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[1]

(BOIB núm. 46, de 15 d'abril de 2025)

I

Aquest Decret llei obeeix fonamentalment a l'extrema i urgent necessitat de donar compliment al contingut de les Bases de l'agenda de transició del Pacte Social i Polític per la Sostenibilitat Econòmica, Social i Ambiental de les Illes Balears, publicat al febrer de 2025, després de la labor duta a terme en el marc de la Mesa del Pacte Social i Polític per la Sostenibilitat Econòmica, Social i Ambiental de les Illes Balears, amb especial èmfasi a l'àrea de reflexió-acció número 7, que fa una referència específica als serveis i les infraestructures turístiques, però tenint en compte també la resta d'àrees i, per tant, el contingut global del document. Així, s'ha cercat un enfocament integrador, que ha analitzat fortaleses, debilitats, oportunitats i amenaces, i ha proposat objectius estratègics i de desenvolupament que permetin forjar un sistema turístic favorable al progrés de la societat.

Conseqüentment, aquest Decret llei obeeix a l'extraordinària i urgent necessitat de dur a terme una sèrie de canvis normatius encaminats fonamentalment a la contenció i per tant, al control de l'oferta turística; a establir mesures per perseguir de manera més efectiva l'oferta il·legal; a millorar la qualitat de l'oferta turística de les nostres illes, i al benestar de les persones treballadores del sector.

Com ja s'esmenta en l'exposició de motius de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, el turisme es configura com l'activitat de major repercussió en termes de renda, ocupació i activitat de les nostres illes, amb la qual cosa les mesures preses sobre aquest sector poden tenir efectes, encara que sigui de manera indirecta, en tots els sectors econòmics de les illes.

Entrant en els fonaments de dret, l'article 30.11 de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, atorga a la nostra Comunitat Autònoma, com a competència exclusiva, el «Turisme. L'ordenació i la planificació del sector turístic. Promoció turística. Informació turística. Oficines de promoció turística a l'exterior. Regulació i classificació de les empreses i els

[1] Aquest Decret llei s'ha validat per Resolució del Parlament de les Illes Balears (RGE núm. 7652/25) (BOIB núm. 59, de 10 de maig de 2025). S'ha vist afectat per l'Acord sobre l'adquisició de places turístiques derivades de la Disposició Transitòria tercera del 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. Elements Bic i catalogats. Repetició del tràmit (BOIB núm. 102, de 2 d'agost de 2025), i per la 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, Resolució del president del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics (CBAT) de la convocatòria del CBAT per l'adquisició i reserva de places turístiques per establiments d'allotjaments turístics en edificis declarats béns d'interès cultural (BIC) o catalogats publicada a l'empara de la Disposició transitòria tercera del 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. 163, d'11 de desembre de 2025).

establiments turístics. Regulació de les línies públiques pròpies de suport i promoció del turisme».

I així mateix l'article 24 de la mateixa norma estableix que «els poders públics de la Comunitat Autònoma reconeixeran l'activitat turística com a element econòmic estratègic de les Illes Balears. El foment i l'ordenació de l'activitat turística han de dur-se a terme amb l'objecte de fer-la compatible amb el respecte al medi ambient, al patrimoni cultural i al territori, així com amb l'impuls de polítiques generals i sectorials de foment i d'ordenació econòmica que tenguin com a finalitat afavorir el creixement econòmic a mig i llarg termini».

També cal afegir que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears té competències exclusives en les matèries següents: ordenació del territori, incloent-hi el litoral, l'urbanisme i l'habitatge (article 30.3); protecció del medi ambient, ecologia i espais naturals protegits, sense perjudici de la legislació bàsica de l'Estat (article 30.46); ensenyament (article 36), i formació permanent i ocupació (article 27). Així mateix, cal esmentar els articles 120 i 121 de l'Estatut d'autonomia, amb relació al 156.1 de la Constitució, i els articles 1 i 2 de la Llei orgànica 8/1980, de 22 de setembre, sobre finançament de les comunitats autònomes, que atorguen a la nostra Comunitat autonomia financera.

Per altra banda, en qualsevol regulació que afecti activitats econòmiques, inclosa, per tant, la que és objecte d'aquest Decret llei, s'han de seguir, entre d'altres, les directrius marcades per la Directiva 2006/123/CE, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior, i per la Llei 17/2009, de 23 de novembre, sobre el lliure accés a les activitats de serveis i a l'exercici d'aquestes.

Per tant, s'ha considerat d'extraordinària i urgent necessitat dur a terme les modificacions normatives que es recullen en l'articulat d'aquest Decret llei i establir les disposicions addicionals i transitòries que s'expliquen a continuació.

II

Pel que fa a la modificació 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, es considera que és d'extraordinària i urgent necessitat, per l'interès general dels ciutadans i per l'adequat manteniment del principal motor econòmic d'aquestes illes, un cop consultats els consells insulars, eliminar el període màxim atorgat a aquests per dur a terme l'avaluació o reavaluació del sostre de places turístiques, amb la conseqüent eliminació de places en el cas que no arribin al termini màxim fixat. En lloc d'això, es considera més adequat a l'interès públic que els consells insulars finalitzin les tasques i els estudis adients, i se suprimeixi la conseqüència d'eliminació *ex lege* de places turístiques de les borses que es produiria l'any 2026. La determinació del sostre màxim o capacitat de càrrega turística és una competència de cada consell insular, que s'ha de dur a terme mitjançant els instruments d'ordenació territorial, com són el Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics (PIAT) o el Pla Territorial Insular (PTI), i sempre després que s'hagin duit a terme els estudis adequats, als quals cal sumar l'aprovació del sostre màxim de places fonamentat en un estudi de la capacitat de càrrega turística de cada illa.

Per altra banda i mentre els consells insulars no acabin aquestes tasques, es permet l'intercanvi entre particulars de places turístiques per poder iniciar o ampliar una

activitat turística, no només en els casos en què es dugui a terme un canvi d'ús per destinar l'edifici a ús residencial de preu limitat en els termes de l'article 78 de la Llei 8/2012, sinó també quan aquest procedeixi d'un habitatge comercialitzat turísticament que es doni de baixa definitiva i que hagi obtingut les places de manera onerosa i no provisional, així com quan es redueixin places d'allotjaments turístics per tal de destinar-les a un nou projecte, cas en què la meitat de les places reduïdes no integrarien les borses de places temporals. També s'introdueix la possibilitat de que un mateix propietari pugui donar de baixa l'habitatge comercialitzat turísticament per donar-ne d'alta un altre, amb determinades condicions, essencialment relatives al compliment de tots els requeriments normatius.

Així mateix, com s'explicarà més endavant, aquestes mesures es complementen amb la creació immediata de dues borses de places temporals, integrades per baixes que es pugin anar produint a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei i durant un període transitori, la qual cosa es preveu en la disposició transitòria segona d'aquest Decret llei, respecte de la qual cal esmentar que, tot i la seva temporalitat, les declaracions responsables d'inici d'activitat o comunicacions que es puguin presentar s'hauran de sotmetre evidentment al règim ordinari previst en la Llei 8/2012. Això es complementa amb una disposició de places per a l'excepció de la lletra *h)* del punt 4 de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, referida a allotjaments que es puguin implantar a edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats.

En definitiva, amb la modificació de les disposicions addicionals de la Llei 3/2022 i amb les disposicions transitòries d'aquest Decret llei que hi estan vinculades, es permet que els consells insulars duguin a terme l'avaluació o reavaluació de la capacitat de càrrega turística de cada illa i s'elimina la supressió *ex lege* de places que es produiria l'any 2026. Així mateix, es fa una disposició de places vinculades a edificis que interessa protegir pel seu caràcter patrimonial i cultural, i es creen borses de places temporals. D'aquesta manera, es continua en la línia de la contenció perseguida primer pel Decret llei 3/2022 i posteriorment per la Llei 3/2022, però d'una manera més adequada a l'interès general i per poder mantenir el principal motor econòmic de les nostres illes.

