

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

**14462** *Decreto-ley 4/2025, de 11 de abril, contra la oferta ilegal, de medidas transitorias para la oferta, y por la calidad turística de las Illes Balears.*

I

Este Decreto-ley obedece fundamentalmente a la extrema y urgente necesidad de dar cumplimiento al contenido de las Bases de la agenda de transición del Pacto Social y Político por la Sostenibilidad Económica, Social y Ambiental de las Illes Balears, publicado en febrero de 2025, tras la labor llevada a cabo en el marco de la Mesa del Pacto Social y Político por la Sostenibilidad Económica, Social y Ambiental de las Illes Balears, con especial énfasis en el área de reflexión-acción número 7, que hace una referencia específica a los servicios y las infraestructuras turísticas, pero teniendo en cuenta también el resto de áreas y, por lo tanto, el contenido global del documento. Así, se ha buscado un enfoque integrador, que ha analizado fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas, y ha propuesto objetivos estratégicos y de desarrollo que permitan forjar un sistema turístico favorable al progreso de la sociedad.

Consiguientemente, este Decreto-ley obedece a la extraordinaria y urgente necesidad de llevar a cabo una serie de cambios normativos encaminados fundamentalmente a la contención y por lo tanto, al control de la oferta turística; a establecer medidas para perseguir de manera más efectiva la oferta ilegal; a mejorar la calidad de la oferta turística de nuestras islas y al bienestar de las personas trabajadoras del sector.

Como ya se menciona en la exposición de motivos de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, el turismo se configura como la actividad de mayor repercusión en términos de renta, empleo y actividad de nuestras islas, con lo cual las medidas tomadas sobre ese sector pueden tener efectos, aunque sea de manera indirecta, en todos los sectores económicos de las islas.

Entrando en los fundamentos de derecho, el artículo 30.11 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, otorga a nuestra comunidad autónoma, como competencia exclusiva, el «Turismo. La ordenación y la planificación del sector turístico. Promoción turística. Información turística. Oficinas de promoción turística al exterior. Regulación y clasificación de las empresas y los establecimientos turísticos. Regulación de las líneas públicas propias de apoyo y promoción del turismo».

Y asimismo el artículo 24 de la misma norma establece que «los poderes públicos de la comunidad autónoma reconocerán la actividad turística como elemento económico estratégico de las Illes Balears. El fomento y la ordenación de la actividad turística tienen que llevarse a cabo con el objeto de hacerla compatible con el respeto al medio ambiente, al patrimonio cultural y al territorio, así como con el impulso de políticas generales y sectoriales de fomento y de ordenación económica que tengan como finalidad favorecer el crecimiento económico a medio y largo plazo».

También hay que añadir que la Comunidad Autónoma de las Illes Balears tiene competencias exclusivas en las materias siguientes: ordenación del territorio, incluyendo el litoral, el urbanismo y la vivienda (artículo 30.3); protección del medio ambiente, ecología y espacios naturales protegidos, sin perjuicio de la legislación básica del Estado (artículo 30.46); enseñanza (artículo 36), y formación permanente y empleo (artículo 27). Asimismo, hay que mencionar los artículos 120 y 121 del Estatuto de Autonomía, con relación al 156.1 de la Constitución, y los artículos 1 y 2 de la Ley Orgánica 8/1980,

de 22 de septiembre, sobre financiación de las comunidades autónomas, que otorgan a nuestra comunidad autonomía financiera.

Por otro lado, en cualquier regulación que afecte a actividades económicas, incluida, por lo tanto, la que es objeto de ese Decreto-ley, se tienen que seguir, entre otras, las directrices marcadas por la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, y por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y al ejercicio de estas.

Por tanto, se ha considerado de extraordinaria y urgente necesidad llevar a cabo las modificaciones normativas que se recogen en el articulado de ese Decreto-ley y establecer las disposiciones adicionales y transitorias que se explican a continuación.

## II

En cuanto a la modificación de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears, se considera que es de extraordinaria y urgente necesidad, por el interés general de los ciudadanos y por el adecuado mantenimiento del principal motor económico de estas islas, una vez consultados los consejos insulares, eliminar el periodo máximo otorgado a estos para llevar a cabo la evaluación o reevaluación del techo de plazas turísticas, con la consecuente eliminación de plazas en el supuesto de que no lleguen al plazo máximo fijado. En lugar de esto, se considera más adecuado al interés público que los consejos insulares finalicen las tareas y los estudios adecuados, y se suprima la consecuencia de eliminación *ex lege* de plazas turísticas de las bolsas que se produciría en el año 2026. La determinación del techo máximo o capacidad de carga turística es una competencia de cada consejo insular, que se tiene que llevar a cabo mediante los instrumentos de ordenación territorial, como son el Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT) o el Plan Territorial Insular (PTI), y siempre tras haber llevado a cabo los estudios adecuados, a los que hay que sumar la aprobación del techo máximo de plazas fundamentado en un estudio de la capacidad de carga turística de cada isla.

Por otro lado y mientras los consejos insulares no finalicen estas tareas, se permite el intercambio entre particulares de plazas turísticas para poder iniciar o ampliar una actividad turística, no solo en los casos en que se lleve a cabo un cambio de uso para destinar el edificio a uso residencial de precio limitado en los términos del artículo 78 de la Ley 8/2012, sino también cuando este proceda de una vivienda comercializada turísticamente que se dé de baja definitiva y que haya obtenido las plazas de manera onerosa y no provisional, así como cuando se reduzcan plazas de alojamientos turísticos para destinarlas a un nuevo proyecto, caso en que la mitad de las plazas reducidas no integrarían las bolsas de plazas temporales. También se introduce la posibilidad de que un mismo propietario pueda dar de baja la vivienda comercializada turísticamente para dar de alta a otra, con determinadas condiciones, esencialmente relativas al cumplimiento de todos los requerimientos normativos.

Asimismo, como se explicará más adelante, estas medidas se complementan con la creación inmediata de dos bolsas de plazas temporales, integradas por bajas que se puedan ir produciendo a partir de la entrada en vigor de ese Decreto-ley y durante un periodo transitorio, lo cual se prevé en la disposición transitoria segunda de este Decreto-ley, respecto de la cual hay que mencionar que, incluso con su temporalidad, las declaraciones responsables de inicio de actividad o comunicaciones que se puedan presentar se tendrán que someter evidentemente al régimen ordinario previsto en la Ley 8/2012. Esto se complementa con una disposición de plazas para la excepción de la letra h) del punto 4 de la disposición primera de la Ley 3/2022, referida a alojamientos que se puedan implantar en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados.

En definitiva, con la modificación de las disposiciones adicionales de la Ley 3/2022 y con las disposiciones transitorias de ese Decreto-ley que están vinculadas, se permite que los consejos insulares lleven a cabo la evaluación o reevaluación de la capacidad de

carga turística de cada isla y se elimine la supresión *ex lege* de plazas que se produciría en el año 2026. Asimismo, se hace una disposición de plazas vinculadas a edificios que interesa proteger por su carácter patrimonial y cultural, y se crean bolsas de plazas temporales. De este modo, se continúa en la línea de la contención perseguida primero por el Decreto-ley 3/2022 y posteriormente por la Ley 3/2022, pero de una manera más adecuada al interés general y para poder mantener el principal motor económico de nuestras islas.

Por otro lado, hay que enfatizar el mantenimiento de la posibilidad de intercambio de plazas vinculada al cambio de uso de oferta de alojamiento obsoleta, con lo cual se fomentan actuaciones de interés social aprovechando la vigente redacción otorgada al artículo 78 de la Ley 8/2012 por el Decreto-ley 5/2024, de 13 de diciembre, por el cual se modifican varias normas del ordenamiento jurídico de las Illes Balears en materia de espacios naturales, fomento, agricultura, educación, empleo público, turismo, urbanismo y vivienda, el cual habilita un procedimiento extraordinario para el cambio de uso de establecimientos de alojamiento obsoletos o que presenten circunstancias de inviabilidad, que pueden transformarse en viviendas de precio limitado. Se tiene que observar que esto también podría ser empleado por explotadores de alojamientos turísticos que quisieran habilitar edificios para destinarlos a residencia de sus trabajadores.

Por tanto, también es importante observar, incardinado en el concepto de contención, que las posibilidades de intercambio y la creación de bolsas temporales de plazas turísticas no suponen ningún aumento de plazas turísticas en ninguna de las islas, dado que toda nueva plaza turística tiene que ir precedida de una o diversas bajas.

