lleis complementàries, així com en la Directiva 2015/2302, del Parlament Europeu i del Consell.

Les agències de viatges establertes en una altra comunitat autònoma o en un altre estat de la Unió Europea que vulguin obrir un establiment en les Illes Balears també han de ser objecte d'inscripció en els registres turístics, prèvia presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat turística. En aquest cas, les administracions turístiques competents acceptaran tota protecció constituïda per l'organitzador o minorista conformement amb la normativa de l'estat membre o de la comunitat autònoma del seu establiment.

Les agències de viatges establertes fora de l'àmbit de la Unió Europea que vulguin obrir un establiment en les Illes Balears també han de presentar a l'administració turística la declaració responsable d'inici d'activitat, que també ha d'incloure la declaració de tenir constituïda la garantia exigida per la normativa de les Illes Balears, en els seus termes.

2. Són activitats de les agències de viatges l'organització o venda de viatges combinats, tal com es defineixen en la Directiva 90/314/CEE, del Consell, de 13 de juny de 1990, relativa als viatges combinats, les vacances combinades i els circuits combinats; i en la Directiva 2015/2302, del Parlament Europeu i del Consell, que derogarà l'anterior a partir de l'1 de juliol de 2018; o tal com puguin ser definits per la normativa de transposició estatal.[88]

3. A més del que s'ha exposat respecte als viatges combinats, les agències de viatges poden oferir altres serveis, dins el marc normatiu europeu.

4. [89]Abans de l'exercici de l'activitat, i durant aquest, és obligatori mantenir vigent per part de les agències de viatges la garantia esmentada en l'apartat 1 d'aquest article, per respondre, amb caràcter general, del compliment de les obligacions derivades de la prestació dels seus serveis davant els contractants d'un viatge combinat i, especialment, en cas d'insolvència, del reemborsament efectiu de totes les despeses realitzades pels viatgers o per un tercer en el seu nom, en la mesura en què no s'hagin prestat els serveis corresponents i, en el cas que s'inclogui el transport, de la repatriació efectiva d'aquells, sense perjudici que es pugui oferir la continuació del viatge.

A aquests efectes la insolvència s'entendrà produïda tan aviat com, a conseqüència dels problemes de liquiditat de l'organitzador o del minorista, els serveis de viatge deixin d'executar-se, no s'hagin d'executar, o s'hagin d'executar només en part, o quan els prestadors de serveis exigeixin el seu pagament als viatgers. Produïda la insolvència, la garantia haurà d'estar disponible, i el viatger podrà accedir fàcilment a la protecció garantida. Els reemborsaments corresponents a serveis de viatge no executats s'efectuaran en un termini no superior a un mes previ requeriment de la persona viatgera.

[88] Apartat modificat per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[89] Apartat modificat per la Llei 6/2019, de 8 de febrer, esmentada en la nota 1.

Aquesta garantia pot revestir tres formes:

a) Garantia individual: mitjançant una assegurança, un aval o una altra garantia financera. L'import d'aquesta garantia ha de ser equivalent, com a mínim, al 5% del volum de negoci derivat dels ingressos per l'organització o venda de viatges combinats a què va arribar l'agència de viatges en l'exercici anterior, i en qualsevol cas l'import no pot ser inferior a 100.000 euros.

   Aquesta cobertura haurà d'adaptar-se en cas que augmentin els riscos, especialment si es produeix un increment important de l'organització o venda de viatges combinats.

   Quan es tracti d'agències de viatges de nova creació, durant el primer any d'exercici de l'activitat, aquesta garantia ha de cobrir un import mínim de 100.000 euros. A partir del segon any d'exercici de l'activitat s'aplica el que es disposa en el paràgraf anterior.

b) Garantia col·lectiva: les agències de viatges poden constituir una garantia col·lectiva a través de les associacions empresarials legalment constituïdes, mitjançant aportacions a un fons solidari de garantia. La quantia d'aquesta garantia col·lectiva serà d'un mínim del 50% de la suma de les garanties que els organitzadors o detallistes individualment considerats haurien de constituir d'acord amb l'apartat anterior. En cap cas l'import global del fons podrà ser inferior a 2.500.000 euros.

c) Garantia per cada viatge combinat: l'organitzador o detallista podrà contractar una assegurança per a cada viatge combinat.

Al moment en què el viatger dugui a terme el primer pagament a compte del preu del viatge combinat, l'organitzador o, si escau, el detallista, li facilitarà un certificat que acrediti l'existència i plena vigència de la garantia, el dret a reclamar directament a l'entitat garant, el nom d'aquesta i les seves dades de contacte, així com el procediment i termini per exercitar la reclamació.

Quan l'execució del viatge combinat es vegi afectada per la insolvència de l'organitzador o minorista, la garantia s'activarà gratuïtament per a les repatriacions i, en cas necessari, per al finançament de l'allotjament previ a la repatriació.

A l'efecte d'aquest article s'entendrà per repatriació la tornada del viatger al lloc de sortida o a qualsevol un altre lloc acordat per les parts contractants.

En cas que una agència de viatges no tingui vigent la garantia esmentada en aquest article, ha de cessar en la seva activitat com a tal. Si l'agència no ha cessat voluntàriament, l'administració podrà decretar el cessament mitjançant expedient administratiu a l'efecte, durant la tramitació del qual es podrà dur a terme una suspensió cautelar de l'activitat.

Amb caràcter general, en el cas que les agències de viatges siguin subjectes d'un expedient de renúncia, suspensió, cessament o baixa de la seva activitat, no podrà ser cancel·lada la garantia respecte dels viatges ja venuts per l'agència.

En el supòsit que les agències de viatges, en les seves diferents modalitats, cessin en la seva activitat, la garantia quedarà afecta durant dos anys al compliment de les responsabilitats establertes pels viatges combinats.

Les quanties determinades en aquest punt poden ser modificades reglamentàriament.

5. [90]Així mateix, les agències de viatges han de fiançar la seva responsabilitat mitjançant la subscripció d'una pòlissa d'assegurança que garanteixi els possibles riscs de la seva responsabilitat. La pòlissa d'assegurança per fiançar el desenvolupament normal de l'activitat que garanteixi els possibles riscs de la seva responsabilitat ha de ser directa o subsidiària, segons si s'utilitzen mitjans propis o no en la prestació del servei. La pòlissa d'assegurança ha de cobrir els tres blocs de responsabilitat següents:

- La responsabilitat civil de l'explotació del negoci.
- La responsabilitat civil indirecta o subsidiària.
- La responsabilitat per danys patrimonials primaris.

Aquestes cobertures inclouen tota casta de danys corporals, danys materials i d'altres perjudicis econòmics.

La pòlissa ha de cobrir sinistres, com a mínim, per valor de 450.000 euros, dividits en 150.000 euros per a cada un dels blocs. La pòlissa ha d'anar signada pel contractant de l'assegurança i per l'entitat assegurada, acompanyada del rebut acreditatiu del pagament. Les agències de viatges estan obligades a mantenir la vigència d'aquesta pòlissa.

Les agències de viatges ja establertes en una altra comunitat autònoma o en un altre Estat membre de la Unió Europea que obrin un establiment a les Illes Balears han d'acreditar que tenen constituïda una pòlissa d'assegurança en els termes descrits i almenys per les quantitats indicades abans.

Les quanties determinades en aquest punt poden ser modificades reglamentàriament.

Article 59. Mediadors turístics i centrals de reserves[91]

1. S'entén per mediador turístic aquella persona física o jurídica que es dedica a la prestació de serveis turístics que poden ser oferts per qualsevol de les empreses a què es refereix l'article 26 d'aquesta llei, consistents a organitzar excursions, visites guiades o altres serveis anàlegs que no tenguin la consideració de viatges combinats.

[...] *Derogat*[92]

2. S'entén per central de reserva la persona física o jurídica que desenvolupa l'activitat d'intermediació turística que consisteix principalment a reservar serveis turístics de forma individualitzada. Les centrals de reserva no tenen capacitat per organitzar viatges combinats.

Article 59 bis. Garantia dels viatges vinculats[93]

Els empresaris domiciliats a les Illes Balears o que hi obrin un establiment, que comercialitzin aquests tipus de serveis, definits per la Directiva UE 2015/2302, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als viatges combinats i als serveis vinculats, estan obligats a mantenir una garantia per cobrir la seva responsabilitat en casos d'insolvència, de conformitat amb la Directiva esmentada i la normativa de transposició estatal, així com en els termes que es desenvolupin reglamentàriament.

[90] Apartat modificat per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[91] *Vid*. Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.
[92] Segon paràgraf derogat pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.
[93] Article afegit per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL VII
EMPRESES D'ACTIVITATS TURÍSTIQUES D'ENTRETENIMENT, ESBARJO, ESPORTIVES, CULTURALS, LÚDIQUES I DE TURISME ACTIU

Article 60. Concepte i classificació de les activitats turístiques d'entreteniment

1. Són establiments d'oferta d'entreteniment aquells que, oberts al públic, es dediquen a oferir serveis d'entreteniment. S'entenen per serveis d'entreteniment les actuacions musicals, tant en viu com per mitjans mecànics o electrònics, les exhibicions artístiques variades, el ball públic i en general totes aquelles que es duen a terme per entretenir els assistents.

2. Els establiments d'oferta d'entreteniment es classifiquen en:

a) Sales de festa: són els establiments que ofereixen al públic serveis consistents a presentar espectacles artístics, de petit teatre, folklòrics, eròtics, coreogràfics, humorístics, audiovisuals, varietats i atraccions de qualsevol tipus en escena o pista, ball públic amb participació dels assistents, amenitzats mitjançant la participació humana o mitjans mecànics o electrònics.

b) Sales de ball: són els establiments que ofereixen servei de ball públic amb participació dels assistents, amenitzat per participació humana o mitjans mecànics o electrònics.

c) Discoteques: són els establiments que organitzen ball públic amb participació dels assistents, amenitzat exclusivament per mitjans mecànics o electrònics.

d) Cafès concert: són els establiments que ofereixen al públic intervencions musicals mitjançant participació humana o mitjans mecànics o electrònics sense que hi hagi participació del públic ni cap tipus de ball ni espectacle.

e) *Derogada*[94]

f) Qualsevol altre establiment d'entreteniment que es determini reglamentàriament.

3. [95]Els consells insulars, en el seu àmbit territorial i en el marc de les seves competències, podran regular, condicionar o prohibir, de manera degudament motivada, les activitats turístiques contemplades en el present article.

La prohibició o el condicionament de qualsevol de les activitats turístiques d'entreteniment regulades en aquest article, s'haurà de fer per acord del ple i previ informe de l'ajuntament en el terme del qual s'ubiqui l'activitat en qüestió. L'informe municipal serà vinculant sempre que proposi una major restricció.

Article 61. Centres turístics d'esbarjo, esportius, culturals, lúdics i de turisme actiu

1. S'entenen per centres turístics recreatius o esportius aquells establiments que disposen d'àrees en les quals de forma integrada se situen les activitats pròpies dels parcs temàtics, d'atraccions o de caràcter recreatiu, cultural, esportiu o d'esbargiment, i altres usos complementaris, amb els serveis corresponents.

2. [96]S'entén per empresa de turisme actiu aquella que, amb ànim de lucre, es dedica a la prestació de serveis que permeten el desenvolupament d'activitats recreatives, esportives i d'aventura que es practiquen fent servir els recursos que ofereix la natura, ja siguin en el

[94] Lletra derogada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[95] Apartat afegit per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[96] Apartat modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

medi aeri, terrestre, subterrani, aquàtic o subaquàtic, i en les quals és necessari un cert grau d'esforç físic, de destresa, d'experimentació, o que impliquen un cert risc controlat.

També es consideren activitats de turisme actiu aquelles que es fonamenten en el gaudi o la sensibilització del medi o els recursos naturals.

3. Tant els centres turístics recreatius com les activitats de turisme actiu s'han de sotmetre a les disposicions reglamentàries que els regulin, especialment pel que fa a la seguretat de les persones.

4. Les empreses de turisme actiu, regulades en l'article 61 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, han de subscriure una pòlissa d'assegurança per cobrir la responsabilitat civil derivada del desenvolupament de les seves activitats, que cobreixi les persones practicants o tercers. Aquesta pòlissa s'ha de mantenir en vigor durant tot el temps de prestació de les activitats.[97]

5. En el cas que l'activitat concreta de turisme actiu requereixi titulació oficial per la normativa sectorial, el personal responsable i monitor ha d'estar en possessió d'aquesta titulació. En el cas que no s'exigeixi titulació oficial, s'ha de tenir una qualificació adequada per exercir l'activitat.[98]

6. En la declaració responsable relativa a una empresa de turisme actiu s'ha de fer una indicació clara del tipus d'activitats per desenvolupar, del lloc o llocs en què es durà a terme, així com de la qualificació adequada del personal. [99]

Article 62. Especialització

A més de la classificació corresponent, els establiments d'entreteniment i els centres turístics recreatius o esportius i les activitats de turisme actiu poden especialitzar-se en funció de la temàtica diferent o de l'orientació cap a un determinat espectacle, producte musical, esportiu, o per la seva tipicitat, origen o qualsevol altre element conceptual que els especialitzi i diferenciï, sempre que compleixin els requisits i les condicions establerts en aquesta llei i la normativa que la desplegui.

CAPÍTOL VIII
EMPRESES D'ACTIVITATS D'INFORMACIÓ, ORIENTACIÓ I ASSISTÈNCIA TURÍSTICA

Article 63. Informació i orientació turística

1. Tota administració turística ha d'utilitzar tots els mitjans i sistemes d'informació oportuns per proporcionar i optimitzar el coneixement de l'oferta i la demanda turístiques, com també per garantir l'atenció de peticions d'informació externes.

2. L'administració turística competent ha de fomentar l'ús de les tecnologies de la informació i de la comunicació, tant en la difusió dels recursos turístics de les Illes Balears com en les relacions entre l'Administració, les empreses turístiques i els usuaris de serveis turístics.

[97] Apartat afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.
[98] Apartat afegit per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[99] Apartat afegit per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

Article 64. Oficines de turisme[100]

1. Es consideren oficines de turisme aquelles dependències obertes al públic que amb caràcter habitual faciliten a qualsevol persona usuària assistència, informació o orientació turística i que poden prestar altres serveis turístics complementaris.

2. Les oficines de turisme la titularitat de les quals exerceixi cada un dels consells insulars han d'integrar les xarxes d'oficines de turisme de Mallorca, Menorca, Eivissa o Formentera i poden adherir-se a cada una d'aquestes quatre xarxes aquelles altres oficines de titularitat pública que voluntàriament ho sol·licitin.

3. S'entén per xarxa d'oficines de turisme la que està composta pel conjunt d'oficines de titularitat pública que, de forma homogènia i sota una senyalització comuna, presten els serveis que els són propis.

4. Reglamentàriament s'han d'establir els serveis comuns de les xarxes, els requisits d'integració en cada una d'aquestes i el distintiu o la placa oficial de les oficines de turisme que s'hi integren.

5. Perquè les oficines de turisme alienes a l'Administració puguin rebre subvencions, ajuts o col·laboració tècnica i material és obligatori que s'integrin en la xarxa d'oficines de turisme de l'illa que els correspongui.

Article 65. Els guies de turisme[101]

1. La professió de guia turístic consisteix en l'activitat que realitzen les persones que es dediquen professionalment amb caràcter habitual i retribuït a la prestació de serveis d'informació i interpretació del patrimoni històric i natural, dels béns d'interès cultural, dels béns catalogats i de la resta dels recursos turístics de les Illes Balears als turistes i visitants, tant en les dues llengües oficials de les Illes Balears com en qualsevol altra llengua estrangera, que en tot cas haurà de ser acreditada.

2. L'exercici de l'activitat de guia turístic a les Illes Balears requereix l'obtenció de l'habilitació corresponent, atorgada per l'administració turística en els termes que es determinin reglamentàriament.

3. Per poder accedir a la professió de guia turístic s'ha de tenir acreditada la qualificació professional legalment requerida, que en tot cas ha de satisfer els requeriments consignats en el Catàleg nacional de qualificacions professionals.

4. Els beneficiaris del reconeixement de les seves qualificacions professionals hauran de posseir els coneixements lingüístics de les llengües catalana i castellana necessaris per a l'exercici de la professió en les Illes Balears.

Article 66. Desenvolupament de la prestació de serveis turístics d'informació

Les persones físiques i jurídiques, públiques o privades, que organitzin activitats d'informació, orientació o assistència pròpies de la professió de guia de turisme, les hauran de dur a terme mitjançant personal que hagi obtengut l'habilitació corresponent i, si escau, que hagi presentat la declaració responsable que pertoqui.

[100] Apartats 2 i 3 modificats per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[101] Vegeu Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació, esmentat en la nota 1.

Article 67. Senyalització turística

El consell insular competent ha d'establir una senyalització turística homogènia que faciliti l'accessibilitat i el coneixement dels diferents recursos i destinacions turístiques.

Tota la senyalització turística estarà en les dues llengües oficials de la comunitat autònoma de les Illes Balears i en les dues llengües estrangeres que majoritàriament siguin usades pels turistes que acudeixen a cadascuna de les illes, sempre que sigui compatible amb les característiques del suport utilitzat.

Reglamentàriament s'ha de determinar la senyalització turística que hagi de ser utilitzada per les administracions públiques i pels empresaris per identificar i informar sobre els recursos i els establiments turístics, i aquesta s'ha de simplificar al màxim mitjançant l'ús del llenguatge iconogràfic.

TÍTOL IV
FOMENT I PROMOCIÓ DEL TURISME

CAPÍTOL I
PRINCIPIS GENERALS

Article 68. Millora de la competitivitat mitjançant el desenvolupament del turisme sostenible

L'activitat turística de la comunitat autònoma de les Illes Balears s'ha de dirigir cap a la millora de la competitivitat del sector turístic mitjançant el desenvolupament del turisme sostenible i ha de tenir en consideració principalment la preservació i la conservació dels recursos turístics, procurant-ne l'aprofitament correcte i proporcionat, que garanteixi la perdurabilitat, la conservació i el manteniment del llegat natural, cultural, artístic i social de les Illes, i que contribueixi de forma equitativa al creixement econòmic i al benestar general.

Article 69. Mallorca, Menorca, Ibiza/Eivissa i Formentera com a marques turístiques de les Illes Balears[102]

En el marc que s'estableix en matèria de publicitat institucional, cadascun dels consells insulars ha de tenir la marca turística global, segons li correspongui de Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera per a la promoció i la projecció interior i exterior dels recursos i productes turístics de cada una de les illes.

Cadascun dels consells insulars i respecte de l'illa en la qual exerceixi les seves competències pot declarar obligatòria la inclusió dels noms de "Mallorca", "Menorca", "Ibiza", "Eivissa-Ibiza" o "Eivissa", i "Formentera" en les campanyes de promoció que s'estableixin. Aquesta obligació pot incloure la inserció dels logotips que s'acordin.

[102] Article modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

Article 70. Planificació turística

1. El Govern de les Illes Balears ha d'aprovar el Pla integral de turisme de les Illes Balears, que ha de contenir, si escau, els eixos d'acció del Pla integral de turisme nacional. Aquest pla ha de constituir l'instrument bàsic i essencial en l'ordenació dels recursos turístics de les Illes Balears, per la qual cosa qualsevol instrument de planejament turístic i promoció s'ha d'ajustar a les directrius que s'hi estableixin.

2. Cadascun dels consells insulars i dels ajuntaments, en l'àmbit de les seves competències, ha d'aprovar els plans de desenvolupament turístic de cada una de les seves illes i municipis, que han de tenir entre d'altres els objectius següents:

a) Definir el model i l'estratègia de desenvolupament turístic de cada una de les illes o municipis.
b) Determinar les principals necessitats, objectius, prioritats i programes d'acció.
c) Impulsar els recursos turístics de cada illa o municipis.
d) Adoptar totes aquelles mesures que siguin necessàries per diversificar l'oferta turística i reduir al màxim l'estacionalitat.
e) Establir mesures que impulsin la competitivitat del sector turístic i permetin un desenvolupament turístic sostenible i compatible amb la protecció de l'entorn, el medi ambient i els recursos turístics.
f) Establir les mesures que siguin necessàries per aconseguir un increment de la qualitat turística.

Reglamentàriament s'ha de definir el contingut dels plans de desenvolupament turístic insular i municipal, i s'ha de diferenciar també el contingut del Pla de la ciutat de Palma.

En tot cas, els plans de desenvolupament turístic municipal han de preveure els principis i les directrius en matèria d'estètica en zones turístiques, d'obres i construcció, de sorolls i horaris i de zones comercials saturades.

3. Els plans turístics poden ser revisats en funció de l'evolució del sector turístic i de l'aparició de circumstàncies que no haguessin pogut ser tengudes en compte en el moment en què s'elaboraren.

4. En el marc dels plans establerts en aquest article es poden elaborar plans encaminats al desenvolupament de productes específics.

5. Cadascun dels consells insulars ha de promoure la col·laboració amb altres administracions públiques i, en les condicions fixades en la Constitució Espanyola i en l'Estatut d'Autonomia, amb altres països o regions estrangeres, i ha de prioritzar aquelles que més flux turístic aporten a cada illa.

6. Els ajuntaments poden instar el Govern de les Illes Balears a ser declarats municipi turístic.

Reglamentàriament s'han de determinar el contingut i els requisits per a la declaració esmentada.

Article 71. Qualitat turística i objectius

1. L'administració turística competent ha d'impulsar una estratègia d'actuació en matèria de qualitat turística orientada a l'atenció òptima i homogènia dels usuaris de serveis turístics, a la satisfacció de les seves expectatives i a la fidelització d'aquests, a través de la millora continuada dels productes o serveis dels quals fan ús.

2. Les actuacions que s'han de desenvolupar en l'àmbit de l'estratègia de qualitat turística s'articulen mitjançant les disposicions reglamentàries, sens perjudici del que disposi el pla corresponent sobre aquesta matèria.

Article 72. Foment de la desestacionalització

1. Totes les administracions han d'impulsar la realització d'activitats, plans i iniciatives que redundin en la dinamització del sector turístic en temporada baixa i les que contribueixin a l'allargament de la temporada alta. Han d'elaborar programes de desenvolupament inclosos en el pla de turisme corresponent, de sectors específics de sol i platja, culturals, de reunions, esports i qualssevol altres que puguin tenir interès turístic.

2. Els consells insulars poden aprovar totes aquelles mesures que considerin procedents i en especial les de promoció de les illes respectives destinades
a efectuar actuacions preferents que contribueixin a la desestacionalització del sector turístic a les Illes Balears.

3. Quan els òrgans competents en matèria de turisme estableixin línies d'ajuda o subvencions, tenen preferència les que tenguin per objecte el suport a empreses turístiques que es mantenguin obertes i en funcionament un mínim de vuit mesos l'any.

4. Les diferents administracions han d'adoptar les mesures d'índole normativa i de gestió, liquidació i recaptació d'ingressos de dret públic que vagin encaminades al reconeixement de beneficis fiscals, i un altre tipus d'incentius a les empreses turístiques que acreditin que contribueixen a la desestacionalització.

S'entén, a tots els efectes, que una empresa turística contribueix a la desestacionalització quan acredita un període d'obertura de més de vuit mesos l'any, sens perjudici dels altres criteris que puguin ser emprats per entendre que una empresa contribueix a això.