Per altra banda, cal emfasitzar el manteniment de la possibilitat d'intercanvi de places vinculat al canvi d'ús d'oferta d'allotjament obsoleta, amb la qual cosa es fomenten actuacions d'interès social aprofitant la vigent redacció atorgada a l'article 78 de la Llei 8/2012 pel 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, el qual habilita un procediment extraordinari per al canvi d'ús d'establiments d'allotjament obsolets o que presentin circumstàncies d'inviabilitat, que poden transformar-se en habitatges de preu limitat. S'ha d'observar que això també podria ser emprat per explotadors d'allotjaments turístics que volguessin habilitar edificis per destinar-los a residència dels seus treballadors.

Per tant, també és important observar, incardinat en el concepte de contenció, que les possibilitats d'intercanvi i la creació de borses temporals de places turístiques no suposen cap augment de places turístiques a cap de les illes, atès que tota nova plaça turística ha d'anar precedida d'una o diverses baixes.

III

Pel que a fa a les modificacions de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, també es considera d'extraordinària i urgent necessitat introduir-hi modificacions encaminades al que s'exposa a continuació:

Es modifica l'article 7 per tal d'incloure en les competències dels consells insulars, entre d'altres, ser les autoritats administratives competents en matèria de turisme pel que fa al Reglament (UE) 2022/2065 i altres normes relatives als serveis de la societat de la informació. Això amb caràcter general, atès que podria ser que alguna de les normes determinés una competència directa del Govern de les Illes Balears. També s'inclou com a competència dels consells poder ordenar el cessament immediat i indefinit de l'activitat turística realitzada a immobles d'ús residencial sense comptar amb el títol administratiu habilitant o poder imposar multes coercitives en els termes de l'article 128 bis.

S'introdueix un nou article, el 14 bis, que crea la Comissió Interinsular de Coordinació de l'Ordenació Turística, adscrita a la conselleria del Govern de les Illes Balears competent en matèria de turisme, la qual ha de comptar amb la participació dels quatre consells insulars i ha de tenir com a finalitat, atès el marc de distribució competencial entre les diferents administracions, unificar els criteris d'aplicació de la normativa turística vigent.

Es modifica l'article 50 a fi de concretar quan s'entén que se cedeix un immoble comercialitzat turísticament per un període de curta durada, per aconseguir una major seguretat jurídica, així com introduir que tant les persones comercialitzadores com les propietàries dels habitatges s'han de relacionar per mitjans electrònics amb l'Administració. Això de conformitat amb l'article 14.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. En aquest sentit, les persones comercialitzadores d'aquests habitatges són les propietàries mateixes. En els supòsits en què les figures de persona comercialitzadora i propietària no són coincidents, resten acreditats els requisits de l'article 14.3 per exigir l'obligació de relació electrònica de les persones propietàries amb l'Administració sempre que se n'acredita el rèdit econòmic que s'obté de la comercialització turística de l'immoble del qual és titular, com també la seva capacitat tècnica, atesa l'existència de negocis jurídics signats entre persones comercialitzadores i propietàries que s'han duit a terme inexcusablement a fi de comercialitzar turísticament l'immoble.

Així mateix, es modifica l'article 77 de la Llei, referit a les zones turístiques saturades o madures. En primer lloc, per substituir el nom de *zona turística madura* pel de *zona turística de reconversió*; en segon lloc, per delimitar millor els conceptes, per seguretat jurídica, i, en tercer lloc, per introduir la necessitat d'elaborar un document estratègic amb caràcter previ a la declaració que defineixi el contingut mínim, però que deixi marge, també, als consells insulars per, mitjançant reglament, si escau, afegir-hi el que puguin considerar adient.

Pel que fa al supòsit general d'intercanvi de places entre particulars, d'aplicació quan s'aixequi la suspensió prevista en les disposicions addicionals primera i segona de la Llei 3/2022, es modifica l'article 88 per introduir coherència en la regulació, en el sentit que, quan l'allotjament obsolet o inviable econòmicament es destini al canvi d'ús previst en l'article 78 per tal de ser destinat a habitatge de preu limitat, sigui indiferent si ha tingut que aportar places o no, atès que allò normal en aquest tipus d'allotjament serà el segon supòsit i atesa la finalitat d'interès social del canvi d'ús. Així

mateix, i per coherència, els intercanvis de places entre particulars computen una per una. També s'introdueix la possibilitat de que un mateix propietari pugui donar de baixa l'habitatge comercialitzat turísticament per donar-ne d'alta un altre, amb determinades condicions, essencialment relatives al compliment de tots els requeriments normatius.

Pel que fa a la modificació de l'article 89, aquesta es du a terme per coherència amb la nova redacció de la disposició addicional segona de la Llei 3/2022.

Respecte el nou punt de l'article 91, aquest incorpora un nou supòsit referent a l'adquisició de places.

Pel que fa a la modificació de l'article 103, aquesta es du a terme a fi d'introduir més seguretat jurídica respecte de l'autorització prèvia de l'Administració turística, necessària per fer les instal·lacions o construccions indispensables per implementar els plans de qualitat o les mesures ambientals marcades per la Llei mateixa.

Pel que fa a les modificacions de l'article 108, aquestes es duen a terme per emfasitzar la importància de la inspecció turística en la lluita contra l'oferta turística il·legal a habitatges, així com perquè participi en tasques de difusió i informació de noves disposicions normatives.

També s'introdueix un nou article, el 114 bis, perquè la mateixa Llei turística permeti expressament la subscripció per les administracions turístiques dels instruments jurídics adients amb els ajuntaments o l'Administració de l'Estat, encaminats a aconseguir que la Policia Local, la Policia Nacional o la Guàrdia Civil puguin col·laborar en les tasques d'inspecció turística i sobretot en la lluita contra la oferta il·legal.

La modificació de l'article 117 obeeix a la necessitat d'establir una responsabilitat solidària quan dues o més persones són responsables d'una infracció administrativa i no se'n pot determinar el grau de participació; d'incloure la responsabilitat de les persones arrendatàries de l'immoble, llevat de prova en contrari, i de fer una referència a l'aplicabilitat de la Llei 34/2002, d'11 de juliol, de serveis de la societat de la informació i el comerç electrònic, si escau.

Pel que fa a les modificacions del règim d'infraccions dels articles 119 i següents, aquestes es duen a terme, amb caràcter general, per dotar les administracions turístiques de més eines per tal que, sobretot en la lluita contra l'oferta il·legal, puguin ser més eficaces, sempre respectant el principi de proporcionalitat. Així, es clarifiquen els tipus d'infraccions i s'amplien els supòsits en què la infracció per la comercialització d'estades turístiques a habitatges sense disposar de la preceptiva habilitació ha de ser considerada molt greu.

També es regula com a infracció greu, en defensa dels consumidors i usuaris, no expedir o expedir incorrectament factures, o no facilitar el llibre de reclamacions, entre d'altres supòsits.

Una altra mesura consisteix a introduir, pel que fa a la graduació de les sancions, el concepte de reiteració, juntament amb el fet que l'activitat es desenvolupi a sòl rústic protegit o que l'activitat il·legal es desenvolupi a un habitatge sotmès a limitació de preu, la qual cosa permetrà una millora tècnica en la imposició de sancions i una millor defensa del sòl rústic protegit.

Com a modificació general que afecta el règim d'infraccions, s'ha d'esmentar que també es considera d'extraordinària i urgent necessitat incrementar els imports de les sancions, atesa l'evolució del mercat econòmic turístic. Així, les infraccions lleus aniran

des de l'advertiment a la multa de fins a 5.000 euros; les greus, de 5.001 a 50.000 euros, i les molt greus, de 50.001 a 500.000 euros.

També, com a novetat, cal esmentar la possibilitat, en determinats casos, d'imposar la sanció accessòria de no poder presentar nova declaració responsable d'inici d'activitat turística per la mateixa activitat durant un període màxim d'un any. Això per evitar pràctiques fraudulentes.