### III

Por lo que respecta a las modificaciones de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, también se considera de extraordinaria y urgente necesidad introducir modificaciones encaminadas a lo que se expone a continuación:

Se modifica el artículo 7 para incluir en las competencias de los consejos insulares, entre otras, ser las autoridades administrativas competentes en materia de turismo en cuanto al Reglamento (UE) 2022/2065 y otras normas relativas a los servicios de la sociedad de la información. Ello, a todos los efectos, dado que podría ser que alguna de las normas determinase una competencia directa del Gobierno de las Illes Balears. También se incluye como competencia de los consejos poder ordenar el cese inmediato e indefinido de la actividad turística realizada en inmuebles de uso residencial sin contar con el título administrativo habilitante o poder imponer multas coercitivas en los términos del artículo 128 bis.

Se introduce un nuevo artículo, el 14 bis, que crea la Comisión Interinsular de Coordinación de la Ordenación Turística, adscrita a la consejería del Gobierno de las Illes Balears competente en materia de turismo, la cual tiene que contar con la participación de los cuatro consejos insulares y tiene que tener como finalidad, dado el marco de distribución competencial entre las diferentes administraciones, unificar los criterios de aplicación de la normativa turística vigente.

Se modifica el artículo 50 a fin de concretar cuándo se entiende que se cede un inmueble comercializado turísticamente por un periodo de corta duración, para conseguir una mayor seguridad jurídica, así como introducir que tanto las personas comercializadoras como las propietarias de las viviendas se tienen que relacionar por medios electrónicos con la Administración. Ello de conformidad con el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. En ese sentido, las personas comercializadoras de estos establecimientos en la mayoría de los casos son también las propietarias. En los supuestos en los que las figuras de persona comercializadora y propietaria no son coincidentes, quedan acreditados los requisitos del artículo 14.3 para exigir la obligación de relación electrónica de las personas propietarias con la Administración siempre que

se acredita el rédito económico que se obtiene de la comercialización turística del inmueble del que es titular, como también su capacidad técnica, dada la existencia de negocios jurídicos firmados entre personas comercializadoras y propietarias que se han llevado a cabo inexcusablemente para comercializar turísticamente el inmueble.

Asimismo, se modifica el artículo 77 de la ley, referido a las zonas turísticas saturadas o maduras. En primer lugar, para sustituir el nombre de zona turística madura por el de zona turística de reconversión; en segundo lugar, para delimitar mejor los conceptos, por seguridad jurídica, y, en tercer lugar, para introducir la necesidad de elaborar un documento estratégico con carácter previo a la declaración, que defina su contenido mínimo, pero que deje margen, también, a los consejos insulares para, mediante reglamento, si procede, añadir lo que puedan considerar adecuado.

En cuanto al supuesto general de intercambio de plazas entre particulares, de aplicación cuando se levante la suspensión prevista en las disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley 3/2022, se modifica el artículo 88 para introducir coherencia en la regulación, en el sentido de que, cuando el alojamiento obsoleto o inviable económicamente se destine al cambio de uso previsto en el artículo 78 para ser destinado a vivienda de precio limitado, sea indiferente si ha tenido que aportar plazas o no, dado que lo normal en ese tipo de alojamiento será el segundo supuesto y dada la finalidad de interés social del cambio de uso. Así mismo, y por coherencia, los intercambios de plazas entre particulares computan una por una. También se introduce la posibilidad de que un mismo propietario pueda dar de baja la vivienda comercializada turísticamente para dar de alta a otra, con determinadas condiciones, esencialmente relativas al cumplimiento de todos los requerimientos normativos.

Por lo que respecta a la modificación del artículo 89, esta se lleva a cabo por coherencia con la nueva redacción de la disposición adicional segunda de la Ley 3/2022.

Por lo que respecta al nuevo punto del artículo 91, este incorpora un nuevo supuesto referente a la adquisición de plazas.

En cuanto a la modificación del artículo 103, esta se lleva a cabo a fin de introducir más seguridad jurídica respecto de la autorización previa de la Administración turística, necesaria para hacer las instalaciones o construcciones indispensables para implementar los planes de calidad o las medidas ambientales marcadas por la misma ley.

En cuanto a las modificaciones del artículo 108, estas se llevan a cabo para enfatizar la importancia de la inspección turística en la lucha contra la oferta turística ilegal en viviendas, así como para que participe en tareas de difusión e información de nuevas disposiciones normativas.

También se introduce un nuevo artículo, el 114 bis, para que la misma ley turística permita expresamente la suscripción por las administraciones turísticas de los instrumentos jurídicos adecuados con los ayuntamientos o la Administración del Estado, encaminados a conseguir que la Policía Local, la Policía Nacional o la Guardia Civil puedan colaborar en las tareas de inspección turística y sobre todo en la lucha contra la oferta ilegal.

La modificación del artículo 117 obedece a la necesidad de establecer una responsabilidad solidaria cuando dos o más personas son responsables de una infracción administrativa y no se puede determinar su grado de participación; de incluir la responsabilidad de las personas arrendatarias del inmueble, salvo prueba en contrario, y de hacer una referencia a la aplicabilidad de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y el comercio electrónico, si procede.

En cuanto a las modificaciones del régimen de infracciones de los artículos 119 y siguientes, estas se llevan a cabo, con carácter general, para dotar a las administraciones turísticas de más herramientas para que, sobre todo en la lucha contra la oferta ilegal, puedan ser más eficaces, siempre respetando el principio de proporcionalidad. Así, se clarifican los tipos de infracciones y se amplían los supuestos en que la infracción por la comercialización de estancias turísticas en viviendas sin disponer de la preceptiva habilitación tiene que ser considerada muy grave.

También se regula como infracción grave, en defensa de los consumidores y usuarios, no expedir o expedir incorrectamente facturas, o no facilitar el libro de reclamaciones, entre otros supuestos.

Otra medida consiste en introducir, en cuanto a la graduación de las sanciones, el concepto de reiteración, junto con el hecho de que la actividad se desarrolle en suelo rústico protegido o que la actividad ilegal se desarrolle en una vivienda sometida a limitación de precio, lo cual permitirá una mejora técnica en la imposición de sanciones y una mejor defensa del suelo rústico protegido.

Como modificación general que afecta al régimen de infracciones, se tiene que mencionar que también se considera de extraordinaria y urgente necesidad incrementar los importes de las sanciones, dada la evolución del mercado económico turístico. Así, las infracciones leves irán desde la advertencia a la multa de hasta 5.000 euros; las graves, de 5.001 a 50.000 euros, y las muy graves, de 50.001 a 500.000 euros.

También, como novedad, hay que mencionar la posibilidad, en determinados casos, de imponer la sanción accesoria de no poder presentar nueva declaración responsable de inicio de actividad turística para la misma actividad durante un periodo máximo de un año. Todo ello para evitar prácticas fraudulentas.

También respecto al régimen de sanciones, hay que mencionar que los establecimientos que se acojan a la nueva disposición adicional cuarta de la ley pero que no acrediten la obtención de un plan de calidad de conformidad con sus términos, incurrirán en infracción grave. Igualmente, la supresión del término inexactitud en la redacción de la letra a) del artículo 120, dado que no se considera asimilable al de *falsedad*.

Se tiene que citar también entre las modificaciones del régimen sancionador una adecuación de las referencias del artículo 127 a la normativa actualmente vigente.

Otra medida que se considera de extraordinaria y urgente necesidad es la modificación de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, que se lleva a cabo para que los establecimientos turísticos de alojamiento, turístico-residenciales, de restauración o de entretenimiento puedan mejorar la calidad, la oferta, la seguridad, la accesibilidad o la sostenibilidad ambiental, en la línea de la disposición adicional cuarta originaria y otras disposiciones en la misma línea que ha ido recogiendo la normativa turística. Estas modernizaciones se centran en las zonas turísticas declaradas de reconversión o saturadas, así como de reconversión, excepto en la isla de Menorca, dado que el crecimiento de la oferta turística ha sido completamente diferente al del resto de islas y se admite en todo tipo de suelo urbano o rústico común o protegido, salvo parques naturales y áreas de prevención de riesgos.

Una novedad importante que incorpora la nueva redacción es que los establecimientos que se acojan quedarán obligados a presentar un plan de calidad en los términos de la nueva disposición adicional cuarta bis, hecho que reforzará todavía más los efectos de esa disposición en cuanto a la modernización y la mejora de la calidad del principal motor económico de nuestras islas. La tarea de reconocimiento y, si procede, homologación de los planes se atribuye a la Agencia de Estrategia Turística de las Illes Balears (AETIB), dado que de acuerdo con el Decreto 10/2018, de 22 de junio, por el cual se reorganiza y regula la Agencia, esta tiene, entre sus funciones, la promoción y la comercialización óptima de los productos turísticos de las Illes Balears; la mejora del entorno turístico o cualquier otra actividad que contribuya a la mejora y la implantación de la calidad en los productos turísticos, además de la mejora de los sistemas de gestión de estos.