En el cas de les empreses turístiques i establiments comercials ubicats a zones turístiques declarades madures, aquest període d'obertura serà a partir de 6 mesos.[103]

Article 73. Formació i innovació en turisme[104]

1. L'administració autonòmica ha de promoure l'adaptació de la formació en turisme a les necessitats de les empreses turístiques establertes a les Illes Balears i a la transformació contínua del sector turístic, fomentant una formació professional, tant inicial com per a l'ocupació, que s'adapti als nous requeriments i competències del sector en cadascuna de les illes i que sigui la punta de llança per seguir avançant en la competitivitat del sector turístic. En aquest sentit, l'administració turística ha de procurar un desplegament territorial suficient dels centres integrats de formació professional de la família professional d'hoteleria i turisme, de manera que es garanteixi la capacitat de qualificació i requalificació dels treballadors i les treballadores.

2. Igualment, l'administració turística ha de donar suport a la innovació i la modernització tecnològica de les empreses, els establiments i els serveis turístics, i les ha de fomentar i impulsar amb l'adopció de totes aquelles mesures i a través dels

[103] Paràgraf afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.
[104] Apartats 1 i 2 modificats per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

instruments que siguin necessaris, com la compra pública innovadora, per incrementar la competitivitat i la sostenibilitat i circularitat del sector turístic, així com la millora de les condicions de feina dels treballadors i les treballadores.

3. L'administració turística ha de promoure la implantació de la formació en turisme en l'elaboració dels diferents plans d'educació, fomentant l'ensenyament del fet turístic des de l'educació primària, per la qual cosa ha de facilitar els recursos materials i personals necessaris per assolir aquest objectiu.

4. L'administració turística ha d'adoptar totes aquelles mesures que siguin necessàries per a la millora i el desenvolupament en la formació, l'exercici i el perfeccionament de les professions turístiques, i ha de fomentar l'impuls a la investigació, el desenvolupament i la innovació en totes aquelles matèries que puguin redundar en benefici del sector turístic i dels professionals d'aquest sector.

Article 74. Declaracions d'interès turístic[105]

1. Amb la finalitat d'impulsar la inversió en complexos, serveis i infraestructures turístiques que afavoreixin la desestacionalització i la millora de l'oferta turística, el consell insular corresponent o qualsevol ajuntament poden, en l'àmbit de les seves competències, declarar l'interès turístic de les iniciatives, les propostes i els projectes presentats.

2. Aquestes declaracions es poden acordar en qualsevol moment de la tramitació administrativa, però només tindran efecte des de la data en la qual es declari l'interès turístic de la inversió.

3. Les inversions declarades d'interès turístic han de tenir en la seva tramitació un impuls preferent i ràpid de les administracions que així ho hagin declarat.

4. Les fires, els itineraris, les rutes, les publicacions, els esdeveniments, les tradicions o qualsevol altre recurs turístic poden ser declarats d'interès turístic de Mallorca, Menorca, Eivissa o Formentera.

5. Reglamentàriament s'han de fixar els supòsits, les condicions, la classe de sòl i el procediment que s'ha de seguir per obtenir la declaració d'interès turístic i els efectes d'aquesta declaració.

Article 75. Ordenació territorial dels recursos turístics[106]

1. L'ordenació territorial dels recursos turístics de cada una de les illes s'ha de fer de conformitat amb el que disposa aquesta Llei, d'acord amb les normes d'ordenació del territori i d'habitatge, i els instruments de planejament aplicables.

2. Als efectes d'aquesta Llei, té la consideració de zona apta per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial aquella en què, motivadament, amb les mesures correctores que es puguin establir i complint les previsions establertes legalment o reglamentàriament en matèria d'habitatge, l'administració competent per dur a terme la zonificació consideri que aquesta utilització extraordinària dels habitatges residencials

[105] Article modificat pel DL 8/2025, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

[106] Article modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1. Posteriorment, els apartats 1, 2 i 5 han estat modificats pel DL 3/2017, de 4 d'agost, esmentat en la nota 1.

resulta compatible amb l'ús ordinari d'habitatge que els caracteritza. Si ho considera convenient, l'administració competent per dur a terme la zonificació pot demanar informe a les conselleries competents en les matèries afectades, que s'haurà d'emetre en el termini d'un mes. En el cas que no s'emeti en el termini esmentat, l'administració competent per dur a terme la zonificació podrà adoptar les determinacions que consideri oportunes.

3. En tant que els consells insulars no despleguin mitjançant els PIAT o, si escau, els PTI, la previsió de l'article 5.3 d'aquesta llei, amb relació a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, els ens insulars podran declarar i delimitar provisionalment mitjançant acord del ple les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial, que poden diferenciar per tipologies edificatòries. Aquest acord s'ha de publicar en el i regirà fins que els ajuntaments n'estableixin la respectiva delimitació al planejament *Butlletí Oficial de les Illes Balears* urbanístic municipal.

Aquest procediment s'ha de sotmetre a les determinacions següents:

a) Prèviament a la declaració, cal sotmetre la proposta redactada pel Consell a tràmit d'informació pública per un termini no inferior a trenta dies hàbils per tal que s'hi puguin fer al·legacions.

b) S'ha de sol·licitar l'informe als ajuntaments, que l'han d'emetre en el termini màxim d'un mes, en el qual poden proposar alternatives raonades. Així mateix, poden manifestar la no admissió de comercialització d'estades turístiques a habitatges en tot o en part del seu terme municipal, sigui respecte a totes les tipologies edificatòries o a algunes, aspecte que ha de ser vinculant. En el cas que algun ajuntament no emeti l'informe en el termini esmentat, el consell insular pot prendre les determinacions urbanístiques que consideri respecte de la comercialització turística d'habitatges al municipi i, si escau, respecte de la zonificació.

   Els consells insulars es poden separar dels criteris continguts en els informes per causes justificades relatives al control de legalitat i a l'ordenació urbanística i territorial de caire supramunicipal o insular, en la qual s'inclouen aspectes relatius a infraestructures, a equipaments, a serveis i, en general, a activitats d'explotació de recursos en l'àmbit de l'ordenació turística insular.

c) També s'ha d'elaborar, en cas que es prevegin efectes significatius sobre el medi ambient, una memòria-anàlisi dels possibles efectes significatius sobre el medi ambient, que s'ha d'incorporar al tràmit d'informació pública i de consulta a les administracions públiques prevists als apartats a) i b) anteriors, i sol·licitar una declaració ambiental estratègica a la Comissió Balear de Medi Ambient, abans de l'aprovació definitiva, que es tramitarà d'acord amb l'article 13 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

La proposta de declaració i els informes esmentats als apartats anteriors es podran pronunciar també sobre l'admissió o no de la modalitat de lloguer de l'habitatge principal a les zones delimitades.

Pel que fa al municipi de Palma, la delimitació de les zones aptes a què es refereix aquest punt, l'ha de dur a terme el ple de l'ajuntament, amb els mateixos requeriments procedimentals esmentats abans: proposta de l'ajuntament, amb la sol·licitud de l'informe al Consell Insular de Mallorca, que l'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes i al qual es

pot oposar per les mateixes causes exposades en el segon paràgraf de la lletra b) anterior. En el cas de no emetre l'informe, s'ha de considerar acceptada la proposta de l'ajuntament.

Aquestes delimitacions es poden modificar mitjançant el mateix procediment.

Ateses les singularitats geogràfiques i administratives de Formentera, de conformitat amb l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, el Consell Insular de Formentera, com a òrgan d'administració de l'illa i del municipi de Formentera, exercirà totes les competències a què es refereixen els punts anteriors d'aquest article, en el marc de la disposició addicional novena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, sobre règim específic de l'illa de Formentera i legislació concordant.

4. Reglamentàriament es poden establir condicions urbanístiques específiques per a l'exercici d'aquesta activitat a cada una de les zones aptes declarades, així com criteris de sostenibilitat per a la incorporació en els planejaments territorials o urbanístics.

5. En tots els casos i al marge de la zonificació preceptiva per poder dur a terme la comercialització turística d'estades a habitatges d'ús residencial, els instruments d'ordenació territorial, urbanística, d'habitatge o ambiental poden imposar altres condicions.

CAPÍTOL II
INVERSIÓ, RECONVERSIÓ I REHABILITACIÓ DE ZONES TURÍSTIQUES

Article 76. Inversió pública en zones afectades per l'estacionalitat

Les diferents administracions, sobre la base del principi de millora de la qualitat turística i la millora contínua del producte i la destinació turístics, en l'àmbit de les seves competències, han de planificar les inversions i les actuacions de manteniment, reparació i reposició a les zones turístiques que pateixen diferències grans de densitat poblacional afectades per l'estacionalitat.

Aquestes actuacions s'han de fer atesos, entre altres paràmetres, els ingressos que aquestes zones generen a les administracions competents.

Article 77. Zones turístiques saturades o de reconversió[107]

1. [108]Es pot declarar l'existència de zones turístiques de reconversió, saturades i saturades i de reconversió:

a) Es considera zona turística de reconversió aquell àmbit turístic que presenta una situació d'obsolescència de la major part de les infraestructures vinculades a l'activitat turística, que s'han degradat o que experimenten desequilibris estructurals que impedeixen o dificulten un desenvolupament competitiu i sostenible de la indústria del sector turístic a la zona.

[107] Títol modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1. La DA del DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1, estableix: «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».

[108] Apartat modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

b) Es considera zona turística saturada aquell àmbit turístic en el qual se sobrepassa el límit d'oferta turística màxima que determinen els consells insulars o que registra una demanda que causa problemes mediambientals.
c) Es considera zona turística saturada i de reconversió aquell àmbit turístic en què concorren de manera acumulativa les característiques de zona turística saturada i de zona turística de reconversió, i de sobrecàrrega o sobreexplotació urbanística, ambiental i de recursos..

2. Cada consell insular pot declarar, mitjançant acord del ple, les zones turístiques de reconversió, saturades o saturades i de reconversió referides al seu àmbit insular.[109]

2 bis. [110]Prèviament a la declaració d'una zona turística com a zona de reconversió, saturada o saturada i de reconversió, els ens promotors que la sol·licitin han d'elaborar un document estratègic que compti amb la consulta als agents socials, econòmics i empresarials, als ciutadans afectats, i a la resta d'administracions que puguin estar implicades.

Aquest document estratègic té caràcter d'acte preparatori de les declaracions que, si escau, adopti el consell insular corresponent i ha de contenir els aspectes que es considerin rellevants per a la presa de decisió del consell insular, els quals, com a mínim, han de ser: una justificació detallada dels motius que conduirien a la declaració; una previsió dels objectius, accions urbanístiques i tipus de projectes de millora requerits en l'àmbit; una previsió dels recursos financers per afrontar les actuacions, i una previsió respecte de les fases requerides d'actuació.

3. El consell insular corresponent pot aprovar plans de rehabilitació turística integral tendents a la millora, la requalificació, la revaloració, la rehabilitació o la reconversió de la zona, sense necessitat que el planejament dels municipis en els quals es trobin aquestes zones estigui adaptat al pla territorial insular corresponent.

4. El procediment per a la redacció, la tramitació i l'aprovació dels plans de rehabilitació turística integral s'ha de determinar reglamentàriament i s'ha d'iniciar d'ofici o a instància dels municipis interessats. Mentre no s'hagi aprovat el reglament que els reguli, s'han de tramitar com a plans especials.

5. *Sense contingut*[111]

6. [112]Quan es declari una zona turística com a saturada o de reconversió, s'entenen declarats d'interès estratègic insular tots els plans, projectes o actuacions que tendeixen a la millora, la requalificació, la revaloració, la rehabilitació o la reconversió d'aquesta zona. Prèviament a la declaració com a zona turística saturada o de reconversió s'ha de sol·licitar un informe preceptiu i vinculant a l'ajuntament afectat, i aquest ha de definir els aspectes mínims que s'han de desenvolupar mitjançant els instruments corresponents a les matèries següents:

[109] Apartat modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[110] Apartat afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[111] El DL 6/2025, de 5 de setembre, esmentat en la nota 1, ha deixat sense contingut aquest apartat. Vegeu, també, DL 8/2025, de 5 de desembre, i Llei 4/2026, d'11 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.
[112] Apartat afegit pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat pel DL 8/2025, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 4/2026, d'11 de juny, també esmentada en la nota 1.

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) Biodiversitat.
f) Desestacionalització.
g) Noves tecnologies.

7. [113] Els particulars poden instar la declaració de zona turística de reconversió referida a àmbits urbans funcionalment coherents superiors a una parcel·la, en els quals la delimitació resulta necessària per dur a terme una actuació de reconversió turística, sempre que s'acrediti la titularitat dels terrenys que conformen la zona de la declaració que es pretén. A aquest efecte, s'ha de presentar una proposta que contingui, a més del que indica el punt anterior, com a mínim, els aspectes següents:

— Renovació de la planta turística.
— Reordenació urbanística, si escau.
— Creació i millora d'equipaments turístics i producte turístic.

8. Les zones turístiques de reconversió tenen caràcter d'estratègiques als efectes de prioritzar els ajuts de les diferents administracions en la rehabilitació de qualsevol tipus d'edificació i ús.[114]

9. El Govern de les Illes Balears ha de procurar, en col·laboració amb els consells insulars i ajuntaments afectats, elaborar un programa pluriennal d'inversions i/o actuacions públiques a les àrees turístiques incloses en les declaracions de zona turística madura.[115]

10. La declaració de zona turística madura implica la necessitat de tramitar un pla de reforma integral de la zona.[116]

Article 78. Reconversió i canvi d'ús a residencial[117]

1. En els establiments d'allotjament turístic o parcel·les no edificades d'ús turístic en què, per raons d'incompatibilitat de l'ús turístic amb la zona en la qual s'han situat, per tenir condicions o elements de fet que justifiquin la inviabilitat turística i econòmica, especialment en les zones definides en els plans d'intervenció en àmbits turístics, o per la seva notòria obsolescència quan no estiguin situats en zones turístiques, es pot instar el canvi d'ús a residencial davant l'administració urbanística competent, la qual ha de tramitar i resoldre l'expedient administratiu, amb l'informe previ de l'administració

[113] Apartat afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[114] Apartat afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[115] Apartat afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.
[116] Apartat afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.
[117] Article modificat pel DL 5/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1 (aquest article va ser derogat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentat en la nota 1; posteriorment, afegit per la Llei 3/2022, de 15 de juny, i modificat per la Llei 3/2024, de 3 de maig, i per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, disposicions esmentades en la nota 1).

turística, en el qual han de quedar justificades les condicions esmentades i convenientment valorades l'oportunitat i la idoneïtat del canvi d'ús. El canvi d'ús s'entén referit a la totalitat de la parcel·la, incloses les seves edificacions o construccions.

2. També es pot plantejar el canvi d'ús dels establiments d'allotjament turístic i de les parcel·les no edificades d'ús turístic, en els quals siguin igualment valorades l'oportunitat i la idoneïtat d'aquest canvi. També és igualment aplicable als edificis en els quals hi ha un ús plurifamiliar no incorporat a l'ordenació i el planejament no el preveu.

3. La densitat màxima ha de ser d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificable destinada a usos residencials i la proposta ha de preveure un mínim del 10 % de l'edificació destinada a usos diferents del residencial entre els següents: establiment públic, administratiu, comercial, esportiu, docent o sociocultural.

Excepcionalment, mitjançant la tramitació d'un expedient administratiu específic i individual per projecte, l'administració urbanística competent pot dispensar el compliment de la dimensió mínima d'habitatge autoritzable mitjançant una resolució motivada, i s'han de determinar en l'expedient esmentat la dimensió mínima d'habitatge que s'ha d'autoritzar, que ha de complir amb la normativa d'habitabilitat, i el percentatge d'edificació destinada a altres usos. Quan el canvi d'ús es produeixi sobre una parcel·la no edificada, els paràmetres urbanístics que s'han d'aplicar són els de la seva qualificació urbanística en el moment de la sol·licitud del canvi d'ús.

4. A l'efecte d'aquesta Llei, s'entén que un establiment és obsolet quan es puguin acreditar elements fàctics que posin de manifest la falta de competitivitat d'aquest establiment en condicions normals d'explotació i mercat.

L'establiment s'ha de donar de baixa definitivament amb liquidació efectiva de totes les responsabilitats empresarials, laborals, contractuals i la resta que resulti d'aplicació.

5. Quan per les característiques tècniques, constructives o edificatòries d'un edifici en situació d'inadequació no resulti viable tècnicament o econòmicament la rehabilitació integral de l'edifici, a instàncies dels titulars pot acordar-se la demolició d'aquest per reconstruir-lo adaptant-se als paràmetres urbanístics d'edificabilitat, ocupació i alçària màxima que tenia l'edifici sobre el qual escau el canvi d'ús.

6. En tots els casos en els quals sigui procedent el canvi d'ús, el titular de l'establiment ha d'abonar a l'administració municipal competent, en concepte de monetització de la cessió d'aprofitament, el 5 % del pressupost d'execució material de la rehabilitació integral o reconstrucció de l'edifici en el qual s'hagi formalitzat el canvi d'ús. Aquest valor de cessió només s'ha d'aplicar sobre la superfície construïda corresponent al nou ús. Aquests ingressos s'han de destinar a actuacions i inversions a la zona on s'ha fet el canvi d'ús, després de l'informe previ i vinculant de l'administració turística competent.

7. Els establiments turístics en els quals s'hagin executat obres d'acord amb les llicències atorgades a l'empara d'aquest article queden legalment incorporats al planejament com a edificis adequats i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica.

8. La documentació que s'ha d'aportar a l'administració urbanística 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 la 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 urbanística ha de sotmetre la proposta de resolució a audiència pública durant el termini mínim d'un mes, a l'efecte que es puguin presentar suggeriments o al·legacions.

9. Els promotors de la reconversió d'establiments turístics en habitatges han de reservar almenys un 30 % dels nous habitatges a persones joves menors de 35 anys.

10. Els nous habitatges resultants de l'aplicació d'aquesta disposició tenen la condició d'habitatge de preu limitat.

CAPÍTOL III
PLANS DE MILLORA DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS ESTABLIMENTS TURÍSTICS

Article 79. Pla de modernització permanent[118]
Derogat

Article 80. Pla de modernització dels establiments turístics[119]
Derogat

Article 81. Contingut dels plans de qualitat[120]
Derogat

Article 82. Superació i seguiment dels plans[121]
Derogat

Article 83. Foment de l'accés a les subvencions estatals

L'Oficina única de l'administració turística a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei ha de facilitar l'accés als propietaris o titulars dels establiments turístics a les subvencions o ajuts per a la rehabilitació i la millora que estableix el Pla estatal de renovació d'instal·lacions turístiques i la presentació de les sol·licituds per a la regularització sectorial de places turístiques.

Article 84. Suplement autonòmic de les subvencions estatals

El Govern de les Illes Balears i cadascun dels consells insulars poden establir ajuts o subvencions complementaris als estatals a què es refereix l'article anterior.

[118] Article derogat pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[119] Article derogat pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[120] Article derogat pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[121] Article derogat pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL IV
BAIXES DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC I DELS HABITATGES OBJECTE DE COMERCIALITZACIÓ TURÍSTICA[122]

SECCIÓ 1a
CLASSES DE BAIXES

Article 85. Baixes dels establiments d'allotjament turístic i dels habitatges objecte de comercialització turística[123]

1. Les persones propietàries dels establiments d'allotjament turístic o les persones explotadores amb el consentiment exprés de les persones propietàries han de comunicar la baixa temporal o definitiva de l'activitat a l'administració competent, que l'ha d'inscriure en el corresponent registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics.

Les persones propietàries dels habitatges objecte de comercialització turística o les persones comercialitzadores amb el consentiment exprés de les persones propietàries han de comunicar la baixa definitiva de l'activitat a l'administració turística competent, que l'ha d'inscriure en el registre corresponent. El règim de baixa temporal no s'aplica als habitatges objecte de comercialització turística.

2. L'administració turística competent també pot disposar d'ofici les baixes temporals o definitives, després de la instrucció de l'expedient corresponent i la notificació de la resolució a la persona titular de la propietat i de l'explotació, segons el cas, en els termes i les condicions prevists en la present llei i reglamentàriament.

Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística, l'administració turística també pot acordar-ne la baixa definitiva si hi ha un cessament de la comercialització turística durant tres anys consecutius.

3. Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística sotmesos al règim de propietat horitzontal i als de les tipologies que s'hagin determinat reglamentàriament, la baixa definitiva es produeix de manera automàtica una vegada que es compleixen cinc anys o el termini que s'hagi fixat reglamentàriament, des de la presentació de la DRIAT, si no es comunica la pròrroga en les condicions esmentades en aquesta llei. Aquesta mateixa previsió serà d'aplicació als habitatges comercialitzats amb la modalitat de lloguer de l'habitatge principal.

Article 86. Baixa temporal

1. Els establiments poden estar en situació de baixa temporal durant el termini màxim de 3 anys, de conformitat amb el procediment que es determini reglamentàriament. En cas que no es comuniqui la reobertura dels establiments abans que aquest termini hagi expirat, l'administració turística competent ha de passar d'ofici l'establiment a la situació de baixa definitiva, després de l'audiència prèvia a la persona interessada.

2. La reobertura d'establiments en situació de baixa temporal només pot instar-se mitjançant la comunicació oportuna, abans de l'expiració del termini màxim previst en l'apartat 1 anterior i sempre que hagi superat el pla de modernització corresponent.

[122] Denominació modificada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[123] Article modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

Article 87. Baixa definitiva[124]

1. La baixa definitiva d'un establiment d'allotjament turístic o d'un habitatge objecte de comercialització turística ha de comprendre la de l'autorització turística sectorial atorgada en el seu moment o la pèrdua d'efectes de la declaració responsable d'inici d'activitat turística o comunicació prèvia presentada, així com la de la totalitat de les places de l'establiment o l'habitatge. No obstant això, es poden donar de baixa definitiva un nombre determinat de places turístiques en el supòsit de reformes de l'establiment o l'habitatge, que no han de computar a l'efecte de l'intercanvi previst en l'apartat 1 de l'article següent.

2. En tots els casos, la baixa definitiva implica la revocació de les autoritzacions turístiques de l'establiment o habitatge o la pèrdua d'efectes de la declaració responsable i la cancel·lació de la inscripció en els registres turístics.

SECCIÓ 2a
BAIXA DEFINITIVA COM A REQUISIT PER A L'INICI
D'UNA ACTIVITAT TURÍSTICA REFERIDA A ESTABLIMENT D'ALLOTJAMENT
TURÍSTIC O HABITATGE RESIDENCIAL OBJECTE DE COMERCIALITZACIÓ TURÍSTICA
I PER A L'AMPLIACIÓ DE PLACES[125]

Article 88. Disposició general

1. [126]L'eficàcia d'una declaració responsable d'inici d'activitat turística o de la comunicació prèvia d'ampliació, referida a un establiment d'allotjament turístic o a un habitatge residencial que es comercialitzi turísticament, i la inscripció en el registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics corresponent, estan condicionades a aportar, com a mínim, el mateix nombre de places que es vagin a comercialitzar i inscriure, obtingudes de les borses de places gestionades pels organismes gestors o les administracions turístiques, en la mesura de la seva disponibilitat.