També respecte al règim de sancions, cal esmentar que els establiments que s'acullin a la nova disposició addicional quarta de la Llei però que no acreditin l'obtenció d'un pla de qualitat de conformitat amb els seus termes, incorreran en infracció greu. Igualment, la supressió del terme *inexactitud* en la redacció de la lletra *a)* de l'article 120, atès que no es considera assimilable al de *falsedat*.

S'ha d'esmentar també entre les modificacions del règim sancionador una adequació de les referències de l'article 127 a la normativa actualment vigent.

Una altra mesura que es considera d'extraordinària i urgent necessitat és la modificació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, que es du a terme per tal que els establiments turístics d'allotjament, turisticoresidencials, de restauració o d'entreteniment puguin millorar la qualitat, l'oferta, la seguretat, l'accessibilitat o la sostenibilitat ambiental, en la línia de la disposició addicional quarta originària i d'altres disposicions en la mateixa línia que ha anat recollint la normativa turística. Aquestes modernitzacions se centren a les zones turístiques declarades de reconversió o saturades, així com de reconversió, excepte a l'illa de Menorca, atès que el creixement de l'oferta turística ha estat completament diferent al del de la resta d'illes i s'admet a tot tipus de sòl urbà o rústic comú o protegit, llevat de parcs naturals i àrees de prevenció de riscs.

Una novetat important que incorpora la nova redacció és que els establiments que s'hi acullin quedaran obligats a presentar un pla de qualitat en els termes de la nova disposició addicional quarta bis, fet que reforçarà encara més els efectes d'aquesta disposició pel que fa a la modernització i la millora de la qualitat del principal motor econòmic de les nostres illes. La tasca de reconeixement i, si escau, homologació dels plans s'atribueix a l'Agència d'Estratègia Turística de les Illes Balears (AETIB), atès que d'acord amb el Decret 10/2018, de 22 de juny, pel qual es reorganitza i regula l'Agència, aquesta té, entre les seves funcions, la promoció i la comercialització òptima dels productes turístics de les Illes Balears; la millora de l'entorn turístic o qualsevol altra activitat que contribueixi a la millora i la implantació de la qualitat en els productes turístics, a més de la millora dels sistemes de gestió d'aquests.

Continuant amb les mesures que es consideren d'extraordinària i urgent necessitat pel que fa a la modificació de la Llei 8/2012, cal esmentar la modificació de la disposició addicional sisena, relativa a les condicions dels establiments turístics. Aquesta disposició, dictada en defensa dels consumidors i usuaris, i dins determinats objectius perseguits per aquest Decret llei, com són tant el control de l'oferta com la millora de la qualitat, es reforça per tal que tots els establiments turístics, fins i tot aquells oberts de conformitat amb la normativa ja derogada, no només hagin de mantenir unes òptimes condicions d'higiene i neteja, així com un perfecte funcionament dels mecanismes i instal·lacions, sinó també un bon estat de conservació dels elements mobles o immobles. Així, a tall enunciatiu: el mobiliari, la pintura de les parets, el sòl, el cortinatge, etc. També es disposa que 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.

Pel que fa a la disposició addicional catorzena, aquesta es modifica per establir de manera més clara el procediment que s'ha de seguir quan s'adquireixen places turístiques entre particulars, al marge de les borses de places.

IV

Pel que fa a la modificació 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, es considera necessari i urgent adaptar la destinació del fons per afavorir el turisme sostenible generat per aquest impost a les necessitats actuals d'aquestes illes, sempre posant èmfasi en la protecció, la preservació, la modernització i la recuperació dels medis natural, rural, agrari i marí, però tenint també en consideració altres finalitats que es consideren adequades i d'interès general per ser finançades amb el fons esmentat. Així, la lluita contra l'oferta turística il·legal; el foment de la millora de l'ocupació en el sector turístic, i la millora de la qualitat i de l'entorn a zones turístiques de reconversió o saturades, entre d'altres.

V

Pel que fa a la modificació de la Llei 13/2017, de 27 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aquesta es du a terme per incloure la possibilitat que funcionaris de la Direcció General de Turisme del Govern de les Illes Balears puguin intervenir, si escau, en tasques relacionades amb la gestió del fons per afavorir el turisme sostenible.

VI

Pel que fa a la modificació del Decret 20/2015, de 17 d'abril, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, es considera d'extraordinària i urgent necessitat modificar l'article 110, relatiu a les empreses turisticoresidencials, en el sentit de deixar clarament delimitat, per seguretat jurídica i per coherència amb la resta de normativa turística i les diferents classes d'allotjaments turístics, que l'article 47 de la Llei es refereix a habitatges unifamiliars aïllats.

VII

Respecte de la modificació del Decret 35/2016, de 23 de juny, pel qual es desenvolupa la Llei de l'impost d'estades turístiques i de mesures d'impuls del turisme sostenible, aquesta es du a terme per la necessitat d'adequar la composició de la Comissió d'Impuls del Turisme Sostenible a l'estructura actual del Govern de les Illes Balears.

VIII

Pel que fa a la disposició addicional primera d'aquest Decret llei, es considera que és necessari i urgent establir que, dins el termini màxim de dos anys, els consells insular duguin a terme una revisió dels establiments d'allotjament que han superat els tres anys que com a màxim poden romandre en baixa temporal i dels habitatges objecte de comercialització turística que no s'han comercialitzat durant tres anys consecutius, a l'efecte que es duguin a terme les baixes definitives adients, tal com

determina la normativa turística vigent. Això perquè es considera necessari que tant les administracions amb competències turístiques com les territorials tenguin una imatge clara i real de l'activitat i la càrrega turística de les illes. A aquest efecte, es pot emprar qualsevol mitjà de prova admissible en dret. Així mateix, es considera adient esmentar que els consells insulars estan habilitats a fer els requeriments que considerin adients a les persones propietàries, explotadores o comercialitzadores per determinar si es compleixen les circumstàncies esmentades, sempre amb el benentès que seran adequats i proporcionats a la finalitat perseguida.

La disposició addicional segona d'aquest Decret llei estableix una prohibició respecte de la possibilitat de presentar noves declaracions responsables d'inici d'activitat turística pel que fa als habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, excepte les tipologies d'habitatges adossats i aparellats. Això tenint en compte l'elevat nombre de places turístiques a habitatges residencials en proporció al nombre de residents a les nostres illes que ja disposen d'habilitació: aproximadament 160.000 places turístiques (una part de les quals correspon a habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal) per a una població d'aproximadament 1.240.000 habitants, relacionat això amb l'emergència habitacional pública i notòria que pateixen les illes, que es manifesta en una problemàtica extrema en l'accés a l'habitatge de la població resident, sigui en règim de lloguer o de compra, atesos la manca d'habitatges, els preus excessivament elevats i el caràcter insular i reduït de la nostra comunitat autònoma, que fa que les diferències per municipi dins l'àmbit insular quedin difuminades.

En tots els casos, es considera adequat i proporcional establir aquesta limitació només respecte a una tipologia d'habitatges, la més accessible amb caràcter general en el mercat immobiliari, i que són els habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, excepte les tipologies d'habitatges adossats i aparellats .

Queden exclosos d'aquesta disposició els habitatges residencials de la modalitat de lloguer d'habitatge principal, atès que ja atenen la necessitat ordinària d'habitatge.

Cal observar, així mateix, que queden fora d'aquesta prohibició els habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal actualment habilitats per períodes de cinc anys, prorrogables sempre que es continuïn complint tots els requisits normatius, inclusivament que la zona continuï sent apta a judici de l'ajuntament o que continuï comptant amb el permís de la comunitat de persones propietàries.

Pel que fa a la disposició addicional tercera, aquesta disposa, en defensa dels consumidors i usuaris, que aquells establiments que al seu moment no van quedar obligats a dur a terme l'autoavaluació del Decret 20/2011, siguin objecte d'una inspecció turística per tal de contrastar si compleixen les condicions de la disposició addicional sisena així com les relatives a la categoria que tenen.

La disposició addicional quarta implica que a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei totes les referències a zones turístiques madures s'han d'entendre fetes a zones de reconversió. S'interpreta que aquesta denominació és més adequada i denota les necessitats d'aquestes zones.