Continuando con las medidas que se consideran de extraordinaria y urgente necesidad en cuanto a la modificación de la Ley 8/2012, hay que mencionar la modificación de la disposición adicional sexta, relativa a las condiciones de los establecimientos turísticos. Esta disposición, dictada en defensa de los consumidores y usuarios, y dentro de determinados objetivos perseguidos por este Decreto-ley, como son tanto el control de la oferta como la mejora de la calidad, se refuerza para que todos los establecimientos turísticos, incluso aquellos abiertos de conformidad con la normativa

ya derogada, no solo tengan que mantener unas óptimas condiciones de higiene y limpieza, así como un perfecto funcionamiento de los mecanismos e instalaciones, sino también un buen estado de conservación de los elementos muebles o inmuebles. Así, a modo enunciativo: el mobiliario, la pintura de las paredes, el suelo, el cortinaje, etc. También se dispone que el cumplimiento de esta disposición tiene que ser objeto de seguimiento, como mínimo con periodicidad bienal, por la inspección turística y de apertura de expediente sancionador, si procede.

Por lo que se refiere a la disposición adicional decimocuarta, esta se modifica para establecer de forma más clara el procedimiento a seguir cuando se adquieren plazas turísticas entre particulares, al margen de las bolsas de plazas.

#### IV

En cuanto a la modificación de la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible, se considera necesario y urgente adaptar el destino del fondo para favorecer el turismo sostenible generado por este impuesto a las necesidades actuales de estas islas, siempre poniendo énfasis en la protección, la preservación, la modernización y la recuperación de los medios natural, rural, agrario y marino, pero teniendo también en consideración otras finalidades que se consideran adecuadas y de interés general para ser financiadas con el fondo mencionado. Así, la lucha contra la oferta turística ilegal; el fomento de la mejora del empleo en el sector turístico, y la mejora de la calidad y del entorno en zonas turísticas de reconversión o saturadas, entre otras.

#### V

En cuanto a la modificación de la Ley 13/2017, de 27 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, esta se lleva a cabo para incluir la posibilidad de que funcionarios de la Dirección General de Turismo del Gobierno de las Illes Balears puedan intervenir, si procede, en tareas relacionadas con la gestión del fondo para favorecer el turismo sostenible.

#### VI

En cuanto a la modificación del Decreto 20/2015, de 17 de abril, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, se considera de extraordinaria y urgente necesidad modificar el artículo 110, relativo a las empresas turístico-residenciales, en el sentido de dejar claramente delimitado, por seguridad jurídica y por coherencia con el resto de normativa turística y las diferentes clases de alojamientos turísticos, que el artículo 47 de la ley se refiere a viviendas unifamiliares aisladas.

#### VII

Respecto de la modificación del Decreto 35/2016, de 23 de junio, por el cual se desarrolla la Ley del impuesto de estancias turísticas y de medidas de impulso del turismo sostenible, esta se lleva a cabo por la necesidad de adecuar la composición de la Comisión de Impulso del Turismo Sostenible a la estructura actual del Gobierno de las Illes Balears.

#### VIII

En cuanto a la disposición adicional primera de este Decreto-ley, se considera que es necesario y urgente establecer que, dentro del plazo máximo de dos años, los consejos insulares lleven a cabo una revisión de los establecimientos de alojamiento que han superado los tres años que como máximo pueden permanecer en baja temporal y de las viviendas objeto de comercialización turística que no se han comercializado durante tres

años consecutivos, al efecto de que se lleven a cabo las bajas definitivas adecuadas, tal como determina la normativa turística vigente. Ello porque se considera necesario que tanto las administraciones con competencias turísticas como las territoriales tengan una imagen clara y real de la actividad y la carga turística de las islas. A estos efectos, se puede emplear cualquier medio de prueba admisible en derecho. Asimismo, se considera adecuado mencionar que los consejos insulares están habilitados para hacer los requerimientos que consideren adecuados a las personas propietarias, explotadoras o comercializadoras para determinar si se cumplen las circunstancias mencionadas, siempre con la condición de que serán adecuados y proporcionados a la finalidad perseguida.

La disposición adicional segunda de este Decreto-ley establece una prohibición respecto de la posibilidad de presentar nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad turística en cuanto a las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, excepto las tipologías de viviendas adosadas y pareados. Ello teniendo en cuenta el elevado número de plazas turísticas en viviendas residenciales en proporción al número de residentes en nuestras islas que ya disponen de habilitación: aproximadamente 160.000 plazas turísticas (una parte de las cuales corresponde a viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal) para una población de aproximadamente 1.240.000 habitantes, relacionado esto con la emergencia habitacional pública y notoria que sufren las islas, que se manifiesta en una problemática extrema en el acceso a la vivienda de la población residente, sea en régimen de alquiler o de compra, dados la carencia de viviendas, los precios excesivamente elevados y el carácter insular y reducido de nuestra comunidad autónoma, que hace que las diferencias por municipio dentro del ámbito insular queden difuminadas.

En todos los casos, se considera adecuado y proporcional establecer esa limitación solo respecto a una tipología de viviendas, la más accesible a todos los efectos en el mercado inmobiliario, y que son las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, excepto las tipologías de viviendas adosadas y pareados.

Quedan excluidas de esta disposición las viviendas residenciales de la modalidad de alquiler de vivienda principal, dado que ya atienden a la necesidad ordinaria de vivienda.

Hay que observar, asimismo, que quedan fuera de esta prohibición las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal actualmente habilitadas por periodos de cinco años, prorrogables siempre que se continúen cumpliendo todos los requisitos normativos, inclusivamente que la zona continúe siendo apta a juicio del ayuntamiento o que continúe contando con el permiso de la comunidad de personas propietarias.

En cuanto a la disposición adicional tercera, esta dispone, en defensa de los consumidores y usuarios, que aquellos establecimientos que en su momento no quedaron obligados a llevar a cabo la autoevaluación del Decreto 20/2011, sean objeto de una inspección turística para contrastar si cumplen las condiciones de la disposición adicional sexta como las relativas a la categoría que tienen.

La disposición adicional cuarta implica que a partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley todas las referencias a zonas turísticas maduras se tienen que entender hechas a zonas de reconversión. Se interpreta que esta denominación es más adecuada y denota las necesidades de estas zonas.

En cuanto a la disposición transitoria primera, esta dispone un régimen transitorio para los proyectos presentados conforme al artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, motivado por la derogación del artículo, dada la nueva disposición adicional cuarta de la ley 8/2012 que se redacta en el presente Decreto-ley, también dirigida a la modernización de los establecimientos turísticos.

La disposición transitoria segunda establece la creación de dos bolsas temporales de plazas turísticas en cada isla, administradas por la Administración turística misma o el organismo gestor de plazas, las cuales estarán a disposición de cualquier persona interesada en iniciar o ampliar una actividad económica de alojamiento turístico o de comercialización turística de viviendas. Esas bolsas permanecerán vigentes hasta que los consejos insulares lleven a cabo la evaluación o reevaluación del techo máximo de

plazas. Es importante mencionar respecto de esta disposición que estas bolsas no implican más plazas, sino que se irán nutriendo de las bajas que se puedan producir.

La disposición transitoria tercera de este Decreto-ley hace una nueva disposición limitada de plazas por la excepción de la letra h) del punto 4 de la disposición adicional primera de la Ley 3/2022 a fin de favorecer al principal motor económico de esas islas y a la vez proteger nuestro patrimonio histórico o cultural. En todos los casos, se dispone un periodo de tres meses para que los consejos insulares y los ayuntamientos puedan reducir la cifra o declarar que no se aplica.

La disposición transitoria cuarta suspende la aplicación del artículo 89 de la Ley 8/2012 mientras estén vigentes las bolsas temporales.

La disposición final primera se introduce respecto al marco jurídico vigente aplicable a las sociedades cooperativas de las Illes Balears, dado que es oportuno y necesario modificar la disposición transitoria segunda de la Ley 5/2023, de 8 de marzo, de sociedades cooperativas de las Illes Balears, con el fin de ampliar el plazo inicialmente concedido para adaptar sus estatutos y no causar ningún perjuicio de imposible reparación.

## IX

La figura jurídica del Decreto-ley viene regulada en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, a imagen de lo que establece el artículo 86 del texto constitucional, y constituye un instrumento a disposición del Gobierno de la comunidad autónoma para hacer frente a situaciones de extraordinaria y urgente necesidad, con el límite de no poder afectar a determinadas materias. Además, su permanencia en el ordenamiento jurídico viene condicionada a la convalidación parlamentaria.