També es poden obtenir directament les places d'altres allotjaments turístics o d'altres habitatges objecte de comercialització turística que es donin de baixa definitiva i que hagin estat adquirides en el seu moment de manera onerosa i no provisional, cosa que s'ha d'acreditar per qualsevol mitjà admissible en dret, llevat que s'aportin en aplicació de l'article 78 d'aquesta Llei, cas en què poden procedir d'establiments que no hagin tingut que aportar places o que sí n'hagin tingut que aportar. Així mateix, en el cas d'habitatges objecte de comercialització turística, les places poden procedir d'un habitatge comercialitzat turísticament o d'un habitatge turístic de vacances, independentment de si havia tingut que aportar o no places, donat de baixa definitiva, i que trasllada les places a un altre habitatge del mateix propietari; sempre que l'habitatge donat de baixa complís els requeriments normatius del moment de l'inici de l'activitat i l'habitatge donat d'alta compleixi els requeriments normatius vigents, inclòs que les places turístiques del nou habitatge siguin iguals o inferiors a les de l'habitatge donat de baixa definitiva.[127]

[124] Article modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[125] Denominació modificada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[126] Apartat modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[127] Paràgraf modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

Les places turístiques queden vinculades a l'immoble fins la baixa definitiva.

És requisit imprescindible per a l'eficàcia de les declaracions responsables d'inici d'activitats turístiques i comunicacions, així com la posterior inscripció, que les places esmentades en els paràgrafs anteriors provinguin de la mateixa illa.

Les places emprades per ampliar o obrir nous allotjaments turístics han de procedir d'altres allotjaments turístics, sense que puguin procedir d'habitatges objecte de comercialització turística, i viceversa.

2. [128]Al marge de les consideracions generals contingudes en el punt anterior, pel que fa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal i als de les tipologies que s'hagin determinat reglamentàriament, les places necessàries han de ser adquirides als organismes gestors de places o a l'administració turística de cada illa, en la mesura de la disponibilitat i de manera provisional per un termini de cinc anys o pel termini que s'hagi fixat reglamentàriament, prorrogables en els termes establerts en aquesta Llei. Aquesta mateixa previsió serà d'aplicació als habitatges comercialitzats amb la modalitat de lloguer de l'habitatge principal.

3. L'administració turística competent pot utilitzar els establiments turístics donats de baixa definitiva d'ofici per permetre nous establiments hotelers a partir de quatre estrelles o l'ampliació dels ja existents d'aquestes categories.

4. Igualment, l'administració turística competent ha de determinar reglamentàriament les condicions en les quals es poden inscriure els establiments esmentats.

A aquest efecte, poden tenir en compte índexs de congestió de la zona en la qual es vulgui ubicar el nou establiment, derivats de paràmetres com ara la densitat de la població en relació amb els metres quadrats de platges, espais lliures públics i equipaments esportius públics i privats.

Periòdicament s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* una llista actualitzada amb el nombre de places existents en el seu àmbit insular.

En tot cas, els establiments que s'acullin a aquest supòsit tenen un ordre de preferència, d'acord amb els criteris següents:

a) Superior categoria de l'establiment.
b) Ofertes que presentin un major nombre de metres construïts per plaça.
c) Major proporció de treballadors fixos.
d) Contribució a la desestacionalització, per a la qual cosa s'ha de tenir en compte la dotació de climatització o calefacció, piscina climatitzada i totes les instal·lacions i els elements que permetin i possibilitin l'obertura de l'establiment durant tot l'any.
e) Instal·lacions i espais esportius.
f) Ubicació de l'establiment a municipis o zones de creixement negatiu o en declivi de manera que es contribueixi a desenvolupar-los econòmicament.
g) Factors ambientals i qualitat dels espais turístics.

5. *Derogat*[129]

6. *Derogat*

[128] Apartat modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[129] Apartats 5 i 6 derogats per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

7. [130]El còmput del nombre de places per a nous establiments d'allotjament i per a les ampliacions dels existents, per redistribució d'unitats o places, així com per a noves comercialitzacions o ampliacions d'estades turístiques a habitatges, s'ha de fer de la manera següent:

a) Per als apartaments turístics, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d'un dormitori, a més de dues places més per cada dormitori que es projecti.

b) Per als hotels, hotels de ciutat, hotels apartaments, hotels rurals, allotjaments de turisme d'interior i hostatgeries, dues places per habitació. Es pot computar fins al 10 % 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 als efectes d'aquest article i als efectes del còmput global dels allotjaments turístics els llits supletoris destinats a menors de quinze anys, amb un màxim de dos per unitat d'allotjament. Els establiments que disposin d'habitacions individuals poden mantenir aquest còmput sense necessitat d'identificar quines són les unitats individuals, sempre que el dormitori tengui més de 10 m2 útils i no s'incorri en sobreocupació de l'establiment.

c) [131]Per als habitatges objecte de comercialització turística, cal atendre el còmput que determini la cèdula d'habitabilitat, en aplicació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, higiene i instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o la llicència d'ocupació o de primera utilització quan en aquesta hi consti el nombre de places. Aquests habitatges no poden disposar de llits supletoris. A les illes on els consells insulars admetin el títol d'habitabilitat específic i anàleg esmentat en l'article 50 d'aquesta llei, cal atendre el còmput que aquest determini.

A les illes on els consells insulars admetin el títol d'habitabilitat específic i anàleg esmentat en l'article 50 d'aquesta Llei, cal atendre el còmput que aquest determini.

Article 89. Excepció a la disposició general[132]

Mentre el PIAT, el PTI, o un acord del Ple del Consell Insular fonamentat en un estudi de capacitat de càrrega turística de l'illa de Menorca, no determini el sostre màxim de places, els habitatges objecte de comercialització turística, els establiments d'allotjament de turisme rural, els de turisme d'interior, els hotels de ciutat, les hostatgeries i els establiments d'allotjament ubicats a les zones turístiques de l'illa que es determinen en les normes d'ordenació territorial corresponents, han de continuar excloses del que disposa l'article 88 anterior, relatiu a la baixa definitiva com a requisit per a l'inici d'una activitat turística, i del que disposa l'article 5.3, ambdós d'aquesta Llei, quan al sostre màxim per illa.

[130] Apartat modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1.

[131] Lletra modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

[132] Article modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1. La DT 4a de l'esmentat DL 4/2025 estableix que: «Mentre estiguin en vigor les borses temporals previstes en la disposició transitòria tercera d'aquest Decret llei, queda suspesa l'aplicació de l'article 89 de la Llei 8/2012 a l'illa de Menorca».

Article 90. Règim dels establiments donats de baixa definitiva[133]

Els establiments donats de baixa definitiva es poden acollir a qualsevol de les possibilitats següents:

a) La sol·licitud d'incoació del procediment per al canvi d'ús de l'immoble de conformitat amb l'article 78 d'aquesta llei, i complint els requisits que s'hi estableixen.
b) La demolició de l'immoble i que la parcel·la passi a formar part del sistema d'espais lliures públics o sigui qualificada de manera que impliqui la seva inedificabilitat.
c) La demolició de l'immoble i la posterior reconstrucció d'aquest d'acord amb els paràmetres urbanístics vigents en la zona de què es tracti.
d) El destí de l'immoble a un ús que estigui permès i que l'edificació s'adeqüi a la indicada pel planejament en la zona en què s'ubica.

Article 91. Gestió de les places donades de baixa definitiva[134]

1. A cada un dels quatre àmbits insulars (Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera) es pot crear un organisme amb participació de l'administració turística competent, del sector empresarial d'allotjaments turístics i de comercialització d'estades turístiques, i dels agents socials més representatius, que ha de gestionar respecte de cada illa: les places turístiques corresponents a allotjaments turístics i les places corresponents a estades turístiques dutes a terme a habitatges d'ús residencial.

A l'illa de Mallorca hi ha de participar també el Consell Insular de Mallorca.

2. Les administracions competents en matèria d'ordenació turística de cada illa han de posar a disposició de l'organisme gestor, amb caràcter gratuït i de manera periòdica:

a) Les places corresponents a establiments o habitatges residencials objecte de comercialització turística donades de baixa definitiva per les persones titulars voluntàriament i no transmeses a un tercer, de conformitat amb la disposició addicional catorzena d'aquesta llei.
b) Les places corresponents a establiments turístics o habitatges residencials objecte de comercialització turística donades de baixa definitiva d'ofici per l'administració competent.
c) Les places corresponents a establiments turístics o a habitatges objecte de comercialització turística donades de baixa definitiva i no utilitzades en la totalitat per les persones interessades que presentin la declaració responsable d'inici d'activitat turística corresponent a un establiment d'allotjament turístic o a un habitatge objecte de comercialització turística.
d) *Derogada*[135]

No s'han d'entendre compreses en els apartats anteriors, i per tant no s'han d'integrar en les borses de places, les corresponents a allotjaments turístics o habitatges comercialitzats turísticament que, a l'empara del Decret 9/1998, de 23 de gener, d'aprovació de mesures transitòries relatives al procediment d'expedició d'autorització

[133] Article modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[134] Article modificat per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[135] Lletra derogada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

prèvia i d'obertura de construccions, obres i instal·lacions d'empreses i activitats turístiques, de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, de la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques a habitatges, o de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, no hagin hagut d'aportar places en el moment de l'obertura.

3. La persona interessada a presentar la declaració responsable d'inici o d'ampliació d'un establiment d'allotjament turístic o d'un habitatge residencial objecte de comercialització turística pot obtenir les places d'allotjaments turístics o habitatges d'ús residencial comercialitzades turísticament de l'illa que es donin de baixa definitiva i les hagin adquirit de manera onerosa, o d'aquest organisme, en la mesura en què no les hagi exhaurit, la qual cosa s'ha d'acreditar mitjançant un certificat expedit a aquest efecte. Si no s'ha creat l'organisme, les pot adquirir de l'administració turística insular, per a la qual cosa s'han d'aplicar en general les disposicions contingudes en aquest article.

4. En cas que l'organisme gestor exigeixi una contraprestació econòmica per les places, el preu d'aquestes ha de ser determinat pel mateix organisme o per l'administració turística en consideració a criteris objectius de valoració i se li ha de donar publicitat.

En tots els casos, el preu de les places corresponents als habitatges d'ús residencial objecte de comercialització d'estades turístiques pot ser diferent del de les places turístiques corresponents a allotjaments turístics. Així mateix, respecte dels primers, s'ha de diferenciar també entre les places objecte de transmissió permanent i les places objecte de transmissió provisional per als habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal o per als de les tipologies que s'hagin determinat reglamentàriament. També s'establirà un preu diferenciat i inferior per a les places comercialitzades amb la modalitat de lloguer de l'habitatge principal.

Així mateix, per a les places corresponents a habitatges d'ús residencial es podrà establir un preu major i progressiu per a les places corresponents al segon i successiu habitatge comercialitzat per una mateixa empresa.

5. Reglamentàriament s'han d'establir el procediment, les condicions i els requisits de desenvolupament del que disposa aquest article.

6. En els casos determinats a les lletres a), b) i c) d'aquest article, les places no seran reemborsades, fins i tot si haguessin estat adquirides amb anterioritat a l'organisme gestor o a l'administració turística. No obstant l'anterior, en el cas de la lletra b) les administracions turístiques podran valorar, en funció de les circumstàncies concorrents, entre les quals hi haurà el temps d'explotació irregular de les places, un retornament total o parcial del preu, sempre que s'haguessin adquirit a l'administració turística o als organismes gestors.[136]

7. Els organismes gestors o les administracions turístiques poden determinar mecanismes per permetre reservar places quan es presenti un projecte d'obra relatiu a un allotjament turístic o un projecte d'obra de reforma d'un habitatge objecte de comercialització turística, acceptant un pagament parcial i fixant un termini màxim per presentar la DRIAT. En cas que no es respecti el termini, les places tornarien d'ofici a

[136] Apartat afegit per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.

l'organisme gestor o a l'administració turística i el pagament avançat no seria retornat. Així mateix, poden determinar mecanismes per assegurar que l'adquisició de places per a allotjaments turístics o habitatges objecte de comercialització turística impliqui la presentació de la DRIAT dins d'un termini màxim. En cas que no es respectés el termini les places tornarien d'ofici a l'organisme gestor.[137]

8. [138]En el cas de baixes voluntàries d'habitatges objecte de comercialització turística o d'habitatges turístics de vacances, de les previstes per habitatges en el darrer paràgraf del punt 2 d'aquest article, es permet que el propietari pugui designar, en el moment de la baixa davant l'administració turística, un nou propietari als efectes que aquest pugui adquirir aquestes places als òrgans gestors o administracions turístiques, per tal d'anar destinades a un nou habitatge comercialitzat turísticament, cas en que la persona designada disposarà del termini màxim d'un mes des de la baixa per adquirir les places a l'òrgan gestor o administració turística, i de tres mesos des de la baixa per presentar la declaració responsable d'inici d'activitat turística o comunicació d'ampliació. Aquest dret no és transmissible a tercers.

Aquest supòsit no resulta d'aplicació quan la declaració responsable d'inici d'activitat presentada en el seu moment i de la qual derivi la baixa definitiva, incorri en el supòsit del punt 4 de l'article 23 d'aquesta llei. Els consells insulars podran dictar les instruccions oportunes als efectes de comprovar el compliment de l'establert en aquest paràgraf.[139]

Les places esmentades en aquest punt sí integren les borses de places fins el moment de la seva adquisició, llevat que la persona designada no les adquireixi o posteriorment no presenti la declaració responsable o comunicació en els terminis indicats.

9. [140]Es reserva un 25% de les places de què disposi la borsa de places d'allotjaments turístics per ser destinades a allotjaments que s'implantin en edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats i estiguin situats en una zona classificada com a urbana o rústica.

Per resolució del conseller insular competent en matèria de turisme o per acord de l'òrgan gestor de places, es podrà modificar aquest percentatge.

Article 92. Tractament de la borsa de places, fons recaptats, destinació[141]

1. Els ingressos obtinguts mitjançant la gestió de la borsa de places s'han de destinar a fer, en exclusiva i en l'àmbit insular respectiu a cada una de les illes, les actuacions que determini l'organisme gestor de la borsa de places turístiques i que tenguin per objecte:

a) Rehabilitar zones turístiques mitjançant operacions d'esponjament, entre d'altres.
b) Incentivar la reconversió d'establiments d'allotjament turístic obsolets en projectes socials, culturals, educatius o lúdics i esportius que, en tot cas, ha de preservar el medi ambient.

[137] Apartat afegit per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, també esmentada en la nota 1.
[138] Apartat afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[139] Paràgraf modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.
[140] Apartat afegit per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.
[141] Lletres c) i f) modificades per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

c) Fomentar de manera directa i indirecta qualsevol activitat que persegueixi la competitivitat, la sostenibilitat, la diversificació i la desestacionalització de l'oferta turística de cada una de les illes.
d) Desenvolupar projectes per incrementar la qualitat de l'oferta turística.
e) Impulsar projectes d'investigació científica, desenvolupament i innovació tecnològica (R+D+I) que tenguin relació amb l'àmbit turístic.
f) Dur a efecte qualssevol altres activitats amb els objectius de millorar la qualitat de les infraestructures turístiques, la seva competitivitat i la seva capacitat de diversificar i desestacionalitzar l'oferta i de consolidar la posició de lideratge en matèria turística.

2. La preselecció d'activitats i projectes s'iniciarà durant la tramitació de les regularitzacions mitjançant un informe relatiu a la seva viabilitat tècnica i econòmica.

3. A mesura que es recaptin els fons procedents del procediment descrit en els articles anteriors, l'organisme gestor ha de seleccionar i executar definitivament els projectes viables que s'ajustin a la recaptació obtinguda.

TÍTOL V[142]
MESURES D'ECONOMIA CIRCULAR

CAPÍTOL I
PRINCIPIS I OBJECTIUS DE LA CIRCULARITAT

Article 93. Definicions

Als efectes d'aquest títol s'entén per:

a) Economia circular: model de producció i consum, fortament fonamentat en l'optimització de processos i el redisseny de productes i serveis, que persegueix, a través de cicles biològics i/o tècnics, mantenir el valor funcional dels productes i dels materials durant el major temps possible, amb una clara vocació de minimitzar tant la pressió sobre els recursos com la generació de residus.
b) Residu: qualsevol substància o objecte que el seu posseïdor rebutgi o tingui la intenció o l'obligació de rebutjar. Sens perjudici de tot això, s'han de tenir presents les definicions previstes en la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears.
c) Recurs: conjunt de matèries primeres, béns i serveis que es fan servir per produir altres béns i serveis destinats al consum o a la producció de nous béns i serveis. També reben el nom de factors productius.
d) Estratègia de circularitat: procediment pel qual una empresa fixa la motivació, la visió i els objectius (abast i escala) en matèria de circularitat. L'estratègia circular s'ha de plasmar en un document anomenat pla de circularitat.

[142] Títol (articles 93-106) afegit pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Posteriorment, modificat per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

e) Pla de circularitat: document que recull les prioritats i línies d'acció que ha de dur a terme una empresa per integrar pautes de planificació, consum i producció i compromís circular en la seva estratègia de negoci, els seus processos interns i les relacions amb els seus principals grups d'interès. El pla de circularitat ha de fer especial esment a les àrees que es designin prioritàries d'acció i ha d'incloure, alhora, tots els elements necessaris per a una correcta planificació i avaluació circular.
f) Àrees prioritàries: àmbits que s'estableixen, sens perjudici de l'estratègia de circularitat que fixi cada companyia, com a estratègics per orientar les línies d'acció que inclou el pla de circularitat. Concretament: aigua, energia, aliments, materials i residus.
g) Planificació circular: relació i periodificació de tasques i accions, dotació de recursos, inversions, protocols i qualsevol altre mitjà humà, material i econòmic necessari per garantir l'execució de les línies d'acció incloses en el pla de circularitat.
h) Avaluació circular: sistema orientat a mesurar el progrés circular i facilitar en darrera instància la retroalimentació de la seva visió estratègica i la revisió i/o fixació de noves línies d'acció.
i) Impacte regeneratiu: capacitat de restaurar el dany ecològic ocasionat.

Article 94. Principis de la circularitat

Són principis generals d'aquest títol:

a) La preservació i la millora del capital natural, des d'una utilització dels recursos naturals (renovables) cada vegada més eficient.
b) L'optimització de l'ús dels recursos, des d'una major rotació dels béns i serveis (i els seus components), aconseguint un cicle d'utilització i, per tant, un cicle de vida més gran.
c) El foment de l'eficàcia del sistema, des de la reducció de les externalitats negatives associades a la utilització de recursos i el foment de sinergies entre els diferents agents que intervenen en aquest procés.

Article 95. Objectius

Són objectius generals d'aquest títol:

a) Elevar la sostenibilitat, econòmica, ambiental i social, al màxim nivell.
b) Contribuir des de l'ecodisseny de productes i serveis, l'adopció de noves tecnologies netes i/o l'optimització dels processos de producció i consum, a la regeneració de l'ecosistema i del sistema econòmic i social.
c) Adoptar un compromís d'increment permanent d'eficiència en la gestió dels recursos, per tal de desvincular el seu ús i consum del creixement econòmic.
d) Augmentar la competitivitat turística des d'una reducció dels costos operatius, l'oferta de productes i serveis ecoinnovadors, la captació de talent, l'enfortiment de les relacions amb els grups d'interès i/o la fidelitat de la marca.
e) Impulsar la diferenciació davant la competència, sent líders sectorials. L'objectiu és que les Illes Balears siguin la primera destinació circular.
f) Afavorir la desestacionalització de l'activitat turística per tal d'incrementar la rendibilitat econòmica i social del turisme.

g) Reduir la petjada ambiental de l'activitat turística (empremta de carboni, hídrica i de consum d'energia).
h) Mitigar els riscs associats a una economia lineal: escassetat de recursos i volatilitat de preus, entre d'altres.
i) Reduir les pèrdues i el desaprofitament d'aliments i materials en les cadenes de producció i consum.
j) Minimitzar els riscs per a la salut humana i el medi ambient.
k) Donar compliment a les normatives sectorials relacionades amb l'economia circular, com per exemple, la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears.
l) En consonància amb la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears, reduir el consum de materials que no es poden reciclar i planificar l'eliminació dels que no es poden valoritzar.
m) Reduir el consum energètic en tota la cadena de valor del sistema turístic.

CAPÍTOL II
ESTRATÈGIA DE CIRCULARITAT

Article 96. Aplicació de l'estratègia

Els establiments turístics de les Illes Balears que pertanyen als grups d'allotjament hoteler (hotels, hotels de ciutat, hotels apartament i allotjaments de turisme d'interior), apartaments turístics i allotjaments de turisme rural (hotels rurals i agroturismes) han d'aplicar l'estratègia de circularitat d'acord amb el que s'estableix en aquest capítol.

Article 97. Integració de la circularitat en l'allotjament turístic

L'estratègia de circularitat que s'ha de desenvolupar en el si de les empreses d'allotjament turístic s'ha d'integrar en el seu sistema general de gestió, ha de comprendre tant el conjunt de les activitats com tots els seus nivells jeràrquics i s'ha de fer efectiva a través de l'elaboració i l'aplicació d'un pla de circularitat, amb estructura i contingut d'acord amb el que estableixen els articles 99 i 100 d'aquesta llei.

La integració de la circularitat en el conjunt d'activitats de l'empresa d'allotjament s'ha de projectar a:

a) Les decisions d'inversió i governança de la companyia, a través de pautes de planificació circular.
b) Els processos operatius de dotació d'actius, aprovisionaments i prestació de serveis, a través de pautes de producció i consum circular.
c) L'organització del treball i en les relacions amb els seus proveïdors i clients, a través de pautes de compromís circular.

Tots els nivells jeràrquics de l'empresa tenen l'obligació d'incloure i assumir la circularitat en les activitats que puguin estar afectades pel pla de circularitat.

En consonància amb l'anterior, els establiments turístics referits a l'article anterior, a l'hora de definir la seva activitat i adoptar decisions, valoren els beneficis, les externalitats i els indicadors econòmics, socials i mediambientals; per tant, amb l'objectiu d'aconseguir

que l'activitat turística tengui un impacte regeneratiu al nostre territori i societat, aquests aspectes també han de ser considerats a l'hora d'elaborar i implantar l'estratègia i el pla de circularitat.

Article 98. Àrees prioritàries

El desplegament de l'estratègia de circularitat, sens perjudici de les especificitats que fixi cada companyia, per afavorir la interrelació de les línies d'acció incloses en el pla de circularitat, s'ha de fer a partir de la seva aplicació a les àrees prioritàries següents: aigua, energia, aliments, materials i residus.

Article 99. Contingut essencial i format del pla de circularitat

1. El pla de circularitat consta de dos elements essencials: la planificació circular, orientada a traçar línies d'acció i fer-les operatives, i l'avaluació circular, orientada a mesurar el progrés de l'estratègia de circularitat.

Per a la planificació i l'avaluació circular es poden fer servir marcs estratègics i aplicacions d'autodiagnòstic reconegudes pel sector turístic i el Govern de les Illes Balears, orientades a assegurar i facilitar a les empreses la implementació de bones pràctiques circulars.