Pel que fa a la disposició transitòria primera, aquesta disposa un règim transitori per als projectes presentats conforme a l'article 7 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, motivat per la derogació de l'article, atesa la nova disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 que es redacta en el present Decret llei, també dirigida a la modernització dels establiments turístics.

La disposició transitòria segona estableix la creació de dues borses temporals de places turístiques a cada illa, administrades per l'Administració turística mateixa o l'organisme gestor de places, les quals estaran a disposició de qualssevol persona interessada en iniciar o ampliar una activitat econòmica d'allotjament turístic o de comercialització turística d'habitatges. Aquestes borses romandran vigents fins que els consells insulars duguin a terme l'avaluació o reavaluació del sostre màxim de places. És important esmentar respecte d'aquesta disposició que aquestes borses no impliquen més places sinó que s'aniran nodrint de les baixes que es puguin produir.

La disposició transitòria tercera a d'aquest Decret llei fa una nova disposició limitada de places per a l'excepció de la lletra *h)* del punt 4 de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022 a fi d'afavorir el principal motor econòmic d'aquestes illes i alhora protegir el nostre patrimoni històric o cultural. En tots els casos, es disposa un període de tres mesos perquè els consells insulars i els ajuntaments puguin reduir-ne la xifra o declarar que no s'aplica.

La disposició transitòria quarta, suspèn l'aplicació de l'article 89 de la Llei 8/2012, mentre estiguin vigents les borses temporals.

La disposició final primera s'introdueix respecte el marc jurídic vigent aplicable a les societats cooperatives de les Illes Balears, atès és oportú i necessari modificar la disposició transitòria segona de la Llei 5/2023, de 8 de març, de societats cooperatives de les Illes Balears, amb la finalitat d'ampliar el termini inicialment concedit per adaptar els seus estatuts i no causar cap perjudici d'impossible reparació.

IX

La figura jurídica del decret llei ve regulada en l'article 49 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, a imatge del que estableix l'article 86 del text constitucional, i constitueix un instrument a disposició del Govern de la Comunitat Autònoma per fer front a situacions d'extraordinària i urgent necessitat, tot i que amb el límit de no poder afectar determinades matèries. A més, la seva permanència en l'ordenament jurídic ve condicionada a la convalidació parlamentària.

Per tant, el decret llei autonòmic constitueix una figura inspirada en la que estableix l'article 86 de la Constitució respecte del Govern de l'Estat, que ha produït una jurisprudència extensa del Tribunal Constitucional. Així, aquest alt tribunal ha declarat que la definició pels òrgans polítics d'una situació d'extraordinària i urgent necessitat ha de ser interpretada amb un caràcter flexible i ampli amb relació a situacions concretes associades als objectius de govern que la norma pretén implementar, que requereix ser explícita i raonada i en la qual, a més, hi ha d'haver una connexió de sentit o relació d'adequació entre la situació excepcional i les mesures que es pretenen adoptar, que han de ser idònies, concretes i d'eficàcia immediata (la qual cosa no implica una execució instantània). A això cal afegir que l'apreciació de la necessitat extraordinària i urgent forma part del judici polític o d'oportunitat del Govern. Aquesta adopció de mesures es considera que ha de fer-se en un termini més breu que el requerit per la via ordinària o pels procediments d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis, tenint en compte que l'aplicació en cada cas d'aquests procediments legislatius no depèn del Govern.

A més i també segons el parer de l'alt tribunal, la valoració pel Govern de l'extraordinària i urgent necessitat és independent de la seva imprevisibilitat i pot estar originada fins i tot en la inactivitat prèvia del Govern mateix.

En aquest cas, es tracta de mesures que, a parer del Govern de les Illes Balears, i després de la labor duta a terme en el marc de l'àrea de reflexió i acció número 7 del Pacte Social i Polític per la Sostenibilitat Econòmica, Social i Ambiental de les Illes Balears, són necessàries per al control de l'oferta turística, establir mesures per perseguir de manera més efectiva l'oferta il·legal, millorar la qualitat de l'oferta turística de les nostres illes, i el benestar de les persones treballadores del sector. A aquest efecte, la jurisprudència del Tribunal Constitucional no exigeix que aquesta situació hagi de venir justificada en tots els casos amb dades concretes, reals o actuals —o fonamentada en aquestes— ni en informació estadística de procedència oficial o d'un altre tipus, per la qual cosa no cal l'aportació de dades exactes amb relació a aquesta situació apreciada discrecionalment pel Govern.

En aquest sentit, d'acord amb la doctrina del Tribunal Constitucional, les necessitats que requereixen una acció normativa immediata es vinculen normalment a situacions de caràcter eminentment socioeconòmic, sobretot quan aquestes situacions es produeixen en el marc del que el Tribunal Constitucional anomena conjuntures econòmiques problemàtiques per al tractament de les quals el decret llei constitueix un instrument constitucionalment lícit, d'acord amb els objectius governamentals.

Atès això, resulta matèria adient per ser dictada per decret llei tot el seguit de modificacions i disposicions abans explicades, que incideixen en el principal sector econòmic d'aquestes illes i que és vol que estiguin ja vigents abans de l'inici de la temporada turística.

Aquest Decret llei, doncs, respon a l'exigència del Tribunal Constitucional que hi hagi una connexió de sentit o relació d'adequació entre la situació excepcional i les mesures que es pretenen adoptar, que han de ser idònies, concretes i d'eficàcia immediata.

D'aquesta manera, la utilització d'aquesta figura normativa compleix els dos pressuposts de validesa, com són la situació de necessitat extraordinària i urgent i la no afectació en les matèries que li són prohibides.

De conformitat amb el que disposa l'article 49 de la Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, aquest Decret llei s'ajusta als principis de bona regulació, atesos els principis de necessitat i eficàcia, atès que la iniciativa es fonamenta en l'interès general de la contenció i la sostenibilitat turística ja esmentat, sent aquest Decret llei l'instrument més adequat per adoptar les mesures que conté.

L'abast de l'impacte del sector turístic en l'economia de les nostres illes, la manca d'oferta d'habitatges per als residents i la resta de motius esmentats en aquesta exposició en justifiquen la urgència i la necessitat.

La norma s'adequa també al principi de proporcionalitat perquè conté la regulació imprescindible per aconseguir l'objectiu perseguit.

També s'ajusta al principi de seguretat jurídica, atès que disposa normes clares que asseguren la millor protecció dels drets de la ciutadania.

Quant al principi de transparència, atesa la urgència per a l'aprovació d'aquesta norma, se n'exceptuen els tràmits de consulta pública i audiència, i d'informació pública, de conformitat amb l'article 55.2.*c)* i *h)* de la Llei 1/2019.

Pel que fa als principis d'eficiència, qualitat i simplificació, aquest Decret llei no imposa càrregues administratives injustificades; s'hi ha procurat un llenguatge clar i comprensible, i s'han evitat duplicitats, atès essencialment que es modifiquen normes ja vigents.

X

Aquest Decret llei s'estructura en sis articles, quatre disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

Per tot això, a proposta del conseller de Turisme, Cultura i Esports i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de dia 11 d'abril de 2025, es dicta el següent

DECRET LLEI

Article primer. Modificacions 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

1. Es modifiquen els punts 1, 2, i 3 de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, que queden redactats de la manera següent:

1. Se suspèn temporalment a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera la possibilitat d'adquirir places turístiques a l'organisme gestor o a l'Administració turística, com també l'intercanvi de places entre particulars per a l'inici de l'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als:

a) Establiments d'allotjament turístic.

b) Habitatges objecte de comercialització turística.