Por lo tanto, el Decreto-ley autonómico constituye una figura inspirada en la que establece el artículo 86 de la Constitución respecto del Gobierno del Estado, que ha producido una jurisprudencia extensa del Tribunal Constitucional. Así, este alto tribunal ha declarado que la definición por los órganos políticos de una situación de extraordinaria y urgente necesidad tiene que ser interpretada con un carácter flexible y amplio en relación con situaciones concretas asociadas a los objetivos de gobierno que la norma pretende implementar, que requiere ser explícita y razonada y en la cual, además, ha de haber una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación excepcional y las medidas que se pretenden adoptar, que tienen que ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata (lo cual no implica una ejecución instantánea). A esto hay que añadir que la apreciación de la necesidad extraordinaria y urgente forma parte del juicio político o de oportunidad del Gobierno. Esta adopción de medidas se considera que tiene que hacerse en un plazo más breve que el requerido por la vía ordinaria o por los procedimientos de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, teniendo en cuenta que la aplicación en cada caso de estos procedimientos legislativos no depende del Gobierno.

Además, y también según el parecer del alto tribunal, la valoración por el Gobierno de la extraordinaria y urgente necesidad es independiente de su imprevisibilidad y puede estar originada incluso en la inactividad previa del Gobierno mismo.

En este caso, se trata de medidas que, a criterio del Gobierno de las Illes Balears, y después de la labor llevada a cabo en el marco del área de reflexión y acción número 7 del Pacto Social y Político para la Sostenibilidad Económica, Social y Ambiental de las Illes Balears, son necesarias para el control de la oferta turística, establecer medidas para perseguir de manera más efectiva la oferta ilegal, mejorar la calidad de la oferta turística de nuestras islas, y mejorar el bienestar de las personas trabajadoras del sector. A estos efectos, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional no exige que esta situación tenga que venir justificada en todos los casos con datos concretos, reales o actuales –o apoyada en ellos– ni en información estadística de procedencia oficial o de otro tipo, por lo cual no hace falta la aportación de datos exactos en relación con esta situación apreciada discrecionalmente por el Gobierno.

En ese sentido, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Constitucional, las necesidades que requieren una acción normativa inmediata se vinculan normalmente a situaciones de carácter eminentemente socio-económico, sobre todo cuando estas situaciones se producen en el marco de lo que el Tribunal Constitucional denomina coyunturas económicas problemáticas para cuyo tratamiento el Decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, de acuerdo con los objetivos gubernamentales.

Considerando esto, resulta materia adecuada para ser dictada por Decreto-ley toda la serie de modificaciones y disposiciones antes explicadas, que inciden en el principal sector económico de estas islas y que se quiere que estén ya vigentes antes del inicio de la temporada turística.

Este Decreto-ley, pues, responde a la exigencia del Tribunal Constitucional de que haya una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación excepcional y las medidas que se pretenden adoptar, que tienen que ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata.

De este modo, la utilización de esta figura normativa cumple los dos presupuestos de validez, como son la situación de necesidad extraordinaria y urgente y la no afectación en las materias que le son prohibidas.

De conformidad con lo que dispone el artículo 49 de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears, este Decreto-ley se ajusta a los principios de buena regulación, dados los principios de necesidad y eficacia, dado que la iniciativa se fundamenta en el interés general de contención y sostenibilidad turística ya citado, siendo este Decreto-ley el instrumento más adecuado para adoptar las medidas que contiene.

El alcance del impacto del sector turístico en la economía de nuestras islas, la carencia de oferta de viviendas para los residentes y el resto de motivos mencionados en esta exposición justifican la urgencia y la necesidad.

La norma se adecúa también a principios de proporcionalidad porque contiene la regulación imprescindible para conseguir el objetivo perseguido.

También se ajusta al principio de seguridad jurídica, dado que dispone normas claras que aseguran la mejor protección de los derechos de la ciudadanía.

En cuanto al principio de transparencia, dada la urgencia para la aprobación de esta norma, se exceptúan los trámites de consulta pública y audiencia, y de información pública, de conformidad con el artículo 55.2.c) y h) de la Ley 1/2019.

En cuanto a los principios de eficiencia, calidad y simplificación, este Decreto-ley no impone cargas administrativas injustificadas; se ha procurado un lenguaje claro y comprensible, y se han evitado duplicidades, dado esencialmente que se modifican normas ya vigentes.

X

Este Decreto-ley se estructura en seis artículos, cuatro disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Turismo, Cultura y Deportes y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión de 11 de abril de 2025, se dicta el siguiente Decreto-ley:

*Artículo primero. Modificaciones de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.*

1. Se modifican los puntos 1, 2 y 3 de la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, que quedan redactados de la manera siguiente:

«1. Se suspende temporalmente en las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera la posibilidad de adquirir plazas turísticas al organismo gestor o a la

Administración turística, como también el intercambio de plazas entre particulares para el inicio de la actividad turística o para la ampliación de esta, para los:

- a) Establecimientos de alojamiento turístico.
- b) Viviendas objeto de comercialización turística.

No obstante lo dispuesto anteriormente, el intercambio de plazas entre particulares para el inicio de la actividad turística o para la ampliación de esta está permitido en las tres islas en los cuatro casos que se determinan a continuación:

– Si se lleva a cabo en la misma isla un cambio de uso del alojamiento turístico, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, en la redacción otorgada por la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda. Las plazas turísticas del establecimiento, con independencia de si había tenido que aportar en su momento o no, computan una por una a efectos de las que el nuevo establecimiento de alojamiento, de la misma persona propietaria o no, puede inscribir y comercializar. La efectividad del uso de estas plazas se producirá cuando se lleve a cabo la baja definitiva del establecimiento, una vez obtenido el cambio de uso, y de conformidad con el procedimiento que determina la disposición adicional decimocuarta de la Ley 8/2012. La baja definitiva se tiene que llevar a cabo con una liquidación efectiva de todas las responsabilidades empresariales, laborales, contractuales y el resto que resulten de aplicación.

– Si una vivienda que ofrece estancias turísticas, situada en la misma isla y que haya obtenido las plazas turísticas de manera onerosa y de manera no provisional, procede a la baja definitiva de manera voluntaria. En este caso las plazas que se den de baja tienen que computar una por una a efectos de las plazas que la nueva vivienda objeto de comercialización turística podrá inscribir y comercializar. La efectividad del uso de estas plazas se llevará a cabo de conformidad con lo que establece la disposición adicional decimocuarta de la Ley 8/2012.

— Si uno o varios establecimientos de alojamiento turístico de un mismo propietario y situados en la misma isla reducen plazas en un máximo del 20 % de las que tenga legalmente inscritas cada establecimiento para destinarlas a un nuevo establecimiento de alojamiento turístico del mismo propietario. Tanto el establecimiento o los establecimientos que reduzcan plazas como el nuevo establecimiento tienen que encontrarse en la misma isla y el número máximo de plazas del nuevo establecimiento podrá ser de hasta la mitad de las plazas que se hayan reducido.

– Si un mismo propietario de una vivienda comercializada turísticamente o de una vivienda turística de vacaciones, independientemente de si había tenido que aportar plazas o no, da de baja definitiva la vivienda para trasladar las plazas a otra vivienda de su propiedad, siempre que la vivienda dada de baja cumpliera los requerimientos normativos del momento del inicio de la actividad, y que la vivienda que se dé de alta cumpla los requerimientos normativos vigentes, incluido que las plazas turísticas de la vivienda que se dé de alta sean iguales o inferiores a las de la vivienda dada de baja definitiva. El procedimiento a seguir será el previsto en la disposición adicional decimocuarta de la Ley 8/2012.

2. Mediante los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT), los planes territoriales insulares (PTI) o mediante acuerdo del pleno del consejo insular respectivo fundamentado en un estudio de capacidad de carga turística se tendrá que evaluar o reevaluar, en el supuesto de que ya se haya llevado a cabo, la capacidad de carga turística de la isla correspondiente para determinar el número total de plazas turísticas a comercializar por los alojamientos turísticos y por las viviendas objeto de comercialización turística, así como las medidas

específicas a implementar. En el supuesto de que la reevaluación se haga mediante los PIAT o PTI, se tendrá que hacer mediante una modificación puntual.

3. La suspensión prevista en el apartado 1 rige hasta que se lleve a cabo la evaluación o la reevaluación de la capacidad de carga turística de la isla respectiva mediante los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) o los planes territoriales insulares (PTI), o bien hasta que el pleno del consejo insular respectivo apruebe el techo de plazas turísticas fundamentado en un estudio de la capacidad de carga turística de la isla.

Por estudio de capacidad de carga turística se tiene que entender el documento de carácter técnico que fija el número máximo de turistas que pueden ser alojados simultáneamente en cada una de las islas, sin que suponga una repercusión importante en los recursos, el territorio y la calidad de vida de la población residente o el bienestar de los mismos turistas. Para la elaboración de este estudio se tienen que tener en cuenta los factores que se consideren adecuados, que como mínimo implicarán el análisis de las necesidades de la población residente en cada isla, los recursos disponibles, el estado y el número de las diversas infraestructuras, la movilidad o la capacidad de gestión de residuos.»