2. El pla de circularitat, així com la seva modificació, revisió i/o renovació, s'ha de reflectir en un document en format físic o electrònic que ha d'estar a disposició dels inspectors de l'administració turística i dels representants legals de les persones treballadores. El pla de circularitat ha d'incloure, amb l'amplitud adequada a la dimensió i les característiques de cada allotjament turístic i al marge de la resta d'elements esmentats en aquesta secció, els aspectes següents:

a) La identificació de l'allotjament turístic i l'empresa a la qual pertany.
b) L'estructura organitzativa de l'allotjament turístic, identificant els responsables de les diferents línies d'acció que preveu el pla.
c) El compromís amb els requisits legals i altres compromisos i objectius que l'empresa subscriu per fer efectiva la integració de pautes de planificació, consum i producció i compromís circular en la seva estratègia de negoci, en els seus processos interns i en les relacions amb els seus principals grups d'interès.
d) La durada prevista del pla.
e) La relació de línies d'acció i bones pràctiques que durà a terme l'empresa en matèria de circularitat, en especial en les àrees d'acció prioritàries definides en aquesta norma.
f) La metodologia i les eines que, a manera de sistema integrat de vigilància, permetin seguir i avaluar el progrés de l'estratègia de circularitat.

3. Sens perjudici de l'aplicació i la vigència dels articles referents al pla de circularitat, s'habilita la conselleria competent en matèria de turisme per desplegar reglamentàriament el contingut del pla de circularitat.

Article 100. Implantació i renovació del pla de circularitat

1. L'empresa explotadora de cada allotjament turístic ha d'elaborar un pla de circularitat, que ha de ser assumit per tota la seva estructura organitzativa, ha de

comprendre tots els seus nivells jeràrquics i ha de ser conegut per tots els seus treballadors i treballadores.

2. El pla de circularitat ha de tenir una vigència màxima de cinc anys, per la qual cosa s'haurà de renovar periòdicament pels mateixos períodes.

3. Per elaborar el primer pla de circularitat s'ha de dur a terme una avaluació circular inicial, tenint en compte les seves característiques particulars, especialment pel que fa a la possibilitat d'adoptar determinades mesures en matèria de circularitat, com la programació d'instal·lacions d'energies renovables de manera preferent pel que fa al consum d'energia o de captació i utilització d'aigües pluvials, entre d'altres.

Així mateix, amb posterioritat, cada any s'ha de dur a terme una avaluació circular del pla de circularitat ja elaborat, que ha de formar-ne part.

Tant la primera com les següents avaluacions, que també s'han de documentar en un informe i s'han de conservar per tal que estiguin a disposició de la inspecció turística i de la representació legal de les persones treballadores, sens perjudici del compliment de la normativa específica que regula cada matèria, s'han de dur a terme sobre la base de les àrees prioritàries definides en l'article 98 d'aquesta llei:

a) Àrea prioritària d'energia:
   - Petjada de carboni anual per pernoctació, de conformitat amb el que pugui determinar la normativa específica.
   - Certificació d'eficiència energètica de l'edifici.
   - Capacitat d'autoabastament d'energia: expressada com a percentatge de l'energia autogenerada/autoconsumida de fonts renovables respecte del total d'energia consumida a l'any a l'establiment.
   - Potència renovable instal·lada, expressada en KW.
   - Capacitat d'emmagatzematge, expressada en KWh.

b) Àrea prioritària d'aigua:
   - Capacitat d'autoabastament d'aigua: expressada com el percentatge que el volum d'aigua autocaptada i/o depurada representa sobre el consum total d'aigua als establiments i les instal·lacions de l'establiment.
   - Consum anual d'aigua: quantitat total d'aigua consumida, expressada en litres, provinent de la xarxa pública.

c) Àrea prioritària de materials i residus:
   - Reciclatge de residus d'obres, reformes i demolicions: expressat com el percentatge total de residus de construccions i demolicions generats durant el darrer exercici, o, si no n'hi ha, durant el darrer projecte d'obra.
   - Recollida selectiva de residus: estimació anual del volum de residus per pernoctació recollits selectivament, corresponents a la suma de les fraccions paper i cartó, vidre i envasos, entre d'altres.

d) Àrea prioritària d'aliments:
   - Consum de productes de quilòmetre zero: expressat com a percentatge sobre el total de despesa en aliments i begudes de l'establiment.

- Cistella de la compra que minimitza l'ús d'envasos: percentatge que els productes a granel i/o amb envasos reutilitzables/biodegradables representen sobre el total de partides de despesa d'aprovisionaments de l'establiment.

  Addicionalment, la planificació i l'avaluació circular han de preveure:
- Fracció de la inversió vinculada a bones pràctiques circulars feta per l'establiment: inversió feta en infraestructures i equips, formació de treballadors i equips i integració tecnològica vinculada a la implementació de bones pràctiques circulars a l'establiment. Expressat en percentatge sobre la inversió total dels darrers tres exercicis.
- Període d'obertura i activitat de l'allotjament turístic.
- Plantilla que ha rebut formació relacionada amb circularitat: expressat com a percentatge de treballadors que han rebut algun tipus de formació en circularitat en el darrer exercici.
- Proveïdors que operen amb un codi de conducta circular: percentatge del total de proveïdors que operen sota pràctiques circulars.
- Breu recopilació d'accions fetes sobre l'ús circular als clients: comunicacions fetes als clients amb recomanacions o guies en matèria d'estalvi d'energia, il·luminació, climatització, estalvi d'aigua, servei de bufets, separació de residus a les habitacions i recanvi de tovalloles o llençols, entre altres pautes.

Sens perjudici d'això, l'empresa pot incorporar els altres indicadors que estimi oportuns en consideració a les característiques de l'allotjament turístic, que s'han de fer constar en l'avaluació.

4. En el pla de circularitat s'han de fer constar la metodologia, l'aplicació de diagnòstic, el marc estratègic o el procediment utilitzat per fer l'avaluació circular.

5. Els mètodes o criteris d'avaluació, que han d'estar identificats en el pla, es poden emparar en:

- Normes UNE.
- Normes nacionals.
- Normes internacionals o guies tècniques publicades per entitats de prestigi reconegut en matèria de circularitat.
- Certificacions expedides per entitats de prestigi reconegut en la matèria o altres mètodes o criteris professionals descrits documentalment que ofereixin confiança sobre el seu resultat.
- Marcs estratègics i aplicacions d'autodiagnòstic reconegudes pel sector turístic i el Govern de les Illes Balears.

6. De conformitat amb els resultats de l'avaluació, l'empresa ha d'elaborar la planificació circular per a un període no superior a cinc anys, que ha de comprendre: les activitats, les inversions, les accions i els protocols necessaris per aconseguir els objectius fixats en les línies d'acció incloses en el pla de circularitat i la seva periodificació; els mitjans humans i materials necessaris; i l'assignació dels recursos econòmics necessaris per a la consecució dels objectius proposats.

L'empresa ha de prioritzar, en la mesura que sigui possible, les accions de circularitat en les àrees on els indicadors clau mostrin un pitjor rendiment o una major ineficiència circular.

7. La planificació circular s'ha d'elaborar sens perjudici del compliment de la normativa específica que pugui regular cada matèria de les establertes com a indicadors de l'avaluació.

8. L'empresa explotadora s'ha d'assegurar de l'efectiva execució de les activitats, les accions, els protocols i els procediments estipulats en la planificació de circularitat, i ha d'efectuar per a això un seguiment periòdic, assegurant l'assignació necessària de recursos humans i materials per a la consecució dels objectius.

9. Per renovar dins un termini màxim de cinc anys el pla de circularitat, l'empresa s'ha d'atenir a les avaluacions anuals dutes a terme, i especialment a la de l'any en què elabori el pla.

Article 101. Certificat d'empresa amb estratègia de circularitat

Totes les empreses turístiques d'allotjament de les Illes Balears es poden comercialitzar o anunciar com a empresa circular, que aplica estratègies d'economia circular, o anàlogues, només si disposen d'etiqueta ecològica de la UE, d'acord amb el Reglament (CE) núm. 66/2010 del Parlament Europeu i del Consell; d'un sistema EMAS, d'acord amb el Reglament CE 1221/2009 del Parlament Europeu i del Consell; o de certificació emesa per entitats degudament acreditades per atorgar-la, de conformitat amb el Reial decret 1715/2010, de 17 de desembre, pel qual es designa l'Entitat Nacional d'Acreditació (ENAC) com a organisme nacional d'acreditació d'acord amb el que estableix el Reglament (CE) núm. 765/2008 del Parlament Europeu i el Consell, de 9 de juliol de 2008, pel qual s'estableixen els requisits d'acreditació i vigilància del mercat relatius a la comercialització dels productes i pel qual es deroga el Reglament (CEE) núm. 339/93.

CAPÍTOL III
MESURES ADDICIONALS EN MATÈRIA DE CIRCULARITAT

Article 102. Mesures ambientals i d'eficiència en l'ús dels recursos

1. Els establiments turístics de les Illes Balears pertanyents als grups d'allotjament hoteler (hotels, hotels de ciutat, hotels apartament i allotjaments de turisme d'interior); apartaments turístics; allotjaments de turisme rural (hotels rurals i agroturismes); i els habitatges objecte de comercialització turística o habitatges turístics de vacances corresponents a les tipologies constructives unifamiliar aïllada, unifamiliar entre mitgeres i aparellats:

a) Han d'eliminar les instal·lacions tèrmiques que funcionen amb fueloil o gasoil, i substituir-se per altres que emprin fonts d'energia que redueixin l'impacte ambiental, llevat d'impossibilitat degudament acreditada, a judici de l'administració insular competent en ordenació turística.[143]

[143] Lletra modificada per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

b) Els establiments esmentats en aquest punt, així com totes les tipologies constructives d'habitatges comercialitzats turísticament o habitatges turístics de vacances, com també els establiments de restauració i entreteniment definits per la normativa turística, han de disposar de doble polsador o polsador amb interrupció de la descàrrega a les cisternes dels vàters. Així mateix, han de disposar de dispositius d'estalvi d'aigua a les aixetes de lavabos, banyeres i dutxes: difusors i airejadors.

c) No poden posar a disposició dels clients articles de gentilesa de bany d'un sol ús (entre d'altres, maquinetes d'afaitar, raspall de dents, fil dental, llima d'ungles, escuma d'afaitar, xampú, crema humectant per a la pell, esponja per fer net les sabates, pintes, condicionador per als cabells, oli corporal, capells de dutxa), excepte a petició individual del client i sempre que els recipients, embalatges, components i/o productes siguin reutilitzables, reciclables, biodegradables o compostables.

   Es presumirà el compliment del que preveu aquesta lletra quan l'establiment disposi de protocols interns de lliurament a petició del client i els articles se subministrin exclusivament sota petició individual, sens perjudici de les facultats de comprovació, inspecció i control de l'administració turística.[144]

Aquesta mesura també és d'aplicació a totes les tipologies d'habitatges comercialitzats turísticament o habitatges turístics de vacances, en el cas de deixar-los a disposició a l'entrada dels clients.

2. Totes les empreses i els establiments turístics regulats per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, en cas que entri dins l'àmbit de la seva activitat:

a) No poden fer ús d'espècies marines incloses en els annexos II i IV de la Directiva 92743/CEE, en l'annex del Reial decret 139/2011, de 4 de febrer, per al desenvolupament del Llistat d'Espècies Silvestres en Règim de Protecció Especial i del Catàleg Espanyol d'Espècies Amenaçades i l'annex del Reial decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores. Sens perjudici de l'anterior, pel que fa a les espècies autòctones de les Illes Balears, regeix amb caràcter exclusiu el Catàleg d'Espècies Amenaçades de les Illes Balears, vigent en cada moment, creat pel Decret 75/2005, de 8 de juliol, pel qual es creen el Catàleg Balear d'Espècies Amenaçades i d'Especial Protecció, les Àrees Biològiques i el Consell Assessor de Fauna i Flora de les Illes Balears.

b) Han d'indicar de manera clara i diferenciada a la carta, el menú, bufet o similar, posat a disposició dels clients, els productes d'origen balear, siguin agrícoles, ramaders i pesquers o begudes, i han de poder garantir i acreditar-ne la veracitat i la comprovació de les dades mitjançant la documentació que els han de proporcionar els proveïdors dels productes (factura, albarà o similar). Aquesta indicació s'ha de fer també respecte dels productes balears certificats amb les denominacions d'origen, indicacions geogràfiques protegides o qualsevol segell distintiu o marca de qualitat reconeguts, emesos i publicats a les Illes Balears per la conselleria competent en matèria agroalimentària i altres institucions d'àmbit

[144] Paràgraf afegit per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

supramunicipal que desenvolupin distintius de suport a l'economia circular. A més, respecte dels productes de peix i marisc han d'indicar l'art de pesca utilitzada, d'acord amb la documentació que els han de proporcionar els proveïdors del producte (factura, albarà o similar).

c) Sens perjudici del compliment de la normativa laboral i de protecció dels usuaris i consumidors, han d'ajustar les temperatures i l'ús de les instal·lacions tèrmiques al que preveu el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, així com a les normes aprovades per l'Associació Espanyola de Normalització i als documents inscrits en el Registre general de documents reconeguts del Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis dependent del Ministeri d'Indústria, Comerç i Turisme.

Article 102 bis. Compromís de consum de productes d'alimentació i begudes de proximitat

1. Totes les empreses i els establiments turístics regulats per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, en cas que entri dins l'àmbit de la seva activitat, han de garantir un mínim del 3% de consum de productes frescs agraris, ramaders i pesquers que tinguin el seu origen a les Illes Balears. En cas de productes agroalimentaris transformats, les matèries primeres essencials del producte també ha de tenir el seu origen a les Illes Balears. Dins d'aquest percentatge es computen també els productes emparats per qualsevol marca de qualitat, siguin denominacions d'origen, indicacions geogràfiques protegides o qualsevol segell distintiu o marca de qualitat reconeguts i publicats a les Illes Balears per la conselleria competent en matèria agroalimentària i altres institucions d'àmbit supramunicipal que desenvolupin distintius de suport a l'economia circular.

En el cas des establiments d'allotjament hoteler classificats amb quatre i cinc estrelles, el percentatge de producte d'origen de les Illes Balears referit en el primer paràgraf ha de ser del 4%.

Pel que fa als establiments classificats com agroturismes, el percentatge de producte d'origen de les Illes Balears ha de ser del 5%.

2. El percentatge de producte d'origen de les Illes Balears es calcula en els termes de la lletra d) del punt 3 de l'article 100 anterior, referit al pla de circularitat.

3. Les empreses i els establiments turístics de les Illes Balears que garanteixin com a mínim un percentatge del 10% de consum de productes d'origen balear d'acord amb l'establert en aquest article:

- Obtenen el distintiu d'«Establiment Turístic Compromès amb la Producció Local», que serà desenvolupat per la conselleria competent en matèria agroalimentària.
- Tenen accés a una promoció prioritària en matèria de turisme sostenible i responsable.

CAPÍTOL IV
PROCEDIMENT PER A LA IMPLANTACIÓ DE LES MESURES EN MATÈRIA DE CIRCULARITAT

Article 103. Instal·lacions o construccions indispensables

1. Les instal·lacions o construccions indispensables per implementar els plans de circularitat o les mesures ambientals determinades en aquest títol, que s'implantin en els establiments a què fan referència els articles 96 i 102 d'aquesta llei, no computen urbanísticament en ocupació, en edificabilitat, en distància a llindars ni en alçada.

A aquest efecte, es consideren instal·lacions o construccions indispensables les instal·lacions per aprofitar aigües grises i pluvials, les instal·lacions d'eficiència energètica, tots els elements i equipaments integrants de les infraestructures per recarregar vehicles elèctrics i d'energies renovables, les instal·lacions per a l'adequada recollida selectiva i la monitorització dels residus, les instal·lacions per a l'adequació de l'estratègia d'aliments o d'altres de naturalesa i finalitat anàlogues.[145]

2. [146]La persona interessada ha de sol·licitar a l'administració competent en ordenació turística autorització prèvia en la tramitació de la qual s'haurà d'emetre informe sobre el caràcter d'indispensable i l'adequació de les instal·lacions o construccions que pretén. Aquesta autorització prèvia s'ha d'emetre en el termini màxim de tres mesos. En cas de no emissió de la resolució d'autorització en aquest termini, aquesta es considerarà atorgada.

Es consideren adequades les instal·lacions o construccions si la proposta té relació directa i proporcionada amb la seva finalitat, si compleix amb l'article 100.6 i si queda justificat que no hi ha ubicació alternativa ajustada al planejament.

3. [147]A fi d'acomplir les previsions que s'estableixen en aquest títol, els establiments a què fa referència l'article 96 d'aquesta Llei, amb llicència d'activitat turística o que disposin de l'habilitació preceptiva, han de dur a terme les obres o instal·lacions descrites en l'apartat 1 d'aquest article, amb autorització prèvia de l'òrgan competent en matèria d'ordenació turística.

Un cop obtinguda l'autorització a què fa referència l'apartat anterior, el procediment pot continuar, amb les previsions establertes en aquest capítol, pel règim de declaració responsable, si escau.

Article 104. Règim del procediment per a la implantació de les mesures en matèria de circularitat

1. Per a la implementació de les instal·lacions o construccions esmentades en l'article anterior, les persones interessades poden acollir-se al règim de declaració responsable previst en aquest capítol. El projecte tècnic o la documentació gràfica que es presenti a tramitació grafiarà les circumstàncies esmentades a l'efecte de la seva comprovació tècnica i constatació en l'expedient municipal.

---

[145] Paràgraf modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. ¨Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

[146] Apartat modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

[147] Apartat modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

2. El règim de declaració responsable no és aplicable:

a) A les obres, als actes i a les instal·lacions prevists en l'article 11.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, o altres obres que una normativa sectorial estatal sotmeti al règim de llicència prèvia.
b) A la zona de servitud de protecció de costa.
c) A les obres o intervencions que es facin en edificis o construccions que siguin béns d'interès cultural o catalogats.
d) Als actes subjectes al règim de comunicació prèvia, que continuen sotmesos al procediment establert en l'article 153 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

3. A l'efecte d'aquesta llei, la declaració responsable és el document mitjançant el qual el seu promotor manifesta, sota la seva exclusiva responsabilitat, que els actes als quals es refereix compleixen les condicions prescrites en la normativa aplicable, que posseeix la documentació tècnica exigible que així ho acredita, i que es compromet a mantenir el seu compliment en el temps que duri l'exercici dels actes als quals es refereix.

4. A aquest efecte, l'interessat que vulgui acollir-se al règim de declaració responsable previst en aquesta llei l'ha de presentar subscrita per la persona promotora i adreçada a l'ajuntament corresponent, en la forma establerta en aquest capítol.

5. La formalització de la declaració responsable no prejutja ni perjudica drets patrimonials del promotor ni de tercers, i només produeix efectes entre l'ajuntament i el promotor. Tampoc no pot ser invocada per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què pugui incórrer el seu promotor en l'exercici dels actes als quals es refereixi.

6. La declaració responsable faculta per dur a terme l'actuació urbanística pretesa en la sol·licitud, sempre que s'hi adjunti la documentació requerida en cada cas, i sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció posterior que corresponguin.

7. Conformement a la legislació bàsica en matèria de sòl, en cap cas no es poden entendre adquirides per declaració responsable facultats en contra de la legislació o el planejament urbanístic d'aplicació.

8. El règim aplicable al final d'obres, primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions no queda afectat pel règim de declaració responsable establert en aquest capítol i, en conseqüència, s'han de requerir les actuacions, les llicències i els actes que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a al tipus d'obres i instal·lacions que s'hagin executat.

9. A l'efecte del que disposa aquesta llei, només es pot presentar una declaració responsable sobre una mateixa edificació o habitatge una vegada cada sis mesos, sens perjudici de la possibilitat d'acollir-se al règim previst en l'article 156 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a les modificacions durant l'execució de les obres.

10. Tot el que no disposi explícitament aquesta llei s'ha d'ajustar al règim general d'intervenció preventiva del títol VII de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Article 105. Requisits i forma de presentació de la documentació

1. La declaració responsable s'ha de presentar amb una antelació mínima de quinze dies hàbils respecte de la data en què es pretén iniciar la realització de l'actuació.

En tot cas, l'execució de les obres o instal·lacions s'ha d'iniciar en el termini màxim de quatre mesos des de la presentació de la declaració responsable a l'ajuntament. En cas contrari, la declaració responsable perd la vigència i és necessari presentar-ne una de nova.

La declaració responsable ha de fixar el termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas no pot ser superior a dos anys. Aquest termini es pot prorrogar en els mateixos termes prevists per a les llicències.

2. El començament de qualsevol obra o instal·lació a l'empara de la declaració responsable s'ha de comunicar a l'ajuntament.

3. La declaració responsable subscrita per la persona promotora i adreçada a l'ajuntament corresponent s'ha de presentar juntament amb un projecte tècnic dels que preveu l'article 152.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, i ha d'incloure una motivació expressa de no incórrer en cap dels supòsits exclosos de declaració responsable prevists en l'apartat 2 de l'article 104, i el justificant de pagament dels tributs corresponents si, d'acord amb la legislació d'hisendes locals i, si escau, amb l'ordenança fiscal respectiva, s'estableix que li és aplicable el règim d'autoliquidació. En cas d'exoneració de paràmetres urbanístics s'ha de presentar també l'informe a què fa referència l'article 103.2 d'aquesta llei.

En tot cas, el projecte ha de ser complet de l'actuació prevista, amb suficient definició dels actes que es pretenen dur a terme, i tenir preceptivament el grau de detall i el contingut establerts en els apartats segon i tercer de l'article 152 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Haurà d'identificar les instal·lacions i construccions a què es refereix l'article 12.1 en relació amb els paràmetres que s'hagin de considerar exonerats.

El projecte tècnic s'ha d'ajustar també a les condicions establertes en el Codi tècnic de l'edificació, l'ha de redactar personal tècnic competent i ha de ser visat pel col·legi professional competent segons el que estableixi la normativa estatal vigent. També ha de concretar les mesures de garantia suficients per a la realització adequada de l'actuació, i definir les dades necessàries perquè l'òrgan municipal competent pugui valorar si s'ajusta a la normativa aplicable. Una vegada presentat davant l'ajuntament el projecte tècnic, adquireix el caràcter de document oficial, i de l'exactitud i la veracitat de les dades tècniques que s'hi consignen en respon la persona autora amb caràcter general.

Quan les actuacions requereixin alguna autorització prèvia o algun informe administratiu previ per a l'exercici del dret conforme a la normativa sectorial d'aplicació, no es pot presentar la declaració responsable sense que aquests s'hi adjuntin o, si escau, s'hi adjunti el certificat administratiu del silenci produït, quan aquesta normativa prevegi la seva obtenció prèvia a càrrec de la persona interessada.

Així mateix, quan l'acte suposi l'ocupació o la utilització del domini públic, s'ha d'aportar l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.

Quan la normativa sectorial que els preveu impedeixi que la sol·licitud i l'obtenció prèvia dels informes i les autoritzacions sigui a càrrec de la persona interessada, l'òrgan

municipal els ha de sol·licitar d'ofici a les altres administracions en el termini màxim de cinc dies des de la presentació de la documentació completa de la declaració responsable. En aquest cas, l'òrgan municipal ha de comunicar de manera immediata les actuacions fetes a la persona interessada, amb la indicació que no pot iniciar els actes subjectes a la declaració responsable fins que l'òrgan sectorial competent no comuniqui l'emissió de l'informe o l'atorgament de l'autorització.

4. La presentació de la declaració responsable, si no s'hi adjunta tota la documentació preceptiva, no té els efectes prevists en aquesta llei.

5. La declaració responsable de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes vinculades a aquestes es regeix pel que preveu la legislació reguladora d'activitats.