No obstant el que es disposa anteriorment, l'intercanvi de places entre particulars per a l'inici de l'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta està permès a les tres illes en els quatre casos que es determinen a continuació:

— Si es du a terme en la mateixa illa un canvi d'ús de l'allotjament turístic, d'acord amb les condicions que s'estableixen en l'article 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme dels Illes Balears, en la redacció atorgada per la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge. Les places turístiques de l'establiment, amb independència de si n'havia tingut que aportar al seu moment o no, computen una per una a l'efecte de les que el nou establiment d'allotjament, de la mateixa persona propietària o no, pot inscriure i comercialitzar. L'efectivitat de l'ús d'aquestes places es produirà quan es dugui a terme la baixa definitiva de l'establiment, una vegada obtingut el canvi d'ús, i de conformitat amb el procediment que determina la disposició addicional catorzena de la Llei 8/2012. La baixa definitiva s'ha de dur a terme amb una liquidació efectiva de totes les responsabilitats empresarials, laborals, contractuals i la resta que resultin d'aplicació.

— Si un habitatge que ofereix estades turístiques, situat en la mateixa illa i que hagi obtingut les places turístiques de manera onerosa i de manera no provisional, procedeix a la baixa definitiva de manera voluntària. En aquest cas les places que es donin de baixa han de computar una per una a l'efecte de les places que el nou habitatge objecte de comercialització turística podrà inscriure i comercialitzar. L'efectivitat de l'ús d'aquestes places es durà a terme de conformitat amb el que estableix la disposició addicional catorzena de la Llei 8/2012.

— Si un o diversos establiments d'allotjament turístic d'un mateix propietari i situats en la mateixa illa redueixen places en un màxim del 20 % de les que tinguin legalment inscrites a cada establiment per destinar-les a un nou establiment d'allotjament turístic del mateix propietari. Tant l'establiment o els establiments

que redueixin places com el nou establiment han de trobar-se a la mateixa illa i el nombre màxim de places del nou establiment podrà ser de fins a la meitat de les places que s'hagin reduït.

— Si un mateix propietari d'un habitatge comercialitzat turísticament o d'un habitatge turístic de vacances, independentment de si havia tingut que aportar places o no, dona de baixa definitiva l'habitatge per tal de traslladar les places a un altre habitatge de la seva propietat, sempre que l'habitatge donat de baixa complís els requeriments normatius del moment de l'inici de l'activitat, i l'habitatge que es doni d'alta compleixi els requeriments normatius vigents, inclòs que les places turístiques de l' habitatge que es dona d'alta siguin iguals o inferiors a les de l'habitatge donat de baixa definitiva. El procediment a seguir serà el previst en la disposició addicional catorzena de la Llei 8/2012.

2. Mitjançant els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT), els plans territorials insulars (PTI) o mitjançant acord del ple del consell insular respectiu fonamentat en un estudi de capacitat de càrrega turística, s'haurà d'avaluar o reavaluar, en el cas que ja s'hagi dut a terme, la capacitat de càrrega turística de l'illa corresponent, per tal de determinar el nombre total de places turístiques a comercialitzar pels allotjaments turístics i pels habitatges objecte de comercialització turística, així com les mesures específiques a implementar, En el cas que la reavaluació es faci mitjançant els PIAT o PTI, s'haurà de fer mitjançant una modificació puntual.

3. La suspensió prevista en l'apartat 1 regeix fins que no es dugui a terme l'avaluació o la reavaluació de la capacitat de càrrega turística de l'illa respectiva mitjançant els plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) o els plans territorials insulars (PTI), o bé fins que el ple del consell insular respectiu aprovi el sostre de places turístiques fonamentat en un estudi de la capacitat de càrrega turística de l'illa.

Per estudi de capacitat de càrrega turística s'ha d'entendre el document de caràcter tècnic que fixa el nombre màxim de turistes que poden ser allotjats simultàniament a cadascuna de les illes, sense que suposi una repercussió important en els recursos, el territori i la qualitat de vida de la població resident o el benestar dels turistes mateixos. Per a l'elaboració d'aquest estudi s'han de tenir en compte els factors que s'hi considerin adequats, que com a mínim han d'implicar l'anàlisi de les necessitats de la població resident a cada illa, els recursos disponibles, l'estat i el nombre de les diverses infraestructures, la mobilitat o la capacitat de gestió de residus.

2. Es modifica la lletra *h)* del punt 4 de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, que queda redactada de la manera següent:

h) S'implantin a edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats i estiguin situats a zona classificada com a urbana o rústic.

3. Es modifiquen els punts 2 i 3 de la disposició addicional segona de la Llei 3/2022, que queden redactats de la manera següent:

2. Per mitjà del pla d'intervenció en l'àmbit turístic (PIAT) o, si no n'hi ha, del pla territorial insular (PTI), o mitjançant l'acord del ple del Consell Insular fonamentat en un estudi de capacitat de càrrega turística, s'haurà d'avaluar, o reavaluar en el cas que ja s'hagi dut a terme, la capacitat de càrrega de l'illa a partir de la qual s'haurà de determinar el nombre total de places turístiques que es poden comercialitzar. A aquests efectes, s'han de crear les bosses corresponents per a les

places que podran ser objecte d'autorització en funció del límit de places que es puguin comercialitzar.

3. La suspensió prevista en l'apartat 1 anterior regeix fins que no es dugui a terme l'avaluació o la reavaluació de la capacitat de càrrega turística de l'illa mitjançant el pla d'intervenció en l'àmbit turístic (PIAT) o el pla territorial insular (PTI) a què fa referència l'apartat 2 d'aquesta disposició, o bé fins que el ple del consell insular no aprovi el sostre de places turístiques fonamentat en un estudi de la capacitat de càrrega turística de l'illa.

Article segon. Modificacions de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

1. S'introdueixen tres noves lletres en l'article 7 i, així mateix, la lletra *n)* passa a ser la lletra *q)* amb la redacció següent:

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

o) 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) Imposar les multes coercitives corresponents en els termes de l'article 128 bis d'aquesta Llei i 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, malgrat la reiteració en la imposició de multes coercitives, no es dugui a terme el cessament efectiu de l'activitat.

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

2. S'introdueix un nou article, el 14 bis, amb la redacció següent:

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

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.

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.

3. Es modifica el punt 13 i s'afegeix un nou punt, el 23, en l'article 50, amb la redacció següent:

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.

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.

4. Es modifiquen el títol i els punts 1, 2, 7 i 8; el primer paràgraf del punt 6, i s'introdueix un nou punt, el 2 bis, en l'article 77, que queda redactat de la manera següent:

Article 77. Zones turístiques saturades o de reconversió

1. 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.

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.

2 bis. 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.

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

7. 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.

5. Es modifica el segon paràgraf del punt 1 de l'article 88, que queda redactat en els termes següents:

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.

6. Es modifica l'article 89, que queda amb la redacció següent:

Article 89. Excepció a la disposició general

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.

7. S'introdueix un nou punt, el 8, en l'article 91, amb la redacció següent:

8. 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 al seu moment i de la qual derivi la baixa definitiva, incorri en el supòsit del punt 4 de l'article 23 d'aquesta Llei.

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.

8. Es modifiquen els punts 2 i 3 de l'article 103, que queden amb la redacció següent:

2. 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. 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.

9. S'introdueixen dues noves lletres: la *j)* i la *k)* en l'article 108, amb la redacció següent:

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.

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.

10. S'afegeix un nou article, el 114 bis, amb la redacció següent:

Article 114 bis. Col·laboració interadministrativa en les tasques d'inspecció turística

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.

11. Es modifica el punt 4 i s'afegeixen els apartats 5 i 6 a l'article 117, amb la redacció següent:

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.

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.

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.

12. Es modifiquen les lletres *e)*, *g)* i *af) i* s'introdueixen dues noves lletres: la *aq)* i la *ar)* en l'article 119, amb la redacció següent:

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.

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.

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.

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.

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.

13. Es modifiquen les lletres *a)* i *i)* i s'afegeix una nova lletra, la *n)* a l'article 120, amb la redacció següent:

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.

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.

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.

14. Es modifiquen els punts 1, 2, 3, i 5, i s'introdueix un nou punt, el 6, en l'article 123 amb la redacció següent:

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 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.

5. Les multes fixades per aquest article s'han de reduir fins al 80 % de l'import corresponent si s'acredita durant la tramitació de l'expedient 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.

Ha de ser beneficiari de les rendes provinents d'aquest lloguer social l'organisme oficial o administració pública que sigui competent en la gestió del programa de lloguer social.