2. Se modifica la letra h) del punto 4 de la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, que queda redactada de la manera siguiente:

«h) Se implanten en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados y estén situados en zona clasificada como urbana o rústico.»

3. Se modifican los puntos 2 y 3 de la disposición adicional segunda de la Ley 3/2022, que quedan redactados de la manera siguiente:

«2. Por medio del plan de intervención en el ámbito turístico (PIAT) o, en su defecto, del plan territorial insular (PTI) o mediante un acuerdo del pleno del consejo insular fundamentado en un estudio de capacidad de carga turística, se tendrá que evaluar, o reevaluar en el supuesto de que ya se haya llevado a cabo, la capacidad de carga de la isla a partir de la cual se tendrá que determinar el número total de plazas turísticas que se pueden comercializar. A estos efectos, se tienen que crear las bolsas correspondientes para las plazas que podrán ser objeto de autorización en función del límite de plazas que se puedan comercializar.

3. La suspensión prevista en el apartado 1 anterior rige hasta que no se lleve a cabo la evaluación o la reevaluación de la capacidad de carga turística de la isla mediante el plan de intervención en el ámbito turístico (PIAT) o el plan territorial insular (PTI) a que hace referencia el apartado 2 de esta disposición, o bien hasta que el pleno del consejo insular apruebe de manera definitiva el techo de plazas turísticas fundamentado en un estudio de la capacidad de carga turística de la isla.»

Artículo segundo. *Modificaciones de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

1. Se introducen tres nuevas letras en el artículo 7 y, asimismo, la letra n) pasa a ser la letra q) con la redacción siguiente:

«n) Llevar a cabo, como autoridad administrativa competente en materia de turismo, todas las actuaciones a las cuales habilitan el Reglamento (UE) 2022/2065 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo al mercado único de servicios digitales, por el cual se modifica la Directiva 2000/31/CE; la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, y, con carácter general, el resto de normas relativas a los servicios de

la sociedad de la información cuando se refieran a autoridad competente en materia de turismo en el ámbito insular.

o) Ordenar el cese inmediato e indefinido de la actividad turística realizada en inmuebles de uso residencial, tras la constatación en el expediente oportuno de que esta actividad se realiza sin contar con el preceptivo título administrativo habilitante a estos efectos.

p) Imponer las multas coercitivas correspondientes en los términos del artículo 128 bis de esta ley y la normativa básica estatal de aplicación en los casos en que los servicios de inspección detecten el incumplimiento de la orden referida a la letra inmediatamente anterior, con traslado a la Fiscalía en caso de que, a pesar de la reiteración en la imposición de multas coercitivas, no se lleve a cabo el cese efectivo de la actividad.

q) Todas las otras competencias relacionadas con el turismo que se le atribuyan en esta ley o en otra normativa aplicable.»

2. Se introduce un nuevo artículo, el 14 bis, con la redacción siguiente:

«Artículo 14 bis. *Comisión interinsular de Coordinación de la Ordenación Turística.*

1. Se crea la Comisión Interinsular de Coordinación de la Ordenación Turística, adscrita a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de las Illes Balears, que tiene como finalidad unificar los criterios de aplicación de la normativa turística vigente.

2. La Comisión está compuesta por los miembros siguientes:

a) El consejero o consejera competente en materia de turismo de Gobierno de las Illes Balears, que es el presidente o presidenta de la Comisión.

b) Los consejeros o consejeras competentes en materia de turismo de cada uno de los cuatro consejos insulares.

c) El secretario o secretaria general de la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de las Illes Balears, que tiene que ejercer las funciones de secretario o secretaria de la Comisión, sin derecho a voto.

3. La Comisión se tiene que reunir, como mínimo, una vez el año y cuando lo solicite al menos una de las instituciones representadas o así lo determine el presidente o presidenta.

4. Los miembros de la Comisión pueden delegar en otras personas la asistencia a las reuniones y también pueden asistir en compañía del personal técnico que consideren oportuno, el cual tiene voz pero no voto.

5. La Comisión puede establecer sus normas de funcionamiento.»

3. Se modifica el punto 13 y se añade un nuevo punto, el 23, en el artículo 50, con la redacción siguiente:

«13. Las estancias que se comercializan turísticamente tienen que consistir en la cesión temporal del derecho de disponer de la totalidad de la vivienda por periodos de corta duración, entendidos como estancias por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a un mes. A estos efectos se tiene que entender que se supera el mes cuando se superan las treinta noches.

23. De conformidad con el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común, tanto la persona comercializadora como la propietaria de la vivienda quedan obligadas a relacionarse por medios electrónicos con la Administración.»

4. Se modifican el título y los puntos 1, 2, 7 y 8; el primer párrafo del punto 6 y se introduce un nuevo punto, el 2 bis, en el artículo 77, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 77. *Zonas turísticas saturadas o de reconversión.*

1. Se puede declarar la existencia de zonas turísticas de reconversión, saturadas y saturadas y de reconversión:

a) Se considera zona turística de reconversión aquel ámbito turístico que presenta una situación de obsolescencia de la mayor parte de las infraestructuras vinculadas a la actividad turística, que se han degradado o que experimentan desequilibrios estructurales que impiden o dificultan un desarrollo competitivo y sostenible de la industria del sector turístico en la zona.

b) Se considera zona turística saturada aquel ámbito turístico en el cual se sobrepasa el límite de oferta turística máxima que determinen los consejos insulares o que registra una demanda que causa problemas medioambientales.

c) Se considera zona turística saturada y de reconversión aquel ámbito turístico en que concurren de manera acumulativa las características de zona turística saturada y de zona turística de reconversión, y de sobrecarga o sobreexplotación urbanística, ambiental y de recursos.

2. Cada consejo insular puede declarar, mediante acuerdo del pleno, las zonas turísticas de reconversión, saturadas o saturadas y de reconversión referidas a su ámbito insular.

2. bis. Previamente a la declaración de una zona turística como zona de reconversión, saturada o saturada y de reconversión, los entes promotores que la soliciten han de elaborar un documento estratégico que cuente con la consulta a los agentes sociales, económicos y empresariales, a los ciudadanos afectados, y al resto de administraciones que puedan estar implicadas.

Este documento estratégico tiene carácter de acto preparatorio de las declaraciones que, si procede, adopte el consejo insular correspondiente y tiene que contener los aspectos que se consideren relevantes para la toma de decisión del consejo insular, los cuales, como mínimo, tienen que ser: una justificación detallada de los motivos que conducirían a la declaración; una previsión de los objetivos, acciones urbanísticas y tipos de proyectos de mejora requeridos en el ámbito; una previsión de los recursos financieros para afrontar las actuaciones, y una previsión respecto de las fases requeridas de actuación.

6. Cuando se declare una zona turística como saturada o de reconversión, se entienden declarados de interés autonómico todos aquellos planes, proyectos o actuaciones que tiendan a la mejora, la recalificación, la revalorización, la rehabilitación o la reconversión de esta zona. Previamente a la declaración como zona turística de reconversión, se debe solicitar un informe preceptivo y vinculante al ayuntamiento afectado, y esta ha de definir los aspectos mínimos que se desarrollaran mediante los instrumentos correspondientes en las siguientes materias:

7. Los particulares pueden instar la declaración de zona turística de reconversión referida a ámbitos urbanos funcionalmente coherentes superiores a una parcela, en los cuales la delimitación resulta necesaria para llevar a cabo una actuación de reconversión turística, siempre que se acredite la titularidad de los terrenos que conforman la zona de la declaración que se pretende. A estos efectos, se tiene que presentar una propuesta que contenga, además de lo que indica el punto anterior, como mínimo, los aspectos siguientes:

- Renovación de la planta turística.
- Reordenación urbanística, si procede.

– Creación y mejora de equipaciones turísticas y producto turístico.

8. Las zonas turísticas de reconversión tienen carácter de estratégicas a los efectos de priorizar las ayudas de las diferentes administraciones en la rehabilitación de cualquier tipo de edificación y uso.»

5. Se modifica el segundo párrafo del punto 1 del artículo 88, que queda redactado en los términos siguientes:

«También se pueden obtener las plazas directamente de otros alojamientos turísticos u otras viviendas objeto de comercialización turística que se den de baja definitiva y que hayan sido adquiridas en su momento de manera onerosa y no provisional, cosa que se tiene que acreditar por cualquier medio admisible en derecho, salvo que se aporten en aplicación del artículo 78 de esta ley, caso en que pueden proceder de establecimientos que no hayan tenido que aportar plazas o que sí hayan tenido que aportar. Asimismo, en el caso de viviendas objeto de comercialización turística, las plazas pueden proceder de una vivienda comercializada turísticamente o de una vivienda turística de vacaciones, independientemente de si había tenido que aportar o no plazas, dada de baja definitiva, y que traslada las plazas a otra vivienda del mismo propietario; siempre que la vivienda dada de baja cumpliera los requerimientos normativos del momento del inicio de la actividad y la vivienda dada de alta cumpla los requerimientos normativos vigentes, incluido que las plazas turísticas de la nueva vivienda sean iguales o inferiores a las de la vivienda dada de baja definitiva.»