Article 106. Comprovacions i compliment del procediment

1. Una vegada rebuda la declaració responsable, l'òrgan competent ha de fer les comprovacions pertinents per verificar la conformitat de les dades declarades així com la documentació presentada i, si de les comprovacions efectuades se'n desprèn la falsedat o la inexactitud, amb l'audiència prèvia de la persona interessada, podrà suspendre l'execució de les obres o instal·lacions, sens perjudici que, si correspon, es pugui incoar un procediment d'esmena de deficiències o, si escau, un procediment sancionador. Si hi ha risc per a les persones o les coses, la suspensió es pot adoptar de manera cautelar i immediata, mitjançant una resolució motivada, que pot adoptar les mesures oportunes per garantir la seguretat.

2. Per resolució de l'administració pública competent s'ha de declarar la impossibilitat de continuar l'actuació, sens perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que corresponguin al fet, des del moment en què es tengui constància d'alguna de les circumstàncies següents:

a) La inexactitud, la falsedat o l'omissió de caràcter essencial en qualsevol dada, manifestació o document que s'adjunti o incorpori a la declaració responsable.
b) La no-presentació, davant l'administració competent, de la declaració responsable de la documentació requerida, si escau, per acreditar el compliment del que s'ha declarat.
c) La inobservança dels requisits imposats per la normativa aplicable.

3. Les actuacions que, podent-se acollir al règim de declaració responsable d'aquest capítol, es duguin a terme sense haver-la presentat o que excedeixin les declarades s'han de considerar actuacions sense llicència amb caràcter general, i se'ls ha d'aplicar el mateix règim de protecció de la legalitat i sancionador que a les obres i als usos sense llicència.

TÍTOL VI[148]
CONTROL DE QUALITAT TURÍSTICA

CAPÍTOL I
LA INSPECCIÓ DE TURISME

Article 107. Exercici de la inspecció de turisme

Les facultats de control i verificació del compliment del que estableix aquesta llei i de les disposicions que la despleguin corresponen a l'administració turística competent, que ha d'exercir la funció inspectora en matèria de turisme en l'àmbit insular que li correspon a través de la inspecció de turisme.

Article 108. Funcions de la inspecció de turisme

La inspecció en matèria de turisme té les funcions següents:

a) Dur a terme la comprovació i el control del compliment de la normativa turística aplicable, especialment en la persecució de les activitats clandestines i l'oferta il·legal.
b) Vetllar pel respecte als drets dels usuaris de serveis turístics.
c) Verificar els fets causants de reclamacions i denúncies que puguin ser constitutius d'infracció de la normativa turística d'acord amb el que estableix la normativa turística.
d) Comprovar l'existència de les infraestructures i els serveis obligatoris imposats per la legislació turística.
e) Emetre informes en matèria de la seva competència.
f) Informar i assessorar les persones interessades, quan així ho requereixin, sobre els seus drets i deures com també sobre el compliment i l'aplicació de la normativa turística vigent.
g) Aixecar i tramitar les actes d'inspecció esteses en l'exercici de la funció inspectora.
h) Intervenir en la clausura o la suspensió de l'activitat turística, participant- hi i duent-la a terme directament, si són adoptades com a mesura provisional pels inspectors de turisme, en els supòsits regulats per la normativa turística.
i) Qualsevol altra funció inspectora que li sigui atribuïda per una norma de rang legal o reglamentari.
j) En el marc del que es disposa en l'article 28.4 d'aquesta Llei, els serveis d'inspecció han de prestar una especial cura en la detecció de l'oferta il·legal respecte dels habitatges objecte de comercialització turística, amb la inclusió d'un punt específic en el pla anual d'inspecció.[149]

[148] El Títol V passa a ser el Títol VI i tots els articles que s'hi contenen passen a numerar-se a partir de número 107 i fins el 129 pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[149] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

k) Col·laborar en les tasques de difusió i informació de noves disposicions normatives en matèria turística o de la modificació de les existents i de l'aplicació d'aquestes per les persones destinatàries.[150]

Article 109. Els serveis de la inspecció de turisme

1. Les funcions inspectores en l'àmbit insular corresponent seran exercides per l'administració turística competent a què s'adscriguin els serveis d'inspecció corresponents, que tindran l'estructura que es determini reglamentàriament.

Els serveis d'inspecció i control d'empreses i activitats turístiques hauran de disposar de personal suficient per a una adequada supervisió i control de les places turístiques existents i de l'oferta il·legal. En particular, la plantilla d'inspectors d'aquests serveis haurà de ser, com a mínim, d'un funcionari per cada vint mil places turístiques inscrites. A aquest efecte, els òrgans competents hauran d'aprovar les modificacions de les relacions de llocs de treball que calguin, i hauran de dotar pressupostàriament les places corresponents de la plantilla, abans del 31 de desembre de 2022.[151]

2. El personal funcionari dels serveis d'inspecció, en l'exercici de la seva comesa en matèria turística, té la consideració d'agent de l'autoritat, amb la protecció i les facultats que li atribueixi la normativa vigent. A aquest efecte, disposarà de l'acreditació corresponent, que ha d'exhibir en l'exercici de les seves funcions.

3. En l'exercici de les seves funcions inspectores, el personal inspector té total independència, sens perjudici de la dependència als seus superiors jeràrquics a les instruccions dels quals ha de donar compliment.

4. L'administració turística competent ha de garantir la formació continuada i específica del personal de la inspecció de turisme, en totes les matèries relacionades amb l'exercici de les seves funcions.

Article 110. Deure de col·laboració amb la inspecció de turisme

1. Els titulars de les empreses turístiques i els representants o encarregats de cada establiment, així com tota persona que desenvolupi l'activitat turística o presti serveis turístics, i associacions o col·lectius professionals i immobiliaris, tenen l'obligació de col·laborar amb el personal inspector i de permetre-li i facilitar-li la visita a les dependències i a les instal·lacions, el control dels serveis i, en general, tot el que proporcioni un coneixement i una qualificació millors i més ajustats de la situació i dels fets inspeccionats.[152]

2. En el transcurs dels procediments inspectors i sancionadors contra activitats d'àmbit turístic suposadament il·legals o no reglades, el personal inspector podrà requerir a les parts tota la informació i la documentació que consideri adient per efectuar les comprovacions necessàries incloent-hi la identificació de les persones físiques o jurídiques que siguin part en aquest procediment.[153]

[150] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[151] Segon paràgraf afegit per la Llei 14/2018, de 28 de desembre, esmentada en la nota 1.
[152] Apartat modificat per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.
[153] Apartat modificat per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

Article 111. Facultats dels inspectors de turisme

1. Els inspectors de turisme, en el compliment de les seves funcions, poden demanar l'auxili de les forces i els cossos de seguretat de l'Estat i de la policia local, d'acord amb la legislació aplicable.

2. Els inspectors de turisme estan facultats per accedir als establiments turístics i al lloc de desenvolupament de les activitats turístiques i romandre-hi lliurement el temps necessari per a l'exercici de les seves funcions.

3. Els inspectors de turisme poden requerir motivadament la compareixença de les persones interessades a les dependències administratives, fent constar expressament l'objecte de la citació, d'acord amb la legislació reguladora del procediment administratiu.

4. El personal de la inspecció de turisme, en les seves actuacions inspectores, pot efectuar reserves i/o contractacions amb vista a la constatació de la realització de l'activitat clandestina, a la comprovació de les possibles infraccions i/o a la correcta identificació de les persones (físiques o jurídiques) que en són responsables, sense haver de comunicar prèviament que es duen a terme aquelles actuacions inspectores ni procedir obligatòriament a la seva prèvia identificació com a membre de la inspecció de turisme.[154]

Article 112. Deures dels inspectors de turisme

Els inspectors de turisme, en l'exercici de l'actuació inspectora, tenen els deures següents:

a) Exhibir acreditació de la seva condició en iniciar l'actuació inspectora, llevat que la identificació pugui interferir en aquesta actuació. També poden adquirir béns o serveis per tal d'obtenir proves sense necessitat d'identificació.[155]
b) Complir amb el deure de secret professional i mantenir la confidencialitat de l'actuació inspectora.
c) Observar el respecte i la consideració deguts a les persones interessades, informant-les dels seus drets i deures a fi de facilitar-los-en el compliment.
d) Realitzar l'actuació inspectora amb la màxima celeritat i discreció, procurant que tengui la mínima repercussió en l'activitat turística de què es tracti.

Article 113. Deures del titular de l'activitat turística i personal ocupat

Els titulars de l'activitat turística, els seus representants legals, el personal ocupat degudament autoritzat o, si no, les persones que es troben al capdavant de l'activitat en el moment de la inspecció, tenen el deure de facilitar als inspectors de turisme l'accés a les instal·lacions i dependències on es desenvolupi l'activitat. Així mateix, han de facilitar-los tant l'examen dels documents relacionats amb l'activitat turística proporcionant l'obtenció de còpies o reproduccions de la documentació esmentada, com la comprovació de totes les dades que siguin necessàries per a les finalitats de la inspecció.

[154] Apartat afegit per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.
[155] Lletra modificada per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.

Article 114. Coordinació interadministrativa

Les infraccions i deficiències detectades en l'exercici de l'activitat d'inspecció turística que incideixin en l'àmbit competencial d'altres òrgans, tant de la mateixa administració com d'altres administracions públiques, han de ser comunicades a aquests òrgans, especialment les relacionades amb les administracions competents en matèria d'urbanisme, llicències d'activitats i inspecció i gestió tributària, sens perjudici de la realització d'inspeccions conjuntes. Igualment, els òrgans esmentats han de posar en coneixement dels òrgans competents en matèria de turisme les infraccions i les deficiències turístiques que detectin en l'exercici de les seves funcions.

El que disposa el paràgraf anterior s'ha d'aplicar especialment a les infraccions que qualsevol administració detecti en matèria d'oferta il·legal i clandestina, respecte de les quals totes les administracions han d'adoptar, en l'àmbit de la seva competència, totes les mesures cautelars, provisionals o definitives, que siguin necessàries per eradicar l'esmentada oferta il·legal o clandestina.

Article 114 bis. Col·laboració interadministrativa en les tasques d'inspecció turística[156]

Les administracions turístiques insulars competents poden subscriure els instruments jurídics adients amb l'Administració de l'Estat o els ajuntaments del seu àmbit insular per tal que la Policia Nacional, la Guàrdia Civil o la Policia Local puguin col·laborar materialment en les tasques d'inspecció turística.

En el marc dels referits instruments, s'ha d'incloure una referència específica a l'intercanvi d'informació entre les administracions que condueixi a la detecció de conductes il·lícites i a la identificació dels responsables, als únics efectes d'incorporar aquestes dades als expedients sancionadors que es tramitin per presumpta infracció de la normativa turística.

Article 115. Actes d'inspecció

1. De cada inspecció practicada, el personal inspector actuant ha d'aixecar una acta que ha de recollir el resultat de la inspecció i que s'ha d'ajustar al model oficial que es determini reglamentàriament.

2. En l'acta han de figurar les dades d'identificació personal del titular de l'activitat turística, de qui el representi legalment o del personal ocupat degudament autoritzat o, si de cas hi manca, de les persones que es trobin al capdavant de l'activitat en el moment d'una inspecció i, si escau, les dades d'identificació fiscal, el lloc i l'hora, la identificació de les persones compareixents i l'exposició dels fets. Així mateix, s'han de fer constar, si hi pertoca, les circumstàncies i les dades que contribueixin a determinar la possible existència d'una infracció administrativa, com també les altres circumstàncies concurrents.

L'acta ha d'identificar a l'inspector actuant mitjançant el codi d'identificació que consta en el carnet professional.[157]

3. Les actes poden ser de constància de fets, d'obstrucció, de conformitat o d'infracció.

[156] Article afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[157] Paràgraf afegit pel DL 14/2020, de 9 de desembre, esmentat en la nota 1.

4. Les actes d'infracció sempre han de reflectir els preceptes que l'inspector consideri infringits, sense que això suposi un pronunciament definitiu de l'Administració sobre els càrrecs imputats.

5. Les actes han de ser signades per l'inspector actuant i pel titular de l'activitat turística o, si de cas hi manca, per qui el representi legalment o pel personal ocupat degudament autoritzat. Si no n'hi ha, la signatura correspon a les persones que es trobin al capdavant de l'activitat en el moment de la inspecció. La signatura ha d'acreditar la notificació, el coneixement de l'acta i del seu contingut però no n'implica l'acceptació. La negativa a signar l'acta s'hi ha de fer constar i no suposarà la paralització o l'arxiu de les possibles actuacions següents motivades pel contingut de l'acta. En tot cas, s'ha de lliurar o trametre una còpia de l'acta a la persona interessada.

6. Les actes d'inspecció aixecades i signades pels inspectors de turisme, d'acord amb els requisits establerts en la normativa aplicable, tenen presumpció de certesa i valor probatori dels fets constatats, sens perjudici de les proves que les persones interessades puguin aportar o assenyalar en defensa dels seus drets i interessos.

CAPÍTOL II
INFRACCIONS I SANCIONS

Article 116. Infraccions administratives i classes

1. Es consideren infraccions administratives en matèria de turisme les accions o omissions tipificades en aquesta llei.

2. Reglamentàriament, en el marc establert en aquesta llei, es pot complementar o especificar el contingut de les conductes constitutives d'infracció administrativa en matèria de turisme.

3. Les infraccions administratives en matèria de turisme es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

4. La comissió d'una infracció administrativa en matèria de turisme dóna lloc a la tramitació del corresponent expedient sancionador, d'acord amb el que estableix aquest capítol.

Article 117. Persones responsables

1. Són responsables de les infraccions administratives en matèria de turisme les persones físiques i jurídiques públiques o privades que incorrin en les accions o omissions tipificades com a tals en aquesta llei.

2. El titular de l'explotació, empresa o activitat turística és responsable administrativament de les infraccions que cometin els treballadors ocupats o terceres persones que, sense tenir-hi vinculació laboral, duguin a terme prestacions compreses en els serveis contractats per aquest.

3. Els titulars de l'explotació, empresa o activitat a qui s'hagi imposat una sanció com a conseqüència de la infracció comesa pel personal ocupat o terceres persones que hi prestin els serveis contractats, poden exercitar les accions de repetició que els corresponguin contra els autors materials de la infracció que ocasioni la sanció.

4. Pel que fa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, són responsables de les infraccions les persones propietàries de l'immoble juntament amb les persones o entitats comercialitzadores, així com amb les persones que siguin arrendatàries de l'immoble, llevat de prova en contrari. La presentació de contractes d'arrendament o subarrendament no constitueix causa exculpatòria suficient si es prova que ho són en frau de llei.[158]

5. Si dues o més persones són responsables d'una infracció i no se'n pot determinar el grau de participació, aquestes persones són solidàriament responsables als efectes de les sancions que se'n derivin.[159]

6. Les persones titulars dels canals de publicitat o comercialització, quan estiguin sotmesos a la Llei 34/2002, de 11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i comerç electrònic, en seran responsables conforme als seus termes.[160]

Article 118. Infraccions lleus

Es consideren infraccions lleus:

a) La inexactitud en el compliment de les obligacions de comunicació o d'informació a l'administració turística competent en la matèria o als usuaris de serveis turístics.
b) La falta de fulls oficials de reclamació a disposició del client.
c) La no exhibició dels distintius acreditatius del grup, la classificació i, si escau, la categoria.
d) L'exhibició de distintius acreditatius del grup, de la classificació o, si escau, de la categoria, que no compleixin les formalitats exigides.
e) No donar publicitat a tots els aspectes que siguin exigibles per la normativa turística.
f) No posar els preus a disposició dels usuaris de serveis turístics o no donar-los la publicitat obligada.
g) *Derogada*[161]
h) No prestar o prestar deficientment els serveis deguts quan no es causi perjudici als clients.
i) *Derogada*[162]
j) El tracte incorrecte o descortès, com també les deficiències en la prestació del servei pel personal ocupat pel que fa a l'atenció i el tracte deguts amb els clients.
k) La inexactitud, la falsedat o l'omissió de qualsevol dada, manifestació o document que s'adjunti o incorpori a la declaració responsable o a la comunicació prèvia que no estigui tipificada com a infracció greu o molt greu.
l) L'atorgament de contractes sense fer constar el número de registre de l'establiment o l'empresa contractada.

[158] Apartat afegit per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1, i, posteriorment, modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, també esmentat en la nota 1.
[159] Apartat afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[160] Apartat afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[161] Lletra derogada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentada en la nota 1.
[162] Lletra derogada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentada en la nota 1.

m) La falta continuada d'activitat turística durant més de tres mesos en les agències de viatges o durant més d'un any en la resta d'establiments turístics, sense haver comunicat la inactivitat o la baixa temporal.
n) L'incompliment de les disposicions relatives al règim de reserves i cancel lacions.
o) L'incompliment del que disposa la normativa turística sobre el període d'obertura.
p) L'incompliment de les obligacions formals establertes per la legislació turística relatives a documentació, llibres o registres, com també la no conservació de la documentació obligatòria durant el temps establert reglamentàriament.
q) La negativa, després d'haver estat requerit, a facilitar al client els fulls de reclamació o, si escau, a facilitar-li les dades de l'establiment.
r) L'obstaculització a la tasca inspectora quan no arribi a impossibilitar-la.
s) Qualsevol altre incompliment dels requisits, les prohibicions i les obligacions establerts en la normativa turística que no estigui tipificat com a infracció greu o molt greu en aquesta llei.
t) La manca de comunicació a l'administració turística competent del canvi de titularitat en la propietat o en l'explotació de l'establiment.[163]
u) [164]No indicar de manera diferenciada a la carta, el menú, el bufet o similar, posat a disposició dels clients, els productes d'origen balear, siguin agrícoles, ramaders i pesquers o begudes, així com els productes balears certificats amb les denominacions d'origen, indicacions geogràfiques protegides o qualsevol segell distintiu o marca de qualitat reconeguts, emesos i publicats a les Illes Balears per la conselleria competent en matèria agroalimentària i altres institucions d'àmbit supramunicipal que desenvolupin distintius de suport a l'economia circular; així com no poder garantir i acreditar-ne la veracitat i la comprovació de les dades comunicades a la carta, el menú, el bufet o similar, mitjançant la documentació que els han de proporcionar els proveïdors dels productes.
Així com no indicar l'art de pesca utilitzada respecte dels productes de peix i marisc d'origen balear, d'acord amb la documentació que els han de proporcionar els proveïdors del producte.

Article 119. Infraccions greus[165]

Es consideren infraccions greus:

a) L'incompliment de les obligacions de comunicació o d'informació amb l'administració turística competent o amb els usuaris de serveis turístics.
b) *Sense contingut*[166]
c) La utilització de denominació, grup, categories o classificacions diferents de les establertes en aquesta llei o en les disposicions que la despleguin.

[163] Lletra afegida pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1.
[164] Lletra afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i, posteriorment, modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.
[165] Lletres af) a ao) afegides pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1, i, posteriorment, modificades per la Llei 3/2022, de 15 de juny, també esmentada en la nota 1. Després, la lletra af) ha estat modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[166] Lletra sense contingut pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1.

d) La utilització de denominacions per a una activitat turística que puguin induir a error sobre la classificació, la categoria o les característiques d'aquella.
e) La publicitat, la contractació o la comercialització d'estades turístiques a habitatges que no compleixin els requisits o les condicions establerts en el capítol IV del títol III d'aquesta Llei i en la normativa de desenvolupament d'aquesta, inclòs el nombre màxim de places, llevat que impliqui infracció molt greu.[167]
f) Permetre en un habitatge de la seva propietat que no es compleixin els requisits o les condicions establerts en el capítol IV del títol III d'aquesta llei i en la normativa de desenvolupament de l'oferta o la comercialització d'estades turístiques.
g) La publicitat, la contractació, la comercialització o el desenvolupament de l'activitat o prestació de serveis pels establiments, activitats o empreses que no hagin presentat la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística o la comunicació prèvia, si són exigibles per la normativa turística i, així mateix, si les han presentat i no es compleixen els requeriments normatius per al seu exercici, llevat que suposi falsedat, omissió o alteració dels aspectes substancials en els termes de l'article 120 següent o que impliqui altra infracció molt greu.[168]
h) La realització o la prestació de serveis d'activitats turístiques per qui no tengui l'habilitació preceptiva exigida per les normes en vigor, o que no hagi presentat la declaració responsable d'inici d'activitat turística o la comunicació prèvia, sempre que compleixi tots els requisits necessaris per poder obtenir-la.
i) Difondre a través d'Internet o altres mitjans de comunicació informació o expressions que puguin induir a error sobre els elements essencials de l'activitat turística i sobre els preus.
j) No prestar o prestar deficientment els serveis deguts quan causi perjudici als usuaris de serveis turístics.
k) Que qualsevol establiment d'allotjament turístic explotat sota la modalitat de pensió completa integral permeti l'extracció d'aliments o begudes de establiment per ser consumits fora d'aquest, llevat que siguin paquets d'excursions organitzades.
l) La realització de modificacions no substancials als establiments que suposin disminució de la qualitat, sense la declaració responsable d'inici d'activitat o la comunicació prèvia.
m) L'incompliment dels termes fixats en els contractes per a la prestació de serveis turístics, si redunden en frau o engany en relació amb els aspectes essencials i notoris d'aquests serveis.
n) La reserva confirmada de places d'allotjament en un nombre superior a les disponibles, sempre que es produeixi una sobreocupació efectiva.
o) El cobrament de preus superiors als contractats.
p) Instal·lar o superar unitats d'acampada diferents de les previstes per la normativa turística.