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.

15. S'introdueixen tres noves lletres: la *k)*, la *l)* i la *m)* en el punt 1 i es modifica el punt 2 de l'article 124, que queden amb la redacció següent:

k) Que l'activitat es desenvolupi a sòl rústic protegit.

l) La reiteració.

m) La publicitat, la contractació o la comercialització d'estades turístiques a habitatges d'ús residencial sotmesos a limitació de preu.

2. 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.

16. Es modifica l'article 127, que queda redactat en els termes següents:

Article 127. Procediment

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.

17. Es modifiquen la lletra *b)* del punt 1 i el punt 2, i s'afegeix un nou punt, el 4, en l'article 128, que queda redactat en els termes següents:

b) 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.

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.

4. 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.

18. Es modifica el punt 2 de l'article 128 bis, que queda redactat en els termes següents:

2. El requeriment a què fa referència l'apartat 1 ha d'advertir la persona interessada del termini de què disposa per complir-lo i de la quantia de la multa que, en cas d'incompliment, se li pugui imposar. En qualsevol cas, el termini fixat ha de ser suficient per a l'acompliment de l'obligació de què es tracti i cada multa no pot excedir dels 25.000 euros.

19. Es modifica la disposició addicional quarta, que queda redactada en els termes següents:

Disposició addicional quarta. Règim extraordinari de millora d'establiments turístics a zones turístiques de reconversió

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 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.

20. S'introdueix una nova disposició addicional, la disposició addicional quarta bis, amb la redacció següent:

Disposició addicional quarta bis. Sistema de qualitat dels establiments adherits a la disposició addicional quarta

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 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.

6è. 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 punt.

21. S'introdueix una nova disposició addicional, la disposició addicional quarta ter

Disposició addicional quarta ter. Especificitats de l'aplicació de la disposició addicional quarta a l'illa de Menorca

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.

22. Es modifica la disposició addicional sisena, que queda amb la redacció següent:

Disposició addicional sisena. Condicions dels establiments turístics

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.

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.

23. Es modifica la disposició addicional catorzena, que queda amb la redacció següent:

Disposició addicional catorzena. Transmissió de places turístiques

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 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.

Article tercer. Modificació 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

Es modifica el punt 3 de l'article 19 de la Llei 2/2016, que queda amb la redacció següent:

3. Els recursos d'aquest fons s'han de destinar a finançar, totalment o parcialment, inversions i altres despeses que, en execució dels projectes que s'aprovin de conformitat amb el que es disposa en l'article següent, es destinin a les actuacions següents:

a) La protecció, preservació, modernització i recuperació del medi natural, rural, agrari i marí. Especialment, projectes per garantir el subministrament d'aigua per al consum humà i la millora de l'eficiència energètica de les infraestructures d'abastiment i sanejament, així com la gestió intel·ligent de les xarxes, incloent-hi la millora en la gestió de residus i actuacions de regadiu amb aigües depurades, de tal manera que es puguin reduir els impactes globals associats a tot el cicle de vida dels productes.

b) El foment de la desestacionalització, la creació i l'activació de productes turístics practicables en temporada baixa i la promoció del turisme sostenible, amb especial incidència en projectes vinculats a la cultura i l'esport; la millora de la connectivitat entre les illes, i el foment de la qualitat turística des de la vessant de l'oferta i des de la vessant de la qualitat de la destinació, impulsant plans i sistemes de qualitat per a l'especialització de la destinació.

c) L'impuls de projectes de recerca científica, desenvolupament i innovació tecnològica (R+D+I) que contribueixin a la diversificació econòmica, la lluita contra el canvi climàtic o relacionats amb l'àmbit turístic, per tal de promoure el creixement intel·ligent i la incorporació de noves tecnologies.

d) La millora de la formació i la qualitat de l'ocupació en el sector turístic, i el foment de l'ocupació, com a fonament de qualsevol plantejament de transformació de model econòmic.

Aquesta lletra comprèn, entre d'altres: la reducció de la sinistralitat laboral i la realització d'actuacions efectives en la prevenció dels accidents laborals i les malalties professionals; la novació dels contractes de fixos discontinus a fixos ordinaris, i el foment de la contractació de persones amb discapacitat mes enllà de la quota que pugui ser obligatòria.

e) La millora de la inspecció, la seguretat i la conscienciació per un turisme responsable a les zones determinades pel Decret llei 1/2020, de 17 de gener, pel turisme responsable i la millora de la qualitat a zones turístiques.

f) La millora de la qualitat de l'oferta turística, de l'entorn i de les infraestructures de les zones turístiques declarades de reconversió o declarades saturades i de reconversió.

g) La lluita contra l'oferta turística il·legal.

En el conjunt d'aquestes actuacions, s'han de prioritzar els projectes de caràcter mediambiental que formin part de les actuacions a què es refereix la lletra a) anterior.

En tots els casos, els projectes que s'aprovin en el marc de qualsevol de les actuacions a què es refereixen les lletres anteriors han de ser sostenibles des del punt de vista ambiental, social i econòmic.

Article quart. Modificació de la Llei 13/2017, de 27 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2018

Es modifica el punt 1 de la disposició addicional desena de la Llei 13/2017, que queda amb la redacció següent:

1. Correspon a l'Agència d'Estratègia Turística de les Illes Balears (AETIB) la gestió dels recursos integrants del fons per afavorir el turisme sostenible i, amb això, el lliurament dels fons a les entitats promotores dels projectes que s'aprovin en el marc del pla anual d'impuls del turisme sostenible. Aquests fons en tots els casos tenen el caràcter de finançament afectat a les despeses corresponents a aquests projectes, inclosos aquells en què l'entitat promotora sigui l'Administració de la Comunitat Autònoma mateixa, que ha de generar els crèdits corresponents en les seccions pressupostàries que els hagin d'executar, d'acord amb l'article 59 de la Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la Comunitat Autònoma.

Així mateix, el personal funcionari de la Direcció General de Turisme del Govern de les Illes Balears pot col·laborar en tasques de gestió, si escau.

Article cinquè. Modificació 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

1. Es modifica el punt 1 de l'article 110, que queda redactat en els termes següents i que pot ser modificat per decret del Consell de Govern:

Article 110. Definició de complex

1. A l'efecte de l'article 47 de la Llei 8/2012, es poden entendre per pertanyents al mateix complex els habitatges unifamiliars aïllats situats a una distància màxima de 200 metres del solar o parcel·la de l'allotjament, sempre que la distància sigui practicable i accessible en els termes de la normativa específica. Motivadament, es

pot autoritzar una distància superior a 200 metres en els termes prevists en la Llei 8/2012 i en aquest Decret per a les dispenses.

2. Es modifica la disposició transitòria vuitena, que passa a tenir la redacció següent y que pot ser modificat per decret del Consell de Govern:

Disposició transitòria vuitena. Sobre els informes i les obres a establiments turístics derivats de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012

1. Les sol·licituds de l'informe preceptiu i vinculant a l'administració turística a què es refereix el punt 2 de la disposició addicional quarta han d'anar acompanyades de la documentació següent:

1r. Projecte bàsic redactat per personal tècnic competent i visat pel col·legi oficial corresponent, o expedient de legalització, si escau. Ha d'incloure un apartat de justificació del compliment de la disposició addicional quarta.

2n. Reportatge fotogràfic de l'estat actual de l'establiment.

3r. Autoavaluació, si amb el projecte es justifica la pretensió d'augmentar categoria, o un canvi de grup, o quan es tracti d'un nou establiment.

4t. Justificant del pagament de la taxa corresponent per a la sol·licitud de l'informe.

2. Els informes preceptius i vinculants per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres emesos per l'administració turística competent i prevists en el punt 2 de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 s'han de referir a la constatació o qualificació per l'Administració turística del fet que el projecte presentat pretén realitzar o ja ha realitzat obres de les esmentades en la disposició que efectivament suposen una millora dels serveis i les instal·lacions de l'establiment turístic, quan aquest sigui existent i ja inscrit en els registres turístics.