6. Se modifica el artículo 89, que queda redactado en los términos siguientes:

«Artículo 89. *Excepción a la disposición general.*

Mientras el PIAT, el PTI o un acuerdo del Pleno del Consejo Insular fundamentado en un estudio de la capacidad de carga turística de la isla de Menorca no determine el techo máximo de plazas, las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas, los establecimientos de alojamiento de turismo rural, los de turismo de interior, los hoteles de ciudad, las hospederías y los establecimientos de alojamiento ubicados en las zonas turísticas de la isla que se determinan en las normas de ordenación territorial correspondientes, tienen que continuar excluidos de lo que dispone el artículo 88 anterior, relativo a la baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística, y de lo que dispone el artículo 5.3, ambos de esta ley, en cuanto al techo máximo por isla.»

7. Se introduce un nuevo punto, el 8, en el artículo 91, con la redacción siguiente:

«8. En el caso de bajas voluntarias de viviendas objeto de comercialización turística o viviendas turísticas de vacaciones, de las previstas para viviendas en el último párrafo del punto 2 de este artículo, se permite que el propietario pueda designar, en el momento de la baja ante la administración turística, un nuevo propietario a los efectos de que este pueda adquirir estas plazas a los órganos gestores o administraciones turísticas, para ir destinadas a una nueva vivienda objeto de comercialización turística, caso en que la persona designada dispondrá del plazo máximo de un mes desde la baja para adquirir las plazas al organismo gestor o administración turística, y de tres meses desde la baja para presentar la declaración responsable de inicio de actividad o comunicación de ampliación. Este derecho no es transmisible a terceros.

Este supuesto no resulta de aplicación cuando la declaración responsable de inicio de actividad turística presentada en su momento y de la cual derive la baja definitiva, incurra en el supuesto del punto 4 del artículo 23 de esta ley.

Las plazas mencionadas en este punto sí integran las bolsas de plazas hasta el momento de su adquisición, salvo que la persona designada no las adquiera o posteriormente no presente la declaración responsable o comunicación en los plazos indicados.»

8. Se modifican los puntos 2 y 3 del artículo 103, que quedan con la redacción siguiente:

«2. La persona interesada tiene que solicitar a la administración competente en ordenación turística autorización previa en cuya tramitación se tendrá que emitir informe sobre el carácter de indispensable y la adecuación de las instalaciones o construcciones que pretende. Esta autorización previa se tiene que emitir en el plazo máximo de tres meses. En caso de no emisión de la resolución de autorización en este plazo, se considerará otorgada la autorización.

Se consideran adecuadas las instalaciones o construcciones si la propuesta tiene relación directa y proporcionada con su finalidad, si cumple con el artículo 100.6 y si queda justificado que no hay ubicación alternativa ajustada al planeamiento.

3. A fin de cumplir las previsiones que se establecen en este título, los establecimientos a que hace referencia el artículo 96 de esta ley, con licencia de actividad turística o que dispongan de la habilitación preceptiva, tienen que llevar a cabo las obras o instalaciones descritas en el apartado 1 de este artículo, con autorización previa del órgano competente en materia de ordenación turística.

Una vez obtenida la autorización a que hace referencia el apartado anterior, el procedimiento puede continuar, con las previsiones establecidas en este capítulo, por el régimen de declaración responsable, si procede.»

9. Se introducen dos nuevas letras: la j) y la k) en el artículo 108, con la redacción siguiente:

«j) En el marco de lo que se dispone en el artículo 28.4 de esta ley, los servicios de inspección tienen que prestar una especial atención a la detección de la oferta ilegal respecto de las viviendas objeto de comercialización turística, con la inclusión de un punto específico en el plan anual de inspección.

k) Colaborar en las tareas de difusión e información de nuevas disposiciones normativas en materia turística o de la modificación de las existentes y de la aplicación de estas por las personas destinatarias.»

10. Se añade un nuevo artículo, el 114 bis, con la redacción siguiente:

«Artículo 114 bis. *Colaboración interadministrativa en las tareas de inspección turística.*

Las administraciones turísticas insulares competentes pueden suscribir los instrumentos jurídicos adecuados con la Administración del Estado o los ayuntamientos de su ámbito insular para que la Policía Nacional, la Guardia Civil o la Policía Local puedan colaborar materialmente en las tareas de inspección turística.

En el marco de los referidos instrumentos, se tiene que incluir una referencia específica al intercambio de información entre las administraciones que conduzca a la detección de conductas ilícitas y a la identificación de los responsables, a los únicos efectos de incorporar estos datos a los expedientes sancionadores que se tramiten por presunta infracción de la normativa turística.»

11. Se modifica el punto 4 y se añaden los apartados 5 y 6 en el artículo 117, con la redacción siguiente:

«4. En cuanto a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, son responsables de las infracciones las personas propietarias del inmueble junto con las personas o entidades comercializadoras, así como con las personas que sean arrendatarias del inmueble, salvo prueba en contrario. La presentación de contratos de arrendamiento o subarriendo no constituye causa exculpatoria suficiente si se prueba que lo son en fraude de ley.

5. Si dos o más personas son responsables de una infracción y no se puede determinar su grado de participación, estas personas son solidariamente responsables a los efectos de las sanciones que se deriven.

6. Las personas titulares de los canales de publicidad o comercialización, cuando estén sometidos a la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico, serán responsables conforme a sus términos.»

12. Se modifican las letras e), g) y af) y se introducen dos nuevas letras: la aq) y la ar) en el artículo 119, con la redacción siguiente:

«e) La publicidad, la contratación o la comercialización de estancias turísticas en viviendas que no cumplan los requisitos o las condiciones establecidos en el capítulo IV del título III de esta ley y en la normativa de desarrollo de esta, incluido el número máximo de plazas, salvo que implique infracción muy grave.

g) La publicidad, la contratación, la comercialización o el desarrollo de la actividad o prestación de servicios por los establecimientos, actividades o empresas que no hayan presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa, si son exigibles por la normativa turística y, asimismo, si las han presentado y no se cumplen los requerimientos normativos para su ejercicio, salvo que suponga falsedad, omisión o alteración de los aspectos sustanciales en los términos del artículo 120 siguiente o que implique otra infracción muy grave.

af) No cumplir los establecimientos y las viviendas mencionadas en la disposición adicional sexta las obligaciones que se establecen o, en general, las deficiencias en condiciones de limpieza; en el funcionamiento de instalaciones, o en el mobiliario o los enseres que formen parte de la explotación de la actividad turística.

aq) No expedir o expedir incorrectamente las facturas o los recibos de las cantidades abonadas por los servicios contratados y, asimismo, la negativa, tras haber sido requerido para hacerlo, a facilitar a la clientela las hojas de reclamación o, si procede, a facilitarle los datos del establecimiento, como también la negativa a facilitar a la persona usuaria que lo solicite la documentación acreditativa de los términos de contratación.

ar) Haberse acogido a la disposición adicional cuarta y no cumplir dentro de plazo con las determinaciones de la disposición adicional cuarta bis, referida a la acreditación de estar certificado en uno de los sistemas de calidad que indica o a la obtención de la homologación de un sistema de calidad propio por la Agencia de Estrategia Turística de las Illes Balears.»

13. Se modifican las letras a) e i) y se añade una nueva letra, la n) al artículo 120, con la redacción siguiente:

«a) La falsedad, la omisión o la alteración de los aspectos sustanciales para el otorgamiento de la autorización o el título en los datos incluidos en la

declaración responsable de inicio de actividad turística o en la comunicación previa, que se regulan en el capítulo IV del título V de esta ley.

i) La publicidad, la contratación o la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial cuya tipología no permita la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad turística, se trate de viviendas situadas en zonas no aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas residenciales o no se hayan adquirido las plazas turísticas.

n) Acogerse a las posibilidades previstas en el artículo 78 de esta ley y no dar cumplimiento a lo que se dispone en el mencionado artículo.»

14. Se modifican los puntos 1, 2, 3, y 5, y se introduce un nuevo punto, el 6, en el artículo 123 con la redacción siguiente:

«1. Las infracciones calificadas como leves tienen que ser sancionadas con advertencia o multa de hasta 5.000 euros.

La advertencia es procedente en los casos de infracciones leves cuando no haya reincidencia y, dadas las circunstancias y el criterio de proporcionalidad, cuando no se considere conveniente la imposición de multa.