[167] Lletra modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[168] Lletra modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

q) No mantenir vigents les assegurances, fiances o altres garanties equivalents en les quanties exigides per la normativa turística.
r) Organitzar activitats d'informació o assistència pròpies de la professió de guia de turisme mitjançant personal que no estigui habilitat.
s) L'admissió als càmpings o campaments de turisme de persones que acampen amb caràcter permanent o residencial.
t) L'incompliment de l'oferta sobre viatge combinat recollida al fullet informatiu, sempre que causi perjudici als clients.
u) La publicitat que pugui produir engany sobre els elements essencials, les prestacions o els serveis que integrin el paquet turístic o el servei combinat i que figurin en catàlegs, fullets, publicitat o ofertes específiques de les empreses i activitats turístiques.
v) Incomplir el règim previst en la normativa reguladora de viatges combinats per als supòsits de no confirmació de la reserva, modificació dels elements essencials o de resolució de contracte.
w) Incomplir el règim d'entrada i permanència en els establiments turístics.
x) La realització d'activitats a dependències dels establiments turístics o a habitatges residencials objecte de comercialització turística que infringeixin la normativa turística.[169]
y) La utilització del solar, immoble o establiment afectat per a una finalitat diferent de la recollida en el projecte autoritzat o en la declaració responsable d'inici d'activitat turística o la comunicació prèvia.
z) Les infraccions lleus quan, dotze mesos abans de cometre-les, el responsable d'aquestes hagi estat sancionat mitjançant resolució definitiva per la mateixa infracció tipificada com a lleu.
aa) Permetre la venda ambulant als establiments turístics o organitzar parades en viatges o excursions on es practiqui la venda ambulant.
ab) La negativa o obstrucció a l'actuació dels serveis d'inspecció quan aquesta impedeixi l'exercici de les funcions que legalment o reglamentàriament els estiguin atribuïdes.
ac) No fer constar en el contracte d'allotjament les prohibicions esmentades en el punt 12 de l'article 50 d'aquesta llei, o no adoptar les mesures adequades perquè els seus clients no duguin a terme comportaments greus contraris a les normes de règim intern als establiments turístics o a les bàsiques de la convivència o al que fixin els estatuts de la comunitat de propietaris als habitatges subjectes al règim de propietat horitzontal, si aquests comportaments produeixen molèsties o perjudicis greus a la resta de clients o al veïnat.[170]
ad) La utilització per part d'allotjaments no definits en la normativa turística, o bé que no hagin presentat la declaració responsable o l'hagin presentada sense complir els requeriments normatius, dels termes vacances, turística o similars, o bé que usin

[169] Lletra modificada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[170] Lletra afegida per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificada per la Llei 1/2025, de 13 de juny, també esmentada en la nota 1.

canals d'oferta que emprin aquests termes o dels quals es desprengui una finalitat turística.[171]

ae) No haver-se adaptat al compliment dels requisits i les condicions de l'autoavaluació establerts reglamentàriament en la data màxima que la normativa determini.[172]

af) No complir els establiments i els habitatges esmentats en la disposició addicional sisena les obligacions que s'hi estableixen o, en general, les deficiències en condicions de neteja; en el funcionament d'instal·lacions, o en el mobiliari o els estris que formin part de l'explotació de l'activitat turística.

ag) No disposar del llibre registre de conformitat amb l'article 51.2 d'aquesta llei.

ah) L'incompliment dels percentatges o de les dates establertes en la disposició transitòria desena d'aquesta llei, relatives a la instal·lació de llits elevables, quan no tenguin la consideració de molt greus.

ai) L'incompliment de l'obligació de disposar del pla de circularitat i de dur a terme les avaluacions anuals.

aj) Disposar d'un pla de circularitat o avaluacions periòdiques el contingut dels quals no s'ajusti a les exigències establertes en aquesta norma o no disposar de tota la documentació acreditativa de l'elaboració del pla de circularitat.

ak) No disposar de doble polsador o polsador amb interrupció de la descàrrega a les cisternes dels vàters, difusors i airejadors a les aixetes de lavabos, banyeres i dutxes.

al) Incomplir la prohibició de posar a disposició dels clients articles de gentilesa de bany d'un sol ús, excepte que es demostri que ha estat a petició individual del client i sempre que els recipients, embalatges, components i/o productes siguin reutilitzables, reciclables, biodegradables o compostables.

am) Utilitzar espècies classificades com a introduïdes, invasores o protegides prohibides en els termes de l'article 102.2.a) d'aquesta llei.

an) Incomplir l'obligació d'ajustar les temperatures i l'ús de les instal·lacions tèrmiques al que preveu el Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, així com a les normes aprovades per l'Associació Espanyola de Normalització i als documents inscrits en el Registre general de documents reconeguts del Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, dependent del Ministeri d'Indústria, Comerç i Turisme.

ao) Anunciar-se o comercialitzar-se com a empresa circular, que aplica estratègies d'economia circular, o anàlogues, sense disposar d'etiqueta ecològica de la UE, d'acord amb el Reglament (CE) núm. 66/2010 del Parlament Europeu i del Consell; d'un sistema EMAS, d'acord amb el Reglament CE 1221/2009 del Parlament Europeu i del Consell; o de certificació emesa per entitats degudament acreditades per atorgar-la, de conformitat amb el Reial decret 1715/2010, de 17 de desembre, pel qual es designa l'Entitat Nacional d'Acreditació (ENAC) com a organisme nacional d'acreditació d'acord amb el que estableix el Reglament (CE) núm. 765/2008 del Parlament Europeu i el Consell, de 9 de juliol de 2008, pel qual

[171] Lletra afegida per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[172] Lletra afegida per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.

s'estableixen els requisits d'acreditació i vigilància del mercat relatius a la comercialització dels productes i pel qual es deroga el Reglament (CEE) núm. 339/93.

ap) L'incompliment de l'obligació de garantir el percentatge mínim de consum de producte d'origen de les Illes Balears en els termes de l'article 102 bis d'aquesta llei.[173]

aq) No expedir o expedir incorrectament les factures o els rebuts de les quantitats abonades pels serveis contractats i, així mateix, la negativa, després d'haver estat requerit per fer-ho, a facilitar a la clientela els fulls de reclamació o, si escau, a facilitar-li les dades de l'establiment, com també la negativa a facilitar a la persona usuària que ho sol·liciti la documentació acreditativa dels termes de contractació.[174]

ar) Haver-se acollit a la disposició addicional quarta i no complir dins termini amb les determinacions de la disposició addicional quarta bis, referida a l'acreditació d'estar certificat en un dels sistemes de qualitat que indica o a l'obtenció de l'homologació d'un sistema de qualitat propi per l'Agència d'Estratègia Turística de les Illes Balears.[175]

Article 120. Infraccions molt greus

Es consideren infraccions molt greus:

a) La falsedat, l'omissió o l'alteració dels aspectes substancials per a l'atorgament de l'autorització o el títol en les dades incloses en la declaració responsable d'inici d'activitat turística o en la comunicació prèvia, que es regulen en el capítol IV del títol V d'aquesta Llei.[176]

b) La realització de l'activitat turística sense haver presentat la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat turística o la comunicació prèvia.

c) No prestar o prestar deficientment els serveis deguts sempre que es causi un perjudici greu als usuaris de serveis turístics.

d) La realització d'obres als establiments sense la comunicació corresponent si aquestes obres suposen modificació substancial referent a la qualitat, el nombre de places o les condicions determinants en la classificació o capacitat.

e) La prestació de serveis, incomplint la normativa en vigor, en condicions que puguin afectar la seguretat de les persones.

f) L'emissió o l'abocament de qualsevol classe a l'atmosfera, al sòl, a la platja o a les aigües terrestres o marítimes per part de les instal·lacions dels establiments turístics que suposin danys greus als recursos naturals o al medi ambient.

g) Qualsevol actuació discriminatòria per raó de nacionalitat, raça, sexe, religió, orientació sexual, discapacitat, opinió o qualsevol altra circumstància social o personal, o la falta de respecte a la dignitat de la persona i als seus drets fonamentals en l'accés i la participació en l'activitat turística.

[173] Lletra afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[174] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[175] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[176] Lletra modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

h) Les infraccions greus quan, dotze mesos abans de cometre-les, el responsable d'aquestes hagi estat sancionat, mitjançant resolució definitiva, per infracció tipificada com a greu.
i) La publicitat, la contractació o la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial la tipologia dels quals no permeti la presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat turística, es tracti d'habitatges situats a zones no aptes per a la comercialització d'estades turístiques a habitatges residencials o no s'hagin adquirit les places turístiques.[177]
j) Dur a terme per part de les persones físiques o jurídiques que siguin titulars o explotadores dels canals de comercialització turística definits en l'article 3 d'aquesta llei la comercialització, la publicitat o la facilitació mitjançant enllaç o allotjament de continguts de reserves, relatives a estades turístiques a habitatges ubicats a qualsevol illa de les Illes Balears que no hagin presentat la declaració responsable d'inici d'activitat turística o sense fer constar el número d'inscripció turística.[178]
k) L'incompliment molt greu de les obligacions que es contenen en l'article 37 bis d'aquesta llei, relatives a la instal·lació de llits elevables, en els termes establerts en la disposició transitòria desena.[179]
l) L'incompliment de l'obligació d'eliminar les instal·lacions tèrmiques que funcionen amb fueloil o gasoil, substituint-les per altres que emprin fonts d'energia que redueixin l'impacte mediambiental, llevat d'impossibilitat tècnica degudament acreditada.[180]
m) La negativa o el comportament omissiu a la cessió de dades per part de les persones físiques o jurídiques a què es refereix la lletra j) anterior, a les administracions competents en matèria d'ordenació turística en virtut de l'article 15.2 de la Directiva 2000/31/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 8 de juny de 2000, relativa a determinats aspectes jurídics dels serveis de la societat de la informació, en particular, el comerç electrònic en el mercat interior (Directiva sobre el comerç electrònic).[181]
n) Acollir-se a les possibilitats previstes en l'article 78 d'aquesta Llei i no donar compliment al que es disposa en l'esmentat article.[182]

[177] Lletra afegida per la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1. Aquesta lletra ha estat renumerada pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1, i, posteriorment, ha estat modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, també esmentat en la nota 1.
[178] Lletra afegida per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, i, posteriorment, modificada per la Llei 6/2018, de 22 de juny, ambdues esmentades en la nota 1. Aquesta lletra ha estat renumerada pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[179] Lletra afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[180] Lletra afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i, posteriorment, modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.
[181] Lletra afegida pel DL 5/2022, de 16 de maig, esmentat en la nota 1.
[182] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

Article 121. Prescripció de les infraccions

1. Les infraccions previstes en aquesta llei prescriuen en els terminis següents: les infraccions molt greus, als tres anys; les greus, als dos anys; i les lleus, a l'any.

2. El termini de prescripció de les infraccions s'ha de computar des del dia en què s'hagin comès. No obstant això, quan es tracti d'infraccions continuades, el termini de prescripció ha de començar a comptar des del dia en què es va realitzar l'últim fet constitutiu de la infracció. Quan es tracti d'infraccions permanents aquest termini ha de començar a comptar des del moment en què es va eliminar la situació il·lícita.

3. La prescripció de les infraccions s'interromp per la iniciació amb coneixement de la persona interessada del procediment sancionador, i el termini de prescripció s'ha de reprendre si l'expedient sancionador està paralitzat més d'un mes per causa no imputable al presumpte responsable.

Article 122. Classes de sancions

Les infraccions de la normativa turística donen lloc a la imposició de les sancions següents:

a) Advertència.
b) Multa.
c) Canvi de categoria de l'establiment a una categoria inferior a la que posseeixi.
d) Suspensió temporal, fins a un màxim de dotze mesos, de l'activitat de l'empresa o de l'exercici professional individual.
e) Revocació de l'habilitació o l'autorització atorgada per l'administració turística competent, o pèrdua dels efectes de la declaració responsable d'inici d'activitat turística o la comunicació prèvia presentades.
f) Clausura temporal o definitiva de l'establiment o de l'habitatge d'ús turístic o residencial del qual derivi la infracció.[183]

Article 123. Sancions[184]

1. Les infraccions qualificades com a lleus han de ser sancionades amb advertiment o multa de fins a 5.000 euros.

L'advertiment és procedent en els casos d'infraccions lleus quan no hi hagi reincidència i, ateses les circumstàncies i el criteri de proporcionalitat, quan no es consideri convenient la imposició de multa.

2. Les infraccions qualificades com a greus han de ser sancionades amb multa de 5.001 a 50.000 euros.

No obstant això, les infraccions previstes en la lletra e) de l'article 119 d'aquesta Llei s'han de sancionar amb multa d'entre 30.001 i 50.000 euros.

També s'ha de sancionar amb multa d'entre 30.001 i 50.000 euros quan la infracció prevista en la lletra g) de l'article 119 es refereixi a la publicitat, la contractació o la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial que no hagin presentat la

[183] Lletra modificada pel DL 5/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.
[184] Apartats 1 a 3 modificats pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

declaració responsable d'inici d'activitat turística o comunicació prèvia i no s'hagi incardinat en una infracció molt greu.

Com a sanció accessòria es pot imposar la suspensió temporal de l'activitat de l'empresa o de l'exercici professional, o la clausura temporal de l'establiment.

La infracció tipificada en la lletra ah) de l'article 119 s'ha de sancionar amb multa de 500 euros per cada llit elevable no instal·lat en el termini establert, amb el límit total fixat per a les faltes greus.

3. Les infraccions qualificades com a molt greus han de ser sancionades amb multa de 50.001 a 500.000 euros.

No obstant això, la infracció tipificada en la lletra l) de l'article 120 d'aquesta Llei s'ha de sancionar amb multa de 100.000 euros.

Així mateix, la infracció tipificada en la lletra k) de l'article 120 s'ha de sancionar amb multa de 500 euros per cada llit elevable no instal·lat en el termini establert, amb el límit total fixat per a les faltes molt greus.

Com a sancions accessòries es poden imposar la suspensió temporal de l'exercici de l'activitat de l'empresa o de l'exercici professional; la revocació de l'habilitació atorgada per l'Administració turística; la pèrdua dels efectes de la declaració responsable d'inici d'activitat turística, o la clausura temporal o definitiva de l'establiment.

4. La revocació de subvencions o la suspensió al dret a obtenir-les es podrà imposar com a sanció accessòria a les que siguin procedents en els casos d'infraccions greus o molt greus.

5. [185]Les multes fixades per aquest article s'han de reduir en un 80% de l'import corresponent, si s'acredita durant la tramitació de l'expedient el reconeixement de la responsabilitat i la cessió de l'habitatge per a la finalitat de lloguer a preu limitat o social, o per a altres finalitats d'interès general, en el marc de les competències dels ajuntaments, els consells insulars i la comunitat autònoma, durant un mínim de cinc anys, en el cas de sancions relacionades amb la comercialització turística de l'habitatge.

L'organisme oficial o l'administració pública que sigui competent en la gestió del programa de lloguer social ha de ser beneficiari de les rendes provinents d'aquest lloguer social.

D'altra banda, les multes fixades per aquest article s'han de reduir en un 60% de l'import corresponent, si s'acredita durant la tramitació de l'expedient el reconeixement de la responsabilitat i la cessió de l'habitatge a programes públics que tinguin per objecte estimular la sortida al mercat d'habitatges buits, permetent posar a disposició dels ciutadans residents a les Illes Balears habitatges en règim de lloguer a un preu assequible i garantint el cobrament de les quotes de lloguer al propietari, en el marc de les competències dels ajuntaments, els consells insulars i la comunitat autònoma, durant un mínim de set anys, en el cas de sancions relacionades amb la comercialització turística de l'habitatge.

L'infractor propietari de l'immoble serà el beneficiari de les rendes provinents de aquest lloguer a preu assequible una vegada descomptada, si s'escau, la reducció de la qual es beneficiïn els llogaters d'acord amb el programa corresponent.

[185] Apartat afegit per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, també esmentada en la nota 1.

A la quantia de la sanció resultant d'aplicar les reduccions previstes en el present apartat, caldrà també aplicar, si s'escau, la reducció per pagament immediat prevista a l'article 85 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

6. En el cas de la infracció prevista en la lletra a) de l'article 120, es pot imposar, com a sanció accessòria, la no possibilitat de presentar nova declaració responsable d'inici d'activitat o de comunicació prèvia, referida a la mateixa activitat, fins a un màxim d'un any des de la fermesa de la resolució administrativa sancionadora.[186]

Article 124. Gradació de les sancions

1. Les sancions que s'imposin per la comissió de les infraccions tipificades seran graduades tenint en compte la naturalesa de la infracció i les circumstàncies concurrents, atesos especialment els criteris següents:

a) L'existència d'intencionalitat.
b) L'esmena durant la tramitació del procediment sancionador de les anomalies que varen donar origen a la seva incoació o a la reparació dels perjudicis causats.
c) La naturalesa dels perjudicis causats com també el risc generat per a la salut o la seguretat de les persones.
d) El nombre de persones afectades.
e) La reincidència, quan no hagi estat tinguda en compte per tipificar la infracció.
f) El benefici obtingut com a conseqüència de la infracció.
g) La posició de l'infractor en el mercat.
h) La categoria de l'establiment o les característiques de l'activitat.
i) La transcendència del dany o el perjudici causat a la imatge o als interessos turístics públics o privats.
j) Les repercussions per a la resta del sector turístic.
k) Que l'activitat es desenvolupi a sòl rústic protegit.[187]
l) La reiteració.[188]
m) La publicitat, la contractació o la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial sotmesos a limitació de preu.[189]

2. [190]S'entén per reincidència la comissió en el termini de dos anys de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així hagi estat declarada per resolució ferma en via administrativa.

S'entén per reiteració la comissió en el termini de dos anys de dues o més infraccions de qualsevol caràcter relatives a la normativa turística i que hagin estat declarades per resolució ferma en via administrativa.

3. L'aplicació de la sanció ha de ser proporcionada a la gravetat de la conducta infractora i ha d'assegurar que la comissió d'infraccions no resulti més beneficiosa per a la persona infractora que el compliment de les normes infringides. Només a aquests efectes

[186] Apartat afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[187] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[188] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[189] Lletra afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[190] Apartat modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

podran incrementar-se les quanties de les multes previstes en l'article anterior fins al triple del preu dels serveis afectats per la infracció.

Article 125. Prescripció de les sancions

1. Les sancions previstes en aquesta llei prescriuen en els terminis següents:

a) Les imposades per infraccions lleus, a l'any.

b) Les imposades per infraccions greus, als dos anys.

c) Les imposades per infraccions molt greus, als tres anys.

2. El termini de prescripció de les sancions s'ha de computar des del dia següent a aquell en el qual la resolució per la qual s'imposi la sanció adquireixi fermesa.

3. La prescripció de les sancions quedarà interrompuda per la iniciació del procediment d'execució, i el termini de prescripció s'ha de reprendre si el procediment està paralitzat més d'un mes per causa no imputable a la persona infractora.

CAPÍTOL III
PROCEDIMENT SANCIONADOR I COMPETÈNCIA

Article 126. Òrgans competents[191]

El titular competent en matèria de turisme de cada un dels consells insulars, en l'àmbit territorial respectiu, o la persona o les persones en les quals aquest delegui, són competents per imposar les sancions corresponents a totes les infraccions.

A l'illa de Mallorca la competència serà de la persona titular de la conselleria competent en matèria de turisme o la persona en qui delegui, en tant no es dugui a terme la transferència de les funcions i dels serveis d'ordenació turística al Consell Insular de Mallorca.

Article 127. Procediment[192]

El procediment administratiu per a la imposició de les sancions establertes en aquesta Llei i l'exercici de la potestat sancionadora s'han de dur a terme de conformitat amb els principis continguts en la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i d'acord amb el que disposa el Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el procediment sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, o norma que el substitueixi. El termini de caducitat dels procediments sancionadors és d'un any per resoldre i notificar.

Article 128. Mesures provisionals

1. [193]Quan es consideri necessari per assegurar l'eficàcia de la resolució, per motius d'urgència, o per a una protecció provisional dels interessos implicats, les accions o omissions tipificades com a infracció en aquesta Llei podran donar lloc a les mesures provisionals establertes en l'article 56 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic

[191] Article modificat per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[192] Article modificat pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[193] Apartat modificat pel DL 5/2022, de 16 de maig, esmentat en la nota 1.

del procediment administratiu comú de les administracions públiques, així com a les mesures provisionals següents:

a) La suspensió temporal dels efectes de la declaració responsable d'inici d'activitat turística, de la comunicació prèvia o la suspensió dels títols, les llicències, les autoritzacions o les habilitacions en virtut dels quals s'exerceixi l'activitat.
b) [194]La clausura temporal de l'establiment o de l'habitatge d'ús turístic o residencial del qual porti causa la infracció o la suspensió de l'exercici de l'activitat.
c) La suspensió temporal, parcial o total de les activitats d'intermediació turística i altres activitats no vinculades a un establiment físic.
d) La suspensió temporal de l'exercici de la professió de guia turístic.

2. Una vegada iniciat el procediment, l'òrgan competent per resoldre pot adoptar mesures provisionals per assegurar l'eficàcia de la resolució. També les pot adoptar abans de l'inici del procediment en casos d'urgència i per a la protecció provisional dels interessos implicats, tot això en els termes dels articles 56.1 i 56.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre.[195]

3. Les mesures provisionals s'han d'adoptar amb l'audiència prèvia de les persones interessades, en el termini màxim de set dies, perquè puguin aportar totes les al·legacions, els documents i les informacions que considerin convenients. No obstant això, quan les mesures provisionals s'adoptin abans de la iniciació del procediment sancionador, han de ser confirmades, modificades o aixecades en l'acord d'iniciació del procediment després de l'audiència de les persones interessades.[196]

4. [197]L'ordre de suspensió o de clausura de l'establiment es pot notificar, indistintament, a la persona que dugui a terme l'activitat, a la propietària de l'immoble en el qual s'exerceix o a la persona arrendatària.

L'incompliment de l'ordre de suspensió dona lloc, mentre persisteixi, a la imposició, després d'advertiment previ, de successives multes coercitives per períodes mínims de quinze dies i per imports mínims de 6.000 euros cada una.

En el cas de persistir en l'incompliment, s'ha de donar trasllat al ministeri fiscal als efectes d'exigir la responsabilitat penal que pugui correspondre.

Article 128 bis. Multes coercitives[198]

1. L'òrgan competent, amb la constatació prèvia que la persona o l'entitat obligada amb aquesta finalitat no ha executat en els seus termes els actes o resolucions administratives destinats al compliment del que determina aquesta llei i altres disposicions relatives al sector turístic, pot imposar multes coercitives, amb advertiment previ als interessats.

2. L'advertiment a què fa referència l'apartat anterior ha de comunicar a la persona o l'entitat interessada el termini de què disposa per complir i la quantia de la multa que, en

[194] Lletra modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[195] Apartat modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[196] Apartat modificat pel DL 5/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1.
[197] Apartat afegit pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[198] Article afegit pel DL 5/2022, de 16 de maig, esmentat en la nota 1. Posteriorment, ha estat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

cas d'incompliment, se li pugui imposar. La quantia de la multa a imposar serà d'entre 500 € i 5.000 € diaris i, en tot cas, el seu càlcul haurà de ser proporcional a la gravetat de l'incompliment o la infracció comesa, de conformitat amb aquesta llei.

3. En cas que la persona interessada comuniqui de manera fefaent a l'òrgan competent per a la imposició d'aquestes multes i dins del termini atorgat per al compliment, que ha procedit a executar en els seus termes l'acte o la resolució que motiva la imposició de la multa coercitiva, aquesta no s'imposarà, sempre que l'administració dugui a terme la constatació de la realitat del manifestat, i, en aquest cas, dictarà resolució que declari degudament executat l'acte o la resolució en qüestió.

4. Si la persona interessada no comunica de manera fefaent a l'òrgan competent per a la imposició de les multes coercitives que ha procedit a executar en els seus termes l'acte o la resolució que motiva la imposició de la multa en els termes de l'apartat 3 anterior, l'administració competent procedirà a liquidar periòdicament l'import de la multa imposada, i donarà trasllat a la persona interessada per a la satisfacció d'aquesta.

5. Si, després de la imposició d'una multa coercitiva en els termes assenyalats, la persona o l'entitat interessada comunica a l'òrgan que va imposar la multa coercitiva l'execució en els seus termes dels actes i les resolucions administratives que van motivar aquesta imposició, comprovada administrativament la realitat d'aquestes manifestacions, es liquidarà la multa corresponent des de la seva imposició o des de l'última liquidació practicada, segons procedeixi en cada cas, i donarà trasllat a la persona interessada per a la satisfacció de la quantitat liquidada, al mateix temps que es dictarà resolució que declari degudament executat l'acte o la resolució en qüestió.

6. Després de la notificació de, almenys, dues liquidacions de les assenyalades en els paràgrafs anteriors, l'òrgan competent, de manera motivada, donarà trasllat a la Fiscalia, en els termes de la lletra p) de l'article 7 d'aquesta llei.

7. Les multes coercitives són independents de les que es poden imposar en concepte de sanció i són compatibles amb aquestes.