En el cas que es tracti d'un nou establiment, s'ha de constatar que en el projecte l'aprofitament extraordinari que resulta d'aplicar la disposició addicional quarta es destina a realitzar obres de les esmentades en la disposició que efectivament suposen una millora dels serveis i les instal·lacions.

3. Sens perjudici de l'anterior, aquests informes han d'incorporar el parer dels serveis tècnics de l'administració turística competent sobre determinats aspectes de caràcter tècnic, en la mesura que la Llei del turisme hi faci referència, però sempre sens perjudici de les competències que efectivament corresponen a cada administració.

4. Així mateix, en el cas que el projecte comporti augment de la categoria o canvi de grup, l'informe de l'Administració turística es condiciona a aquest fet i s'ha d'advertir la persona interessada que un cop acabades les obres ha de presentar l'autoavaluació acreditativa que assoleix la categoria i el grup pretesos.

Als nous establiments, que abans de la seva obertura han de presentar la corresponent declaració responsable d'inici d'activitat, s'ha de fer el mateix advertiment.

En cas de no complir aquestes condicions o qualsevol altra que suposi una modificació substancial amb relació al projecte aprovat, no es produiran els efectes indicats en el punt 7 de la disposició addicional quarta, de la qual cosa se n'ha de donar trasllat a l'administració competent perquè prengui les mesures que puguin correspondre.

5. De conformitat amb els punts 4 i 5 de la disposició addicional quarta, per calcular les possibilitats d'increment relatiu a la superfície edificada i l'ocupació, s'ha de

prendre en consideració la part de l'establiment existent legalment construïda o la configuració màxima permesa, si aquesta és major que la legalment construïda.

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 els punts 3, 4 i 5 de la disposició addicional quarta, pot tramitar-se juntament amb les llicències necessàries per dur a terme l'actuació pretesa o just acabades aquestes, atès que, en aplicació del punt 7 de la disposició addicional, tot l'establiment turístic que hagi efectuat obres de millora d'acord amb aquesta disposició queda legalment incorporat en el planejament com a edifici adequat i la seva qualificació urbanística es correspon amb la seva volumetria específica i el seu ús.

6. De conformitat amb el punt 5 de la disposició addicional, les obres, ampliacions, reformes, demolicions i reconstruccions parcials o totals que es poden dur a terme als edificis destinats a l'explotació turística s'han d'entendre referides a la totalitat de l'establiment, format per un edifici o conjunt d'edificis, i es poden dur a terme, d'acord amb la lletra a) del mateix punt, en qualsevol punt de la parcel·la o parcel·les, sense ocupar la separació mínima exigida a partions, llevat de les reformes.

Pel que fa als aspectes relatius a l'alçada regulats en l'apartat b) del punt 5, s'ha d'entendre que, per a cada un dels edificis, les parts de menys altura poden igualar però mai superar l'alçada màxima existent o permesa si aquesta és més gran, sempre que estiguin situats als llocs de la parcel·la permesos en aplicació del punt a).

En els casos de reconstrucció de l'edifici, tal com disposa la lletra c) del punt 5, pel que fa a l'alçada, aquesta pot arribar a la que ja tenia l'edifici que es reconstrueix o ser superior, si ho permet el planejament.

Article sisè. Modificació del Decret 35/2016, de 23 de juny, pel qual es desenvolupa la Llei de l'impost d'estades turístiques i de mesures d'impuls del turisme sostenible

1. Es modifica la lletra *c)* de l'article 35 del Decret 35/2016, que queda redactada en els termes següents i que pot ser modificat mitjançant decret del Consell de Govern:

c) Efectuar el seguiment i l'avaluació de l'execució dels projectes aprovats pel Consell de Govern.

2. Es modifica el punt 1 de l'article 36 del Decret 35/2016, que passa a tenir la redacció següent i que pot ser modificat mitjançant decret del Consell de Govern:

1. La composició de la Comissió d'Impuls del Turisme Sostenible és la següent:

a) La persona titular de la Conselleria de Turisme, Cultura i Esports.

b) La persona titular de la Conselleria de Presidència i Administracions Públiques.

c) La persona titular de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació.

d) La persona titular de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia.

e) La persona titular de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural.

f) La persona titular de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua.

g) La persona titular de la Direcció General de Turisme.

h) La persona titular de la Direcció General de Pressuposts i Finançament.

i) Una persona en representació de cada consell insular.

j) Una persona en representació de l'Ajuntament de Palma.

k) Dues persones en representació de la Federació d'Entitats Locals de les Illes Balears (FELIB).

l) Tres persones en representació de Comissions Obreres (CCOO).

m) Tres persones en representació de la Unió General de Treballadors (UGT).

n) Quatre persones en representació de la Confederació d'Associacions Empresarials de Balears (CAEB).

o) Dues persones en representació de la Confederació de la Petita i Mitjana Empresa de Balears (PIMEB).

p) Cinc persones en representació de les entitats que tenguin com a principals finalitats la defensa i la promoció del medi ambient o qualsevol de las finalitats a què es refereix l'article 19.3 de la Llei 2/2016.

q) Una persona en representació del Consell Agrari Interinsular.

3. S'afegeix una lletra, la *f),* en l'article 44 del Decret 35/2016, que queda redactat en els termes següents i que pot ser modificada mitjançant decret del Consell de Govern:

f) Donar-se per assabentat de les modificacions, suspensions, cancel·lacions o renúncies de projectes que dugui a terme el Consell de Govern.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Revisió del límit màxim en baixa temporal dels allotjaments turístics o de no comercialització turística dels habitatges objecte de comercialització turística

Els consells insulars han de dur a terme, en el termini de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, una revisió dels habitatges objecte de comercialització turística que no hagin exercit la comercialització turística durant tres anys consecutius, en els termes del segon paràgraf del punt 2 de l'article 85 de la Llei 8/2012, així com respecte del temps màxim de baixa temporal, pel que fa als establiments d'allotjament turístic, en els termes del punt 1 de l'article 86 de la mateixa Llei, per tal de procedir a la baixa definitiva, després d'audiència prèvia a la persona interessada. Poden ser mitjans de prova o indiciaris d'haver superat el temps màxim de no activitat o de baixa temporal qualssevol dels admesos en dret i així, entre d'altres, la no presentació durant aquest termini de la declaració liquidació relativa a l'impost d'estades turístiques a les Illes Balears, d'acord amb les obligacions imposades per la Llei 2/2016, de 30 de març, de l'impost d'estades turístiques a les Illes Balears i de mesures d'impuls del turisme sostenible, o la no transmissió de la informació relativa a l'estada de persones allotjades, de conformitat amb la normativa de seguretat ciutadana.

Els consells insulars estan habilitats per fer els requeriments que considerin adients a les persones propietàries, explotadores o comercialitzadores per tal de contrastar que no han excedit del període màxim d'inactivitat esmentat.

Disposició addicional segona. Prohibició relativa a habitatges plurifamiliars[2]

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta norma, no es permet en tot l'àmbit de les Illes Balears la presentació de noves declaracions responsables d'inici d'activitat relatives a habitatges sotmesos al règim de propietat horitzontal, excepte les tipologies d'habitatges adossats, d'habitatges aparellats i d'habitatges unifamiliars aïllats quan aquestes darreres comparteixin parcel·la amb altres edificacions.

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

Queden exclosos d'aquesta prohibició els habitatges que puguin ser objecte de comercialització turística en la modalitat de lloguer d'habitatge principal.

Disposició addicional tercera. Inspecció d'establiments d'allotjament turístic

Les administracions turístiques insulars han de comprovar, mitjançant inspecció, en el termini màxim d'un any des de l'aprovació d'aquest Decret llei, si els establiments d'allotjament turístic que no haguin quedat obligats a dur a terme l'autoavaluació pel 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, compleixen les condicions tant de la disposició addicional sisena de la Llei 8/2012, com les relatives a la categoria que tenen, si escau.

En el cas que en les tasques d'inspecció s'observin incompliments dels termes de la disposició addicional sisena, s'han d'obrir els expedients sancionadors pertinents. Respecte de la categoria, s'ha d'atorgar la que realment compleixen, prèvia audiència de la persona interessada.