2. Las infracciones cualificadas como graves tienen que ser sancionadas con multa de 5.001 a 50.000 euros.

Sin embargo, las infracciones previstas en la letra e) del artículo 119 de esta ley se tienen que sancionar con multa de entre 30.001 y 50.000 euros.

También se tiene que sancionar con multa de entre 30.001 y 50.000 euros cuando la infracción prevista en la letra g) del artículo 119 se refiera a la publicidad, la contratación o la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial que no hayan presentado la declaración responsable de inicio de actividad turística o comunicación previa y no se haya incardinado en una infracción muy grave.

Como sanción accesoria se puede imponer la suspensión temporal de la actividad de la empresa o del ejercicio profesional, o la clausura temporal del establecimiento.

La infracción tipificada en la letra ah) del artículo 119 se tiene que sancionar con multa de 500 euros por cada cama elevable no instalada en el plazo establecido, con el límite total fijado para las faltas graves.

3. Las infracciones cualificadas como muy graves tienen que ser sancionadas con multa de 50.001 a 500.000 euros.

Sin embargo, la infracción tipificada en la letra l) del artículo 120 de esta ley se tiene que sancionar con multa de 100.000 euros.

Asimismo, la infracción tipificada en la letra k) del artículo 120 se tiene que sancionar con multa de 500 euros por cada cama elevable no instalada en el plazo establecido, con el límite total fijado para las faltas muy graves.

Como sanciones accesorias se puede imponer la suspensión temporal del ejercicio de la actividad de la empresa o del ejercicio profesional; la revocación de la habilitación otorgada por la Administración turística; la pérdida de los efectos de la declaración responsable de inicio de actividad turística, o la clausura temporal o definitiva del establecimiento.

5. Las multas fijadas por este artículo se tienen que reducir hasta el 80 % del importe correspondiente si se acredita durante la tramitación del expediente la cesión de la vivienda para la finalidad de alquiler a precio limitado o social, o para otras finalidades de interés general, en el marco de las competencias de los ayuntamientos, los consejos insulares y la comunidad autónoma, durante un mínimo de cinco años, en el caso de sanciones relacionadas con la comercialización turística de la vivienda.

Tiene que ser beneficiario de las rentas provenientes de este alquiler social el organismo oficial o administración pública que sea competente en la gestión del programa de alquiler social.

6. En el caso de la infracción prevista en la letra a) del artículo 120, se puede imponer, como sanción accesoria, la no posibilidad de presentar nueva declaración responsable de inicio de actividad o de comunicación previa, referida a la misma actividad, hasta un máximo de un año desde la firmeza de la resolución administrativa sancionadora.»

15. Se introducen tres nuevas letras: la k), la l) y la m) en el punto 1 y se modifica el punto 2 del artículo 124, que quedan con la redacción siguiente:

«k) Que la actividad se desarrolle en suelo rústico protegido.

l) La reiteración.

m) La publicidad, la contratación o la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial sometidas a limitación de precio.

2. Se entiende por reincidencia la comisión en el plazo de dos años de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarada por resolución firme en vía administrativa.

Se entiende por reiteración la comisión en el plazo de dos años de dos o más infracciones de cualquier carácter relativas a la normativa turística y que hayan sido declaradas por resolución firme en vía administrativa.»

16. Se modifica el artículo 127, que queda redactado en los términos siguientes:

«Artículo 127. *Procedimiento.*

El procedimiento administrativo para la imposición de las sanciones establecidas en esta ley y el ejercicio de la potestad sancionadora se tienen que llevar a cabo de conformidad con los principios contenidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, y de acuerdo con lo que dispone el Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el cual se aprueba el procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, o norma que lo sustituya. El término de caducidad de los procedimientos sancionadores es de un año para resolver y notificar.»

17. Se modifican la letra b) del punto 1 y el punto 2, y se añade un nuevo punto, el 4, en el artículo 128, que queda redactado en los términos siguientes:

«b) La clausura temporal del establecimiento o de la vivienda de uso turístico o residencial del cual lleve causa la infracción o la suspensión del ejercicio de la actividad.

2. Una vez iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolver puede adoptar medidas provisionales para asegurar la eficacia de la resolución. También las puede adoptar antes del inicio del procedimiento en casos de urgencia y para la protección provisional de los intereses implicados, todo ello en los términos de los artículos 56.1 y 56.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

4. La orden de suspensión o de clausura del establecimiento se puede notificar, indistintamente, a la persona que lleve a cabo la actividad, a la propietaria del inmueble en el cual se ejerce o a la persona arrendataria.

El incumplimiento de la orden de suspensión da lugar, mientras persista, a la imposición, tras advertencia previa, de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de quince días y por importes mínimos de 6.000 euros cada una.

En el caso de persistir en el incumplimiento, se tiene que dar traslado al ministerio fiscal a los efectos de exigir la responsabilidad penal que pueda corresponder.»

18. Se modifica el punto 2 del artículo 128 bis, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El requerimiento a que hace referencia el apartado 1 tiene que advertir a la persona interesada del plazo de que dispone para cumplirlo y de la cuantía de la multa que, en caso de incumplimiento, se le pueda imponer. En cualquier caso, el plazo fijado tiene que ser suficiente para el cumplimiento de la obligación de que se trate y cada multa no puede exceder de los 25.000 euros.»

19. Se modifica la disposición adicional cuarta, que queda redactada en los términos siguientes:

«Disposición adicional cuarta. *Régimen extraordinario de mejora de establecimientos turísticos en zonas turísticas de reconversión.*

1. Las solicitudes de modernización de establecimientos turísticos existentes en los ámbitos declarados como zona turística de reconversión o saturada y de reconversión, de conformidad con el artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, que se presenten ante la administración turística competente antes del 1 de junio de 2029, quedan excepcionalmente excluidas de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que impidan su ejecución, siempre que tengan por objeto la mejora de instalaciones o de servicios en la línea de potenciar la desestacionalización, la búsqueda o la consolidación de nuevos segmentos del mercado o la mejora de las instalaciones, la calidad, la oferta, la seguridad, la accesibilidad o la sostenibilidad medioambiental de los establecimientos turísticos.

Se entienden como establecimientos turísticos, a los efectos de esta disposición, aquellos que lo sean de alojamiento, turístico-residenciales, de restauración y de entretenimiento.

Se entienden por mejora de instalaciones del establecimiento, a título enunciativo y no exclusivo, las actuaciones destinadas a eliminar barreras arquitectónicas, instalar escaleras de emergencia o ascensores exteriores, evitar contaminación acústica, o cerrar balcones, porches o distribuidores dentro de un proyecto de remodelación integral de fachadas y el establecimiento de medidas de protección medioambiental relativas al consumo de agua y energía o a la mejora del tratamiento y la reducción de residuos, todas las relacionadas con la climatización de los edificios y las de adaptación al código técnico de la edificación.

Por otro lado, se entienden por mejora de los servicios aquellas encaminadas a potenciar la desestacionalización, la investigación o la consolidación de nuevos segmentos del mercado o mejorar la calidad o la oferta y se permiten la reordenación o reubicación de volúmenes existentes o el aprovechamiento del subsuelo en los establecimientos salvo para usos de alojamiento.

2. La administración turística competente tiene que emitir un informe preceptivo y vinculante para la obtención de licencia municipal de obras o la presentación de la declaración responsable, si procede, o bien para obtener la legalización, en relación con las finalidades relativas a la mejora de las instalaciones o de los servicios. También tiene que comprobar si se refiere a un establecimiento turístico inscrito en los registros turísticos.

3. Ante el supuesto de que la persona interesada haya realizado la modernización con anterioridad a la entrada en vigor de esta disposición, con fecha de inicio de las obras siempre después del 21 de julio de 2012, y cumpla los

requisitos y las condiciones indicados en el punto 1, puede acogerse a esta disposición y el establecimiento puede ser objeto de informe previo para tramitar el correspondiente expediente de legalización de estas obras mediante la presentación del proyecto en que se deje constancia de las mejoras en instalaciones o servicios realizadas en el establecimiento.

4. En los establecimientos a que se refiere esa disposición y que estén implantados en cualquier tipo de suelo, se puede hacer tanto un incremento relativo de la superficie edificada como de la ocupación, con el límite que se indica a continuación:

El incremento relativo de la superficie edificada y de la ocupación no puede exceder un 10 % de las legalmente construidas o permitidas si estas fueran superiores ni suponer menoscabo de los servicios y las instalaciones ya implantados. El citado porcentaje puede ser incrementado hasta un máximo del 20 % por acuerdo del Pleno del ayuntamiento respectivo.

5. De acuerdo con las previsiones de los apartados anteriores, se pueden hacer obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales en los edificios efectivamente destinados a cualquier tipo de explotación turística siempre que:

a) No supongan unos incrementos superiores a los fijados en el apartado anterior respecto de la superficie edificada y de la ocupación en cuanto a la legalmente construida o permitida si fuera superior, y tampoco que no ocupen la separación mínima en deslindes exigida actualmente, salvo las reformas.

b) No supongan un aumento de la altura máxima existente o permitida si esta fuera mayor por cada uno de los edificios, excepto en lo estrictamente necesario para la instalación de equipamiento de ascensor o ascensores, escaleras de emergencia, climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética y homogeneización de elementos a cubiertas.

c) En el caso de demolición total, la persona propietaria o titular del establecimiento turístico puede reconstruir el establecimiento y se tiene que ajustar a las disposiciones vigentes en materia de seguridad, calidad, accesibilidad e instalaciones.

6. La persona propietaria o titular del establecimiento queda obligada a abonar a la administración municipal competente el 5 % del valor del presupuesto de ejecución material en el momento de la solicitud de la parte resultante que exceda de la legalmente construida y la máxima permitida. El pago se puede fraccionar en un plazo de cuatro años.

Las cantidades ingresadas por este concepto serán destinadas por la administración municipal a la mejora del entorno turístico del municipio, en un plazo máximo de tres años.

Anualmente los ayuntamientos tienen que informar a los consejos de las cantidades recaudadas por este concepto y del destino concreto de este.

7. Los establecimientos turísticos que hayan ejecutado o legalizado obras de acuerdo con lo que establece esta disposición y cumplan los requisitos que se establecen quedan legalmente incorporados al planeamiento municipal como edificios adecuados y su calificación urbanística se tiene que corresponder con su volumetría específica y su uso.

La legalización de las eventuales partes no legales del establecimiento anteriores a la entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio, diferentes de las citadas en los puntos 3, 4 y 5 de esta disposición, puede tramitarse junto con las licencias necesarias para llevar a cabo la actuación pretendida o con posterioridad, atendiendo a lo indicado en el párrafo anterior.

8. En el supuesto de que la ampliación de los establecimientos se produzca por agregación o agrupación de parcelas contiguas con uso turístico o adecuado al uso del establecimiento que se acoja a la disposición, la edificabilidad de la parcela agregada o agrupada incrementa la de la parcela resultante y puede destinarse a cualquier tipo de uso turístico, incluido el de alojamiento, si procede.

En ningún caso puede llevarse a cabo este supuesto con parcelas por agregar que estén clasificadas como espacio libre, equipamientos públicos o suelo rústico.

En el supuesto de que la parcela agregada con uso turístico o adecuado al uso del establecimiento que se acoja a la disposición no sea limítrofe y esté situada a una distancia máxima de 100 metros desde el acceso principal del establecimiento, se puede llevar a cabo una transferencia de edificabilidad entre parcelas. En la parcela agregada se pueden ubicar servicios propios no destinados a uso de la clientela, habitaciones de personal y otras instalaciones complementarias que puedan ser de uso de la clientela pero que no sean requisitos mínimos de la categoría establecida o pretendida. En este último caso, tiene que disponer de un itinerario de conexión accesible o de una opción alternativa de desplazamiento a disposición de la clientela.

Lo indicado en el punto 7 afecta a ambas parcelas, que quedan vinculadas al establecimiento con su uso y tienen que cumplir con el principio de uso exclusivo establecido en el artículo 32.

9. El incremento de edificabilidad y ocupación, y el aprovechamiento del subsuelo también pueden ser aprovechado por los nuevos establecimientos turísticos, si los fines consisten en las mejoras a que hace referencia esta disposición.

10. Las actuaciones realizadas al amparo de esta disposición en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados tienen que observar en todos los casos la normativa de patrimonio histórico que les sea aplicable y obtener informe favorable de la administración competente insular o municipal.

11. Únicamente en relación con la modernización de establecimientos turísticos prevista en esta disposición y durante el plazo establecido en el apartado 1 quedan sin efecto las limitaciones de obras que se pueden llevar a cabo en edificaciones inadecuadas o fuera de ordenación determinadas en el artículo 129 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, excepto en los edificios que están sujetos a protección en aplicación de la normativa sobre patrimonio histórico y los edificios que la normativa de planeamiento haya declarado expresamente fuera de ordenación.

12. Las ampliaciones permitidas por este artículo no son aplicables una vez agotados los límites de superficie edificada y de ocupación mencionados ni en los establecimientos que ya hayan hecho ampliaciones por aplicación del artículo 17 del Decreto-ley 1/2009, de 30 de enero, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears; del artículo 17 de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears; de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears; de la disposición adicional tercera de la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, o del artículo 7 del Decreto-ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID, así como del artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre con el mismo título, cuando hayan supuesto un agotamiento del límite fijado en el punto 5 de esa disposición.

Tampoco son aplicables las ampliaciones permitidas por esta disposición cuando los límites de superficie edificada y de ocupación se han agotado mediante las obras a que se refiere el punto 3 de esa disposición.

13. En el mismo trámite se puede redistribuir el número de plazas autorizadas conforme a lo que dispone la presente ley. En ningún caso la mejora de servicios e instalaciones puede suponer el aumento de plazas.

14. Las previsiones contenidas en este artículo son también de aplicación a todos los hostales, hostales residencia, pensiones, posadas, casas de huéspedes, campamentos de turismo y campings, viviendas turísticas vacacionales y cualquier otro tipo de alojamiento establecido legalmente no incluido en el artículo 31 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, siempre que los proyectos de modernización tengan por finalidad cambiar de grupo y aumentar la categoría, y que el establecimiento quede encuadrado en uno de los grupos previstos en este artículo 31 para las empresas turísticas de alojamiento turístico.

15. Para el desarrollo y la aplicación de este artículo es aplicable la disposición transitoria octava del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística, de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos.»

20. Se introduce una nueva disposición adicional, la disposición adicional cuarta bis, con la redacción siguiente:

«Disposición adicional cuarta bis. *Sistema de calidad de los establecimientos adheridos a la disposición adicional cuarta.*

1. Los establecimientos que se acojan a la disposición adicional cuarta de esta ley, quedan obligados, en un plazo máximo de dos años desde que hayan solicitado la licencia municipal de obras o la legalización de las actuaciones llevadas a cabo, o bien desde la presentación de la declaración responsable al ayuntamiento, si procede, a obtener de la Agencia de Estrategia Turística de las Illes Balears (AETIB) una resolución por la cual se reconozca que el establecimiento está certificado en uno de los sistemas de calidad que se indican a continuación, o bien a presentar un plan de calidad propio que sea homologado por la AETIB, también en los términos que se indican a continuación:

a) Sistemas de calidad:

UNE-ISO 22483 Hoteles (Q del ICTES).  
SICTED Sistema Integral de Calidad Turística Española en Destinos.  
UNE 167013 Restauración (Q del ICTES).  
ISO 9001.

Esta relación de certificados puede ser actualizada anualmente mediante resolución motivada del director gerente de la AETIB.

Adicionalmente, los establecimientos de restauración y entretenimiento tienen que disponer de un manual de gestión ambiental, el cual tiene que cubrir, como mínimo, los aspectos siguientes: clasificación de residuos, mejora de la eficiencia energética y reducción de consumos y emisiones; o bien, tienen que disponer de un certificado ISO 14.001 o EMAS, SOSTENIBILIDAD (ICTES); o bien tienen que presentar a la AETIB un plan de circularidad emitido en los términos de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

En cuanto a los establecimientos de alojamiento, estos quedan excluidos de la necesidad de presentar el manual de gestión ambiental, pero tienen que presentar a la AETIB el plan de circularidad en los términos previstos en la Ley 3/2022.

b) Plan de calidad propio:

Todos los establecimientos que se acojan a la disposición adicional cuarta pueden optar por presentar a la AETIB, en el plazo máximo de seis meses desde que hayan solicitado la licencia municipal de obras o la legalización de las actuaciones llevadas a cabo o bien desde la presentación de la declaración responsable, si procede, un plan de calidad propio, que tiene que ser homologado por la AETIB mediante resolución y que tiene que tener el contenido mínimo siguiente:

- 1.º Documento acreditativo del cumplimiento de la legislación que sea de aplicación.
- 2.º Existencia de los procedimientos básicos de funcionamiento de la empresa, tanto en cuanto a servicios como instalaciones.
- 3.º Existencia de, al menos, los planes documentados siguientes: plan de limpieza del establecimiento, plan de mantenimiento preventivo, plan de formación, plan de funciones y responsabilidades de todo el personal y plan de atención a la clientela.
- 4.º Documento anual que refleje que la opinión de la clientela y del personal de la empresa se utiliza para la mejora continua del establecimiento.
- 5.º Sistema de control de proveedores.
- 6.º Sistema de control de seguridad