CAPÍTOL IV
REGISTRE D'INFRACCIONS

Article 129. Anotació, cancel·lació i publicitat de les sancions

1. Les sancions definitives, sigui quina sigui la classe i la naturalesa, han de ser anotades en el registre insular d'empreses, activitats i establiments turístics corresponent.

2. Les anotacions es cancel·laran d'ofici o a instància de part transcorreguts un, dos o tres anys, segons es tracti de sancions per infraccions lleus, greus o molt greus, des de la seva imposició amb caràcter definitiu o quan la resolució sancionadora sigui anul·lada per una sentència ferma en via contenciosa administrativa.

3. S'expedirà certificat de les sancions anotades a les persones interessades que el sol·licitin.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

1. Es faculta el Consell de Govern perquè, en l'àmbit de les seves competències, dicti les disposicions necessàries per executar i desenvolupar el que es disposa en aquesta Llei.

2. Es faculten els consells insulars perquè, en l'àmbit de les seves competències, dictin les disposicions necessàries per executar i desplegar aquesta Llei.

3. Es faculta el Consell de Govern perquè, mitjançant decret, actualitzi periòdicament la quantia de les multes compreses en aquesta Llei.

Disposició addicional segona

Els locals existents en establiments turístics o en parcel·les vinculades amb autorització de l'administració turística corresponent anteriorment a la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, i que tenguin accés únic i independent des de la via pública, poden mantenir la seva activitat i ser objecte de canvi d'ús i d'obres de conservació, manteniment i reforma sense que els siguin d'aplicació els principis d'ús exclusiu i unitat d'explotació disposats en els articles 32 i 33 d'aquesta Llei.

Disposició addicional tercera

Derogada[199]

Disposició addicional quarta. Règim extraordinari de millora d'establiments turístics a zones turístiques de reconversió[200]

1. Les sol·licituds de modernització d'establiments turístics existents als àmbits declarats com a zona turística de reconversió o saturada i de reconversió, de conformitat amb l'article 77 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que es presentin davant l'administració turística competent abans de l'1 de juny de 2029, queden excepcionalment excloses dels paràmetres de planejament territorial, urbanístics i turístics que n'impedeixin l'execució, sempre que tenguin per objecte la millora d'instal·lacions o de serveis en la línia de potenciar la desestacionalització, la cerca o la consolidació de nous segments del mercat o la millora de les instal·lacions, la qualitat, l'oferta, la seguretat, l'accessibilitat o la sostenibilitat mediambiental dels establiments turístics.

S'entenen com a establiments turístics, als efectes d'aquesta disposició, aquells que ho siguin d'allotjament, turisticoresidencials, de restauració i d'entreteniment.

S'entenen per millora d'instal·lacions de l'establiment, a títol enunciatiu i no exclusiu, les actuacions destinades a eliminar barreres arquitectòniques, instal·lar escales d'emergència o ascensors exteriors, evitar contaminació acústica, o tancar 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 a la millora

[199] Disposició derogada per la Llei 7/2013, de 26 de novembre, esmentada en la nota 1.
[200] Disposició modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

del tractament i la reducció de residus, totes les relacionades amb la climatització dels edificis i les d'adaptació al codi tècnic de l'edificació.

D'altra banda, s'entenen per millora dels serveis aquelles encaminades a potenciar la desestacionalització, la recerca o la consolidació de nous segments del mercat o millorar la qualitat o l'oferta i es permeten la reordenació o reubicació de volums existents o l'aprofitament del subsol als establiments llevat de per a usos d'allotjament.

2. L'administració turística competent ha d'emetre un informe preceptiu i vinculant per a l'obtenció de llicència municipal de obres o la presentació de la declaració responsable, si escau, o bé per obtenir la legalització, amb relació a les finalitats relatives a la millora de les instal·lacions o dels serveis. També ha de comprovar si es refereix a un establiment turístic inscrit en els registres turístics.

3. Davant el supòsit que la persona interessada hagi realitzat la modernització amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, amb data d'inici de les obres sempre després del 21 de juliol de 2012, i compleixi els requisits i les condicions indicats en el punt 1, pot acollir-se a aquesta disposició i l'establiment pot ser objecte d'informe previ per tramitar el corresponent expedient de legalització d'aquestes obres mitjançant la presentació del projecte en què es deixi constància de les millores a instal·lacions o serveis realitzades a l'establiment.

4. Als establiments a què es refereix aquesta disposició i que estiguin implantats a qualsevol tipus de sòl, es pot fer tant un increment relatiu de la superfície edificada com de l'ocupació, amb el límit que s'indica a continuació:

L'increment relatiu de la superfície edificada i de l'ocupació no pot excedir un 10 % de les legalment construïdes o permeses si aquestes fossin superiors ni suposar menyscabament dels serveis i les instal·lacions ja implantats. El percentatge esmentat pot ser incrementat fins a un màxim d'un 20% per acord del Ple de l'ajuntament respectiu.

5. D'acord amb les previsions dels apartats anteriors, es poden fer obres, ampliacions, reformes, demolicions i reconstruccions parcials o totals als edificis efectivament destinats a qualsevol tipus d'explotació turística sempre que:

a) No suposin uns increments superiors als fixats en l'apartat anterior respecte de la superfície edificada i de l'ocupació pel que fa a la legalment construïda o permesa si fos superior, i tampoc que no ocupin la separació mínima a partions exigida actualment, llevat de les reformes.
b) No suposin un augment de l'alçada màxima existent o permesa si aquesta fos més gran per cada un dels edificis, excepte en allò estrictament necessari per a la instal·lació d'equipaments d'ascensor o ascensors, escales d'emergència, climatització, telecomunicacions, eficiència energètica i homogeneïtzació d'elements a cobertes.
c) En el cas de demolició total, la persona propietària o la titular de l'establiment turístic pot reconstruir l'establiment i s'ha d'ajustar a les disposicions vigents en matèria de seguretat, qualitat, accessibilitat i instal·lacions.

6. La persona propietària o titular de l'establiment queda obligada 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 resultant que excedeixi de la legalment construïda i la màxima permesa. El pagament es pot fraccionar en un termini de quatre anys.

Les quantitats ingressades per aquest concepte seran destinades per l'administració municipal a la millora de l'entorn turístic del municipi, en un termini màxim de tres anys.

Anualment els ajuntaments han d'informar els consells de les quantitats recaptades per aquest concepte i de la destinació concreta d'aquestes.

7. Els establiments turístics que hagin executat o legalitzat obres d'acord amb el que estableix aquesta disposició i compleixin els requisits que s'hi estableixen queden legalment incorporats al planejament municipal com a edificis adequats i la seva qualificació urbanística s'ha de correspondre amb la seva volumetria específica i el seu ús.

La legalització de les eventuals parts no legals de l'establiment, anteriors a l'entrada en vigor de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, diferents de les esmentades en el punts 3, 4 i 5 d'aquesta disposició, pot tramitar-se juntament amb les llicències necessàries per dur a terme l'actuació pretesa o amb posterioritat, atès l'indicat al paràgraf anterior.

8. En el cas que l'ampliació dels establiments es produeixi per agregació o agrupació de parcel·les confrontades amb ús turístic o adequat a l'ús de l'establiment que s'aculli a la disposició, l'edificabilitat de la parcel·la agregada o agrupada incrementa la de la parcel·la resultant i pot destinar-se a qualsevol tipus d'ús turístic, inclòs el d'allotjament, si escau.

En cap cas no pot dur-se a terme aquest supòsit amb parcel·les per agregar que estiguin classificades com a espai lliure, equipaments públics o sòl rústic.

En el cas que la parcel·la agregada amb ús turístic o adequat a l'ús de l'establiment que s'aculli a la disposició no sigui limítrofa i estigui situada a una distància màxima de 100 metres des de l'accés principal de l'establiment, es pot dur a terme una transferència d'edificabilitat entre parcel·les. A la parcel·la agregada es poden ubicar serveis propis no destinats a ús de la clientela, habitacions de personal i altres instal·lacions complementàries que puguin ser d'ús de la clientela però que no siguin requisits mínims de la categoria establerta o pretesa. En aquest darrer cas, ha de disposar d'un itinerari de connexió accessible o d'una opció alternativa de desplaçament a disposició de la clientela.

Allò indicat en el punt 7 afecta ambdues parcel·les, que queden vinculades a l'establiment amb el seu ús i han de complir amb el principi d'ús exclusiu establert en l'article 32.

9. L'increment d'edificabilitat i ocupació, i l'aprofitament del subsòl també poden ser aprofitats pels nous establiments turístics, si els fins consisteixen en les millores a què fa referència aquesta disposició.

10. Les actuacions realitzades a l'empara d'aquesta disposició a edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats han d'observar en tots els casos la normativa de patrimoni històric que els sigui aplicable i obtenir informe favorable de l'administració competent insular o municipal.

11. Únicament amb relació a la modernització d'establiments turístics prevista en aquesta disposició i durant el termini establert en l'apartat 1 queden sense efecte les limitacions d'obres que es poden dur a terme a edificacions inadequades o fora d'ordenació determinades en l'article 129 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, excepte als edificis que estan subjectes a protecció en aplicació de la normativa sobre patrimoni històric i els edificis que la normativa de planejament hagi declarat expressament fora d'ordenació.

12. Les ampliacions permeses per aquest article no són aplicables una vegada esgotats els límits de superfície edificada i d'ocupació esmentats ni als establiments que ja hagin fet ampliacions per aplicació de l'article 17 del Decret llei 1/2009, de 30 de gener, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears; de l'article 17 de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears; de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears; de la disposició addicional tercera de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, o de l'article 7 del Decret llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID, així com de l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre amb el mateix títol, quan hagin suposat un esgotament del límit fixat en el punt 5 d'aquesta disposició.

Tampoc són aplicables les ampliacions permeses per aquesta disposició quan els límits de superfície edificada i d'ocupació s'han esgotat mitjançant les obres a què es refereix el punt 3 d'aquesta disposició.

13. En el mateix tràmit es pot redistribuir el nombre de places autoritzades conforme al que disposa la present Llei. En cap cas la millora de serveis i instal·lacions no pot suposar l'augment de places.

14. Les previsions contingudes en aquest article són també d'aplicació a tots els hostals, hostals residencia, pensions, posades, cases d'hostes, campaments de turisme i càmpings, habitatges turístics de vacances i qualsevol altre tipus d'allotjament establert legalment no inclòs en l'article 31 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, sempre que els projectes de modernització tenguin per finalitat canviar de grup i augmentar la categoria, i que l'establiment quedi enquadrat en un dels grups prevists en aquest article 31 per a les empreses turístiques d'allotjament turístic.

15. Per al desenvolupament i l'aplicació d'aquest article és aplicable la disposició transitòria vuitena del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics.

Disposició addicional quarta bis. Sistema de qualitat dels establiments adherits a la disposició addicional quarta[201]

1. Els establiments que s'acullin a la disposició addicional quarta d'aquesta Llei, queden obligats, en un termini màxim de dos anys des de que hagin sol·licitat la llicència municipal d'obres o la legalització de les actuacions dutes a terme, o bé des de la presentació de la declaració responsable a l'ajuntament, si escau, a obtenir de l'Agència d'Estratègia Turística de les Illes Balears (AETIB) una resolució per la qual es reconegui que l'establiment està certificat en un dels sistemes de qualitat que s'indiquen a continuació, o

[201] Disposició afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.

bé a presentar un pla de qualitat propi que sigui homologat per l'AETIB, també en els termes que s'indiquen a continuació:

a) Sistemes de qualitat:
   UNE-ISO 22483 Hoteles (Q del ICTES)
   SICTED Sistema Integral de Calidad Turística Española en Destinos
   UNE 167013 Restauración (Q del ICTES)
   ISO 9001
   Aquesta relació de certificats pot ser actualitzada anualment mitjançant resolució motivada del director gerent de l'AETIB.
   Addicionalment, els establiments de restauració i entreteniment han de disposar d'un manual de gestió ambiental, el qual ha de cobrir, com a mínim, els aspectes següents: classificació de residus, millora de l'eficiència energètica i reducció de consums i emissions; o bé, han de disposar d'un certificat ISO 14.001 o EMAS,S SOSTENIBILITAT (ICTES); o bé han de presentar a l'AETIB un pla de circularitat emès en els termes de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.
   Pel que fa als establiments d'allotjament, aquests resten exclosos de la necessitat de presentar el manual de gestió ambiental, però han de presentar a l'AETIB el pla de circularitat en els termes prevists en la Llei 3/2022.

b) Pla de qualitat propi:
   Tots els establiments que s'acullin a la disposició addicional quarta poden optar per presentar a l'AETIB, en el termini màxim de sis mesos d'ençà que hagin sol·licitat la llicència municipal d'obres o la legalització de les actuacions duites a terme, o bé des de la presentació de la declaració responsable, si escau, un pla de qualitat propi, que ha de ser homologat per l'AETIB mitjançant resolució i que ha de tenir el contingut mínim següent:
   1r. Document acreditatiu del compliment de la legislació que sigui d'aplicació.
   2n. Existència dels procediments bàsics de funcionament de l'empresa, tant quant a serveis com a instal·lacions.
   3r. Existència de, al menys, els plans documentats següents: pla de neteja de l'establiment, pla de manteniment preventiu, pla de formació, pla de funcions i responsabilitats de tot el personal i pla d'atenció a la clientela.
   4t. Document anual que reflecteixi que l'opinió de la clientela i del personal de l'empresa s'utilitza per a la millora continua de l'establiment.
   5è. Sistema de control de proveïdors.
   6 è. Sistema de control de seguretat alimentària.
   7è. Manual de gestió mediambiental que cobreixi, com a mínim, els aspectes següents: classificació dels residus, millora de l'eficiència energètica i reducció de consums i emissions, o certificat ISO 14.001 o EMAS,S Sostenibilitat (ICTES), o bé pla de circularitat, en els termes que determina la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.

c) Procediment:
En els supòsits de la lletra a), s'ha de presentar a l'AETIB una sol·licitud juntament amb l'acreditació que es disposa del sistema de qualitat i dels aspectes addicionals.
En el supòsit de la lletra b), s'ha de presentar una sol·licitud juntament amb el pla de qualitat propi.
L'AETIB ha d'emetre resolució en el període màxim de sis mesos des de la presentació de l'acreditació o del pla de qualitat propi.
Pel que fa al pla de qualitat propi, en cas de que no s'accepti l'homologació, la persona interessada pot presentar un sistema de qualitat dels esmentats en la lletra a), o bé tornar a iniciar un procediment per a l'homologació d'un pla de qualitat propi.

d) Actualització i pagament:
Els establiments queden obligats a actualitzar anualment el sistema de qualitat pel qual hagin optat (certificats o propis), per a la qual cosa han de trametre sol·licitud anual a l'AETIB.
Per a la revisió dels certificats i per a l'homologació dels plans propis, així com per a les revisions anuals, els establiments han d'abonar els preus establerts per l'AETIB.

e) Tramesa d'informació:
L'AETIB ha de trametre, amb una periodicitat mínima semestral, a les diferents administracions insulars competents en ordenació turística, una relació dels establiments turístics que han acreditat un dels sistemes de qualitat esmentats o han obtingut l'homologació d'un pla de qualitat de conformitat amb el que es disposa en aquest pun

Disposició addicional quarta ter. Especificitats de l'aplicació de la disposició addicional quarta a l'illa de Menorca[202]

En el cas de l'illa de Menorca, les possibilitats esmentades en la disposició addicional quarta es refereixen als establiments turístics existents situats en sòl urbà o rústic comú o protegit, llevat de parcs naturals i àrees de prevenció de riscs.

Disposició addicional cinquena[203]

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.

[202] Disposició afegida pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentat en la nota 1.
[203] Disposició modificada pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1.

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.[204]

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.

7. El Consell de Govern pot, excepcionalment i de manera motivada, ampliar el termini que estableix l'apartat 4 d'aquesta disposició addicional. Aquesta facultat es pot exercir només una vegada.[205]

Disposició addicional sisena. Condicions dels establiments turístics[206]

En defensa de les persones consumidores i usuàries, tots els hostals, hostals residencia, pensions, posades, cases d'hostes, campaments de turisme i càmpings, habitatges turístics de vacances i, en general, tots els allotjaments turístics i els habitatges objecte de comercialització turística, així com la resta d'establiments turístics que s'hagin obert de conformitat amb la normativa turística ja derogada o la vigent, han de mantenir unes òptimes condicions d'higiene i neteja, i també han de mantenir el perfecte funcionament i l'actualització dels mecanismes, equips, paraments i instal·lacions de què disposin. Així mateix, han de mantenir un bon estat de conservació dels elements mobles o immobles de l'establiment, com ara, a títol enunciatiu no exclusiu: el mobiliari, la pintura de les parets, les baranes, el sòl, el cortinatge o la roba de llit.

[204] Quant al termini previst en aquest punt, vegeu l'Acord del Consell de Govern de 17 de juliol de 2015, esmentat en la nota 1.
[205] Apartat afegit pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.
[206] Disposició modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentada en la nota 1.

Les referències a higiene, neteja, manteniment i actualització, així com d'estat de conservació, aplicables a tots els establiments esmentats són, amb caràcter general i amb les adequacions necessàries, si escau, les que es deriven del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desenvolupament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, o bé dels estàndards ordinaris de l'àmbit turístic.

El compliment d'aquesta disposició ha de ser objecte de seguiment com a mínim amb periodicitat biennal per la inspecció turística i d'obertura d'expedient sancionador, si escau.

Disposició addicional setena

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i respecte als allotjaments turístics configurats dins el grup d'allotjament hoteler per l'article 39, i del grup apartaments turístics per l'article 41, només es poden inscriure nous establiments que siguin apartaments amb categoria mínima de tres claus o bé establiments hotelers de categoria mínima de quatre estrelles, els hotels de ciutat de tres estrelles, els hotels d'interior, i qualsevol altre grup que pugui crear-se reglamentàriament.

Sí que podran inscriure's les empreses comercialitzadores d'estades turístiques en habitatges, la resta d'establiments d'allotjament turístic, les empreses turisticoresidencials i aquells hotels, hotels apartament i apartaments turístics existents que augmentin de categoria o canviïn de grup mantenint una categoria similar, encara que no arribin a la categoria de quatre estrelles i de tres claus.

Disposició addicional vuitena

Els hostals, els hostals-residència, les pensions, les posades, les cases d'hostes, els campaments de turisme o els càmpings, els habitatges turístics de vacances, els habitatges objecte de comercialització d'estades turístiques i qualsevol altre tipus d'allotjament establert legalment i existent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei, podran mantenir la seva categoria o convertir-se en altres empreses d'allotjament turístic sempre que compleixin els requisits exigits en aquesta llei i en la normativa que els sigui d'aplicació per adquirir la condició esmentada, i han de superar els plans de modernització existents o que s'estableixin.

Disposició addicional novena[207]

Derogada

Disposició addicional desena

L'ús turístic estarà permès en els edificis catalogats i ubicats en qualsevol tipus de sòl, amb informe previ, favorable i vinculant, de l'administració competent en matèria turística i de l'administració competent en matèria de patrimoni.

[207] Disposició derogada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.

També està permès, en els termes prevists en la normativa estatal i la resta de normativa que pugui ser aplicable, l'ús turístic en edificacions que tenguin o hagin tingut ús militar o en espais de domini públic portuaris afectes al servei de senyalització marítima, sempre que conservin els seus valors patrimonials, d'acord amb l'informe que emetin les administracions competents.[208]

Disposició addicional onzena[209]

Qualsevol persona o empresa interessada podrà demanar de l'ajuntament un informe sobre la viabilitat jurídica o tècnica d'un projecte d'activitat o establiment turístic dels regulats en aquesta llei.

Aquest informe serà emès en el termini màxim de dos mesos, prèvia consulta a l'administració turística competent, i únicament haurà d'expressar el punt de vista corresponent quant a l'adequació del projecte a la legislació turística.

Disposició addicional dotzena

Per a la tramitació de qualsevol autorització o informe, regulat en aquesta llei, que sigui necessari per a la posterior obtenció d'una llicència municipal d'obres o d'activitats, s'ha de presentar la documentació preceptiva, redactada per un tècnic competent.

Disposició addicional tretzena

Qualsevol referència que en la legislació de les Illes Balears es faci als plans directors insulars d'ordenació de l'oferta turística s'entendrà feta, des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, als plans d'intervenció en àmbits turístics.

Disposició addicional catorzena. Transmissió de places turístiques[210]

1. En el cas que les persones propietàries dels establiments turístics, siguin allotjaments turístics o siguin habitatges objecte de comercialització turística, que hagin adquirit les places turístiques de manera onerosa i no provisional, vulguin donar-les de baixa definitiva de manera voluntària i tenguin intenció de transmetre les places turístiques a una tercera persona, ho han de comunicar a l'Administració turística en el moment de procedir a la baixa.

La nova persona propietària de les places disposarà del termini de tres mesos des de la data de la baixa esmentada per presentar a l'Administració turística el document acreditatiu de l'adquisició.

El període màxim per presentar declaracions responsables d'inici d'activitat o comunicacions d'ampliació per fer ús d'aquestes places ha de ser de tres anys si es refereix a un establiment d'allotjament turístic o de sis mesos si es refereix a un habitatge comercialitzat turísticament, computat des de la baixa definitiva.

2. En el cas de transmissió de places entre habitatges d'un mateix propietari, aquest ha de comunicar aquest supòsit a l'administració turística en el moment de procedir a la

[208] Paràgraf modificat pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1.
[209] Disposició modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[210] Disposició modificada pel DL 4/2025, d'11 d'abril, esmentada en la nota 1.

baixa definitiva, i disposarà de sis mesos per presentar la nova declaració responsable d'inici d'activitat turística, que haurà de respectar la normativa vigent.

3. En el cas que no es compleixin aquests terminis, llevat de causa justificada no imputable a l'interessat, les places passaran a integrar les borses de places de conformitat amb el que disposa l'article 91.

Disposició addicional quinzena

Quan les disposicions d'aquesta llei afectin béns integrants del patrimoni cultural o declarats béns d'interès cultural o catalogats serà d'aplicació preferent la legislació específica de patrimoni cultural.

Disposició addicional setzena

Les estacions nàutiques es configuren com a elements potenciadors de la desestacionalització del turisme nàutic, i el seu règim jurídic serà el que estableix el capítol III del títol IV de la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears, o la normativa que la substitueixi.

Disposició addicional dissetena

En el termini màxim d'un any des de l'aprovació definitiva del Pla integral de turisme de les Illes Balears els consells insulars i els municipis han d'iniciar la tramitació de l'aprovació dels seus plans de desenvolupament turístic i, si escau, les ordenances municipals necessàries per executar-los.

Disposició addicional divuitena

Els guies de turisme que aportin un certificat de competència o un títol de formació exigit per un altre estat de la Unió Europea vàlid per accedir a la professió de guia turístic o per exercir-la, o que es trobin en les situacions que es regulen en els punts 3, 4 o 6 de l'article 21 del Reial Decret 1837/2008, poden accedir a la professió de guia turístic a les Illes Balears i exercir-la. Malgrat l'anterior, les persones interessades que es trobin en la situació que estableix l'article 22 del Reial Decret 1837/2008 han d'escollir entre fer un període de pràctiques o superar una prova d'aptitud, d'acord amb la regulació que l'òrgan competent en matèria de turisme estableixi respecte d'això mitjançant la corresponent ordre de desenvolupament.