Disposició addicional quarta. Zones turístiques de reconversió

Totes les declaracions dutes a terme i totes les referències a zones madures contingudes en qualsevol norma amb rang legal o reglamentari o disposició administrativa s'han d'entendre referides a zones de reconversió.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Règim transitori respecte de l'article 7 de la 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

1. Es poden acollir als termes de l'article 7 tant per a la tramitació davant l'Administració turística com la urbanística, els supòsits següents:

a) Projectes que es presentin a l'Administració turística durant els tres mesos següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei a l'objecte d'obtenir-ne l'informe preceptiu.
b) Projectes que a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei ja hagin estat presentats a l'Administració turística a l'efecte d'obtenir-ne l'informe preceptiu.
c) Projectes que ja hagin obtingut l'informe favorable de l'Administració turística a l'efecte d'obtenir-ne l'informe preceptiu.

2. En tots els casos, el termini màxim per sol·licitar la llicència d'obres a l'Administració urbanística és de tres mesos des de l'obtenció de l'informe favorable de l'Administració turística, llevat de la lletra *c),* en què és de sis mesos des de la notificació de l'informe a la persona interessada.

Disposició transitòria segona. Borses temporals de places

1. Es creen, a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, dues borses temporals de places turístiques a cada illa, que estaran vigents i operatives fins que els

consells insulars duguin a terme l'avaluació o reavaluació de la capacitat de càrrega turística, de conformitat amb el punt 3 de les disposicions addicionals primera i segona 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. Aquestes borses han d'estar gestionades per l'organisme gestor o l'administració turística insular i han de ser una per a establiments d'allotjament turístic i una altra per a habitatges objecte de comercialització turística, a les quals podran acudir les persones interessades en l'inici d'una activitat turística o de l'ampliació d'aquesta. Aquestes borses es regiran per les determinacions contingudes en la present disposició, sense que resultin d'aplicació els punts 2, 3, 5 i 6 de l'article 91 de la Llei 8/2012; perdran la seva vigència de manera automàtica en el moment en què els consells insulars finalitzin els procediments prevists en el punt 3 de les disposicions addicionals esmentades i estan conformades exclusivament per les places següents:

a) Les procedents de l'excés entre les places de què disposava l'establiment d'allotjament turístic donat de baixa definitiva per dur a terme el canvi d'ús, respecte de les que siguin inscrites i comercialitzades pels nous establiments d'allotjament derivades dels supòsits d'intercanvi entre particulars admesos en la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, sempre respecte de la mateixa illa.
b) Les procedents de l'excés entre les places de què disposava l'habitatge comercialitzat turísticament que sigui objecte de baixa definitiva respecte de les que siguin inscrites i comercialitzades pels nous habitatges objecte de comercialització turística derivades dels supòsits d'intercanvi entre particulars admesos en la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, sempre respecte de la mateixa illa.
c) Les procedents de les baixes d'ofici que pugui declarar l'administració competent i les procedents de baixes voluntàries que es generin a partir de l'entrada en vigor del present Decret llei respecte d'allotjaments turístics i habitatges objecte de comercialització turística, independentment de que no haguessin tingut que aportar places o que sí n'haguessin tingut que aportar, sempre respecte de cada illa.

Les places esmentades en els tres apartats immediatament anteriors només integren les borses temporals a partir de l'entrada en vigor del present Decret llei i a mesura que es vagin produint les baixes d'ofici o voluntàries a cada illa, fins que les borses temporals perdin la seva vigència.

2. El conseller competent en Turisme de cada illa, o l'òrgan gestor de places, dictaran una resolució o acord, al seu cas, establint els requisits, les condicions, el procediment, i el preu, si escau, a seguir pels interessats per adquirir les places turístiques, que s'haurà de publicar al BOIB en data màxima 15 de juny de 2025.

Els interessats, per poder presentar la sol·licitud d'adquisició de places de les borses temporals, només es podran dirigir a l'administració turística o als òrgans gestors, al seu cas, a partir de la publicació de la resolució o acord esmentat en el BOIB, i sempre de conformitat amb els termes que aquest determini.

3. En el cas de baixes voluntàries d'habitatges objecte de comercialització turística o d'habitatges turístics de vacances, procedents d'habitatges que no haguessin tingut que aportar places, es permet que la persona propietària pugui designar, en el moment de la baixa davant l'Administració turística, una nova persona propietària als

efectes que aquesta pugui adquirir aquestes places als òrgans gestors o administracions turístiques, per anar destinades a un nou habitatge comercialitzat turísticament, cas en què la persona designada disposarà del termini màxim d'un mes des de la baixa per adquirir les places a l'organisme gestor o a l'Administració turística i de tres mesos des de la baixa per presentar la declaració responsable d'inici d'activitat o comunicació de 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 de la Llei 8/2012.

4. Les places turístiques de les borses temporals computaran una per una respecte les places turístiques del nou establiment turístic o ampliació, sigui d'allotjament o habitatge comercialitzat turísticament.

5. Les noves declaracions responsables d'inici d'activitat i comunicacions presentades amb places adquirides mitjançant aquesta disposició i la habilitació que implica s'han de subjectar al règim ordinari establert en la Llei 8/2012.

6. En el cas de que les declaracions responsables d'inici d'activitat o comunicacions prèvies presentades amb places adquirides mitjançant aquesta disposició, incorrin en els supòsits dels articles 23.4 o 24.4 de la Llei 8/2012, les places retornaran a les borses, i l'eventual preu pagat per les places no serà reemborsat, llevat que l'administració turística o l'òrgan gestor pugui determinar un retornament total o parcial en funció de les circumstàncies concurrents.

7. [3]Es reserva un 25% de les places de què disposi la borsa temporal 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.

Disposició transitòria tercera. Places turístiques per a l'excepció prevista en el punt 4.*h)* de la disposició addicional primera 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[4]

Per a l'excepció recollida en l'apartat 4.*h)* de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, es disposa, a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, un màxim de 500 places per a l'illa de Mallorca; 150 places per a l'illa d'Eivissa, i 50 places per a l'illa de Formentera, sempre que els respectius consells insulars, pel seu àmbit territorial, no acordin, en un termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor del present Decret llei, disminuir aquesta quantitat mitjançant acord del ple.

També mitjançant un acord de ple, els ajuntaments, en el seu àmbit municipal, i en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, poden determinar la inaplicació de l'excepció recollida en l'apartat 4.*h)* de la disposició addicional primera d'aquesta Llei.

Aquests acords són aplicables des de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i fins que els consells duguin a terme l'avaluació o reavaluació previstes en el punt 3 de la disposició addicional primera d'aquesta Llei.

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

[4] Vegeu Acord sobre l'adquisició de places turístiques esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Resolució del president del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics (CBAT), esmentada en la nota 1.

La possibilitat de sol·licitar i d'adquirir aquestes places comença en el termini de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.

Disposició transitòria quarta. Suspensió article 89 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de las Illes Balears

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.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única

Queden derogades totes les disposicions que s'oposin al que disposa aquest Decret llei o el contradiguin, en especial:

L'article 7 de la 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.

La lletra d) del punt 2 de l'article 91, i les lletres *i)* i *g)* de l'article 118 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

L'article 9 de la Llei 3/1996, de 29 de novembre, d'atribució de competències als consells insulars de Menorca i d'Eivissa i Formentera en matèria d'ordenació turística.

El segon paràgraf del punt 3 de la disposició addicional cinquena de la Llei 5/2021, de 28 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma per a l'any 2022.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Modificació de la Llei 5/2023, de 8 de març, de societats cooperatives de les Illes Balears

L'apartat 1 de la disposició transitòria segona de la Llei 5/2023, de 8 de març, de societats cooperatives de les Illes Balears, queda modificat de la manera següent:

1. Les cooperatives de les Illes Balears que hagin estat constituïdes abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei han de presentar, en el Registre de Cooperatives, els seus estatuts adaptats a aquesta dins el termini de tres anys i sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears.*