Disposició addicional dinovena[211]

Derogada

Disposició addicional vintena[212]

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

[211] Disposició derogada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol, esmentada en la nota 1.
[212] Disposició afegida pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1.

certificat acreditatiu del fet que, segons la normativa territorial i urbanística, l'ús turístic resulta admès a la parcel·la.

Disposició addicional vint-i-unena. Acreditació de qualitat derivada de la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques[213]

Pel que fa als habitatges objecte de comercialització turística inscrits de conformitat amb la derogada Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques, s'ha de continuar amb el sistema d'acreditació de qualitat que va implantar la llei esmentada, i en aquest sentit s'ha de mantenir la vigència màxima de sis anys, així com l'obligatorietat de renovació de les acreditacions de qualitat per part de l'òrgan insular competent en matèria d'anàlisi de qualitat del sector turístic, que pot mantenir o modificar el seu contingut mitjançant una resolució.

Disposició addicional vint-i-dosena. Regulació reglamentària dels albergs com a empreses turístiques d'allotjament[214]

1. S'han de regular reglamentàriament els requisits d'obertura i funcionament dels albergs com a empreses turístiques d'allotjament. No es podrà iniciar cap activitat d'aquest tipus fins a l'entrada en vigor del reglament esmentat, llevat dels supòsits establerts als punts 2, 3 i 4 de la present disposició.[215]

2. [216]Passats sis mesos des de la publicació de la Llei 10/2022, de 23 de desembre, de lleure educatiu per a infants i joves de les Illes Balears en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, les instal·lacions que s'indiquen a continuació, i no compleixin els requisits per ser albergs per al lleure, han de quedar sotmeses a la normativa turística, amb el règim específic establert a les lletres a) fins g) següents.

Les instal·lacions afectades per aquest punt són:

i) les que, d'acord amb la Llei 10/2006, de 26 de juliol, integral de la joventut, i la seva normativa de desplegament, siguin considerades albergs juvenils de gestió o titularitat privada i es trobin en funcionament des d'abans de 18 de juny de 2022.

ii) les que hagin presentat una sol·licitud completa d'ampliació de places com a alberg juvenil o sol·licitat llicència d'obres o reformes, en edifici existent, per iniciar l'activitat d'alberg juvenil, davant l'administració municipal competent, abans de l'entrada en vigor del Decret llei 3/2022, d'11 de febrer, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears, sempre que el còmput total de places de l'alberg resultant respecti el límit màxim de places aplicable d'acord amb el règim jurídic vigent i que correspongui.

El règim específic per a aquestes instal·lacions és el següent:

a) Han de presentar la declaració responsable d'inici d'activitat davant l'administració turística corresponent, que s'ha d'inscriure en els registres turístics amb el codi ABT.

[213] Disposició afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

[214] Disposició afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i, posteriorment, modificada per la Llei 10/2022, de 23 de desembre, ambdós esmentats en la nota 1.

[215] Apartat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

[216] Apartat modificat pel DL 2/2023, de 6 de març, esmentat en la nota 1.

b) No els és d'aplicació l'article 88 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, sens perjudici que les places dels albergs no poden ser objecte d'intercanvi entre particulars. No obstant l'anterior, les places dels albergs esmentats han de computar als efectes del límit màxim per illa de places turístiques a allotjaments turístics referit a l'article 5.3 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
c) Queden sotmeses a l'àmbit d'aplicació de la Llei 2/2016, de 30 de març, de l'impost sobre estades turístiques a les Illes Balears i de mesures d'impuls del turisme sostenible.
d) El nombre màxim de places turístiques d'aquests establiments és de 150 a l'illa de Mallorca, 80 a les illes de Menorca i Eivissa, i 60 a l'illa de Formentera. Mitjançant resolució del conseller insular competent en turisme, els consells insulars respectius podran elevar aquest nombre, que en cap cas no podrà superar el nombre de places que l'establiment tenia habilitades quan era alberg juvenil.[217]
e) Es poden augmentar places, sempre de conformitat amb la normativa turística d'aplicació.
f) Queden sotmeses a les obligacions i als deures generals de les empreses turístiques determinats a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, i a la normativa de desplegament.
g) Sens perjudici de l'anterior, i fins a l'entrada en vigor del reglament esmentat en el punt 1 d'aquesta disposició final, també queden sotmeses als requisits i a les condicions establerts en l'article 57, en els articles 68 a 70 del capítol IV i en la secció primera del capítol V (articles 71 a 74) del Decret 23/2018, de 6 de juliol, pel qual es despleguen diversos aspectes de la normativa de joventut i de lleure.

3. També es poden acollir al règim específic previst a l'apartat anterior, sense necessitat que transcorrin els sis mesos de l'apartat anterior, les instal·lacions considerades albergs juvenils que ja es trobin en funcionament a l'empara de la Llei 10/2006, de 26 de juliol, integral de la joventut, i de la seva normativa de desplegament, i així ho desitgin. En aquest cas, han de comunicar la baixa del Cens d'Instal·lacions juvenils del territori respectiu i presentar la declaració responsable d'inici d'activitat davant l'administració turística.

4. Els establiments que, a la data d'entrada en vigor de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i circularitat del turisme de les Illes Balears, operen com a albergs juvenils sense complir els requisits essencials per exercir com a tals, queden immediatament compresos en l'àmbit d'aplicació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, amb el règim específic previst a partir del segon paràgraf de l'apartat 2 anterior, sense que s'estableixi cap període transitori i sense que els consells insulars puguin incrementar-ne el nombre de places.[218]

5. El reglament a què fa referència l'apartat 1 anterior ha de determinar les concretes exempcions que s'han d'aplicar als albergs d'aquesta disposició pel que fa a determinats requisits d'elements estructurals i d'altre tipus que s'hi estableixin. En tota la resta, el

[217] Lletra modificada per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.
[218] Apartat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

reglament que reguli els requisits d'obertura i funcionament dels albergs com a empreses turístiques d'allotjament els és totalment aplicable.

6. Tant els establiments de l'apartat 4, com els dels apartats 2 i 3 que passin a ser turístics, han de donar compliment a la normativa turística d'aplicació, sens perjudici del règim específic establert en aquesta disposició, atès que deixen de regir-se per la normativa de joventut. En cas que no s'adaptin a la normativa turística d'aplicació, l'administració competent en ordenació turística pot declarar-ne el cessament de l'activitat.

7. Els albergs afectats per aquesta disposició resten sotmesos al règim de control, inspecció i sanció establert en la normativa turística, i l'òrgan competent n'és l'administració turística.

Disposició addicional vint-i-tresena. Definició del concepte "impossibilitat"[219]

Derogada

Disposició addicional vint-i-quatrena. Programa de formació i informació en matèria de circularitat[220]

La conselleria competent en matèria de turisme ha d'elaborar i executar un programa de formació i informació en matèria de circularitat amb l'objectiu de facilitar l'elaboració i l'aplicació de les estratègies i els plans de circularitat a la comunitat autònoma de les Illes Balears, definits al títol V de la Llei 8/2012. El programa formatiu comprendrà, entre d'altres aspectes, la publicació d'una guia per a l'elaboració dels plans de circularitat i d'eines de càlcul de la petjada de carboni.

Disposició addicional vint-i-cinquena. Circularitat i malbaratament alimentari[221]

El Govern de les Illes Balears, en el termini d'un any des de la publicació d'aquesta disposició addicional, a través de les conselleries competents per raons de les matèries afectades, oferirà formació, informació i assessorament a les empreses, a través de guies i protocols, en relació amb el concepte de "malbaratament alimentari" i la seva vinculació amb la circularitat al sector turístic i a la resta de sectors econòmics en què sigui d'aplicació per raó de l'activitat.

Disposició addicional vint-i-sisena. Consum de producte local[222]

El percentatge de consum de producte d'origen balear establert a l'article 102 bis es podrà revisar a l'alça mitjançant resolució de la conselleria competent en matèria de turisme prèvia consulta a la Conselleria d'Agricultura i Pesca, a partir de l'1 de maig de 2025, prèvia anàlisi de la situació del sector agrari i agroalimentari de les Illes Balears, de l'impacte generat tant en el sector turístic com en el sector agrari i agroalimentari, així com de les possibilitats de subministrament per part del sector primari de les Illes Balears.

[219] Disposició afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1. Posteriorment, ha estat derogada per la Llei 4/2026, d'11 de juny, també esmentada en la nota 1.
[220] Disposició afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[221] Disposició afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.
[222] Disposició afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

Així mateix, la conselleria competent en matèria de turisme, prèvia consulta a la Conselleria d'Agricultura i Pesca, emetrà una instrucció en relació amb la impossibilitat de garantir els percentatges de l'article 102 bis quan existeixin raons de manca de producció i disponibilitat de producte local, degudament acreditades i constatades.

Per a la definició i la posada en marxa del distintiu d'«Establiment Turístic Compromès amb la Producció Local» i l'accés a la promoció prioritària en matèria de turisme sostenible i responsable, a què fa referència l'apartat tercer de l'article 102 bis, es crearà una mesa de treball formada per les conselleries competents en matèria de turisme i d'agricultura i pesca, i pels agents socials i econòmics del sector turístic i el sector agrari i agroalimentari de les Illes Balears. En aquesta mesa es podran estudiar altres iniciatives vinculades al major consum de producte local als establiments turístics.

Disposició addicional vint-i-setena. Protocol de col·laboració entre l'autoritat turística i les policies locals[223]

Els consells insulars i els ajuntaments podran establir protocols de col·laboració i d'intercanvi d'informació per a la més eficaç prevenció de la realització d'activitats molestes en habitatges objecte de comercialització turística. Aquest protocols podran establir la comunicació periòdica a les policies locals de les dades de les empreses comercialitzadores de les estades turístiques per tal que aquelles disposin de la informació i la identificació dels responsables d'aquestes. Igualment, podran contemplar la comunicació a l'autoritat turística de les actuacions dutes a terme i de les denúncies presentades per activitats molestes en habitatges objecte de comercialització turística.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Fins que no es desplegui reglamentàriament aquesta llei, serà d'aplicació la normativa turística vigent en tot allò que no la contradigui.

Disposició transitòria segona

A les ampliacions o als nous establiments d'allotjament hoteler de quatre i cinc estrelles, que en el termini de quatre anys des de l'entrada en vigor de la present llei requereixin adquirir places turístiques i acudeixin a l'organisme gestor establert en l'article 91, se'ls reduirà el 50 % del seu cost, exceptuant aquelles regularitzacions realitzades en aplicació de la disposició addicional cinquena de la present llei.

Disposició transitòria tercera

1. Totes les autoritzacions prèvies atorgades abans de l'entrada en vigor del Decret 60/2009, de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, i també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques, que per problemes de gestió urbanística o viabilitat

[223] Disposició afegida per la Llei 1/2025, de 13 de juny, esmentada en la nota 1.

econòmica no hagin estat desenvolupades, podran executar-se en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

2. A aquestes actuacions els serà aplicable la normativa actual sobre intercanvi de places o la que estigués vigent en el moment en què es va sol·licitar l'autorització prèvia, i en cap cas no hauran d'aportar-se places turístiques que en el seu moment ja es varen aportar, tret que el projecte que es pretengui executar prevegi un nombre superior de places a l'inicialment previst.

3. Els projectes que s'acullin a aquesta disposició es desenvoluparan d'acord amb les normes que els siguin d'aplicació en el moment de la seva execució, llevat del que estableix l'apartat anterior.

Disposició transitòria quarta

Fins que els plans territorials insulars de Mallorca i d'Eivissa i Formentera s'adaptin a aquesta llei, en els àmbits delimitats com a zona turística, el planejament se subjectarà al règim transitori següent:

1. En sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial definitivament aprovat, excepte per a les operacions de reconversió previstes en aquesta llei i per als plans especials o de revaloració de les zones turístiques i en els altres supòsits articulats en aquesta llei, el planejament ha de mantenir com a màxim les densitats de població previstes en el moment de l'aprovació definitiva dels POOT. A aquests efectes, el canvi de qualificació d'una parcel·la que tengui assignat solament l'ús turístic per una altra que comporti l'ús residencial haurà de fixar un índex d'intensitat d'ús que garanteixi que no es produirà increment de població.
2. La normativa reguladora prohibirà la implantació dels usos que es considerin incompatibles pel seu caràcter molest i pertorbador amb el de les zones per a allotjaments turístics i residencials.
3. Llevat de les zones delimitades com a aptes per a hotels de ciutat i del que disposa l'article 48 d'aquesta llei, no s'admet l'ús d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.
4. En sòl urbà, urbanitzable o, justificadament, en una àrea de transició en sòl rústic, es podran delimitar zones de reserva i dotacionals per corregir les manques dotacionals de la zona turística o aportar sòl per a operacions d'intercanvi d'aprofitament (residencial o turístic) o de reconversió.
5. A fi de valorar l'afecció a l'activitat turística d'una zona, serà preceptiu l'informe previ de l'administració turística per a qualsevol obra, instal·lació o activitat que se situï en el sòl rústic inclòs a l'àrea de protecció posterior dels POOT, recollida en els planejaments territorials o urbanístics.

Disposició transitòria cinquena

Fins a l'aprovació de la disposició reglamentària que ho reguli, serà d'aplicació el que disposa l'article 32 d'aquesta llei, sempre que l'ús compatible i secundari no estigui expressament prohibit per l'instrument de planejament corresponent i la superfície edificada del qual no superi el 30 % de la total de l'establiment.

Disposició transitòria sisena. Règim aplicable als projectes urbanístics d'agroturisme en tramitació o execució a l'entrada en vigor de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears[224]

L'exigència que es tracti d'una explotació agrària, ramadera o forestal de caràcter preferent, introduïda per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, quan va modificar el concepte d'agroturisme de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, no serà d'aplicació als projectes urbanístics d'agroturismes en tramitació o execució que demostrin que a l'entrada en vigor d'aquella norma ja havien sol·licitat a l'administració urbanística la llicència d'obres per dur a terme el projecte, o que ja l'havien obtinguda.

Tampoc no ho és a aquells projectes d'agroturisme que ja haguessin presentat en forma a l'administració turística la sol·licitud d'informe preceptiu i vinculant de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, sempre que respectin els terminis establerts en la disposició transitòria quarta de la Llei 6/2017.

Disposició transitòria setena. Compliment dels requisits i les condicions de l'autoavaluació[225]

Derogada

Disposició transitòria vuitena. Habilitació de guies turístics a l'illa de Mallorca[226]

Pel que fa a l'illa de Mallorca, i en tant no es dugui a terme la transferència efectiva de les funcions i els serveis en ordenació turística al consell insular, el Govern de les Illes Balears podrà ordenar que es dugui a terme la convocatòria de les proves per habilitació de guies turístics mitjançant resolució de la persona titular de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme.

Disposició transitòria novena. Adequació de les agències de viatges[227]

Les agències de viatges han d'adequar en forma la garantia a les modificacions introduïdes per aquesta llei abans de dia 31 de desembre de 2018.

Disposició transitòria desena. Calendari[228]

1. [229]Les mesures que es contenen en l'article 37 bis d'aquesta Llei, relatives a l'obligatorietat de disposar i tenir instal·lats llits elevables, han d'estar implantades en data 1 de maig de cada any, de conformitat amb el calendari i els percentatges següents:

[224] Aquesta disposició (que va ser afegida pel DL 1/2013, de 7 de juny, i, posteriorment, va ser derogada per la Llei 6/2017, de 31 de juliol) ha estat afegida per la Llei 6/2018, de 22 de juny, totes esmentades en la nota 1.
[225] Disposició afegida per la Llei 6/2018, de 22 de juny, i, posteriorment, derogada pel DL 8/2020, de 13 de maig, ambdós esmentats en la nota 1. Vegeu també la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, esmentada en la nota 1.
[226] Disposició afegida per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[227] Disposició afegida per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1.
[228] Disposició afegida pel DL 3/2022, d'11 de febrer, i, posteriorment, modificada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, ambdós esmentats en la nota 1.
[229] Apartat modificat pel DL 2/2023, de 6 de març, esmentat en la nota 1.

a) Establiments d'allotjament de cinc estrelles: el 30% el 2023, el 50% el 2024, el 60% el 2025, el 75% el 2026, el 100% el 2027.
b) Establiments d'allotjament de quatre estrelles superior: el 25% el 2023, el 40% el 2024, el 50% el 2025, el 75% el 2026, el 100% el 2027.
c) Establiments d'allotjament de quatre estrelles: el 20% el 2023, el 30% el 2024, el 40% el 2025, el 60% el 2026, el 75% el 2027, el 100% el 2028.
d) Establiments d'allotjament d'una, dues i tres estrelles, inclosos els hotels rurals que no disposin de classificació: el 15% el 2024, el 30% el 2025, el 50% el 2026, el 75% el 2027, el 100% el 2028.

Sens perjudici d'això, les empreses titulars de l'explotació de més d'un establiment d'allotjament així com els diferents establiments d'allotjament que es comercialitzin sota una mateixa marca o nom comercial, poden optar per aplicar els percentatges referits al conjunt de llits de què disposa l'empresa i, per tant, poden seleccionar l'establiment on instal·lar-los amb independència de la categoria d'aquests. En aquest cas, el percentatge de llits elevables que han d'estar instal·lats cada any ha de ser el que correspongui a l'establiment amb la categoria d'estrelles més alta.

Així mateix, les empreses titulars de l'explotació d'establiments d'allotjament que durant els anys 2019, 2020 i 2021 hagin dut a terme reformes amb un percentatge mínim de canvi de llits de les unitats d'allotjament d'almenys un 50 %, poden optar per iniciar la instal·lació dels llits elevables en l'establiment concret l'any 2027, amb un percentatge del 50% d'aquests instal·lats l'1 de maig, i l'any 2028 l'altre 50% en data 1 de maig, o bé dur a terme la instal·lació del 100 % dels llits elevables des de gener de 2028 amb data límit l'1 de maig del mateix any.

Si, complertes les dates límit esmentades, no s'ha pogut donar compliment a l'obligació d'instal·lació per problemes derivats de producció i logística dels proveïdors, l'obligació s'ha d'entendre complerta mitjançant un document certificat que validi i acrediti l'adquisició dels llits.

2. Les mesures previstes en el títol V d'aquesta llei, relatives a l'elaboració del primer pla de circularitat, s'han de dur a terme dins els terminis màxims següents:

a) Els allotjaments turístics amb categories mínimes de quatre estrelles o de quatre claus: 1 de maig de 2023.
b) La resta d'allotjaments turístics subjectes: 1 de gener de 2024.

3. [230]L'obligatorietat de substitució de les instal·lacions tèrmiques que funcionen amb fueloil o gasoil prevista a l'article 102.1.a) d'aquesta llei té com a termini màxim d'execució l'1 de maig de 2030.

Sens perjudici d'això, els establiments turístics de nova construcció els anys 2019, 2020 o 2021, o els que durant aquests anys hagin realitzat reformes amb canvi de les instal·lacions tèrmiques, tenen com a termini màxim d'execució l'1 de maig de 2031.

4. L'obligatorietat d'aplicar les mesures d'estalvi d'aigua previstes en l'article 102.1.b) d'aquesta norma té com a termini màxim:

a) Per als allotjaments turístics amb categories mínimes de quatre estrelles o quatre claus, el dia 1 de maig de 2023.

[230] Apartat modificat per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

b) Per a la resta d'allotjaments turístics, habitatges i establiments de restauració i entreteniment obligats per la norma, fins al dia 1 de maig de 2024.

5. Les mesures previstes en l'article 102.1.c) d'aquesta norma, relatives a la no-possibilitat de fer ús d'articles de gentilesa de bany d'un sol ús són aplicables des de l'entrada en vigor, llevat dels que ja hagin estat adquirits, sempre que es pugui acreditar documentalment.

6. Les mesures previstes en l'article 102.2.a), relatives a la prohibició de fer ús d'espècies classificades com a categories invasores, introduïdes i protegides, s'han d'aplicar a partir de la publicació d'aquesta llei, llevat dels productes que ja s'hagin adquirit abans, sempre que se'n pugui acreditar l'adquisició prèvia documentalment.

7. Les mesures previstes en l'article 102.2.b) d'aquesta norma, relatives a la necessitat d'indicar de manera diferenciada a la carta, el menú, el bufet o similar, posat a disposició dels clients, els productes d'origen balear, siguin agrícoles, ramaders i pesquers o begudes, així com els productes balears certificats amb les denominacions d'origen, indicacions geogràfiques protegides o qualsevol segell distintiu o marca de qualitat reconeguts, emesos i publicats a les Illes Balears per la conselleria competent en matèria agroalimentària i altres institucions d'àmbit supramunicipal que desenvolupin distintius de suport a l'economia circular, i l'art de pesca utilitzada respecte dels productes de peix i marisc d'origen balear, són d'aplicació a partir del dia 1 de maig de 2023.

8. Les mesures previstes a l'article 102 bis d'aquesta norma, relatives a garantir un percentatge mínim de consum de producte d'origen de les Illes Balears, són d'aplicació a partir del dia 1 de juliol de 2023.

Disposició transitòria onzena. Canvi d'ús residencial en parcel·les d'ús turístic i reconversió i canvi d'ús d'establiments d'allotjament turístic a Menorca[231]

El canvi d'ús residencial en parcel·les d'ús d'establiments d'allotjament turístic regulat a l'article 78 d'aquesta llei, únicament serà d'aplicació a Menorca si així ho permet i en els termes que determini el pla d'intervenció en àmbit turístic -PIAT- o, si no n'hi havia, el pla territorial insular -PTI- que determini el nombre total de places turístiques que es poden comercialitzar a Menorca.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

1. Queden derogades:

a) La Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears.

b) La Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques en habitatges.

c) Els articles 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, la disposició addicional tercera i la disposició final segona de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears.

[231] Disposició afegida per la Llei 3/2022, de 15 de juny, esmentada en la nota 1.

d) L'article 15 i la disposició addicional de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.
e) L'article 5 de la Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis al mercat interior.
f) El Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística de l'illa de Mallorca.
g) El Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística de les illes d'Eivissa i Formentera.

2. [232]Queden també derogats:

a. L'apartat 8 de l'article 106 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
b. L'apartat 2 de l'article 115 del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
c. L'apartat 1 de la disposició transitòria primera del Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística, de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

3. Igualment queden derogades totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin al que disposi aquesta llei, la contradiguin o hi siguin incompatibles.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Disposició final segona

El Govern de les Illes Balears adoptarà totes les mesures que siguin necessàries perquè l'Oficina única de l'administració turística entri en funcionament en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

[232] Apartat introduït per la Llei 6/2018, de 22 de juny, esmentada en la nota 1. Per això, l'anterior apartat 2 passa a ser l'apartat 3.

Disposició final tercera

En el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, l'administració turística competent aprovarà la norma de desenvolupament reglamentari de la comercialització d'estades turístiques en habitatges.

Disposició final quarta

En el termini màxim de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els consells insulars de les Illes Balears hauran d'iniciar la tramitació per a l'adaptació dels seus respectius plans territorials insulars a les disposicions d'aquesta llei.

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.[233]

Disposició final cinquena

L'administració turística competent aprovarà les normes per les quals s'adaptin el Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística, i 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, a les disposicions d'aquesta llei, en el termini màxim de sis mesos des que entri en vigor.

Disposició final sisena[234]

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.

[233] Paràgraf modificat pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1.
[234] Disposició afegida pel DL 1/2013, de 7 de juny, esmentat en la nota 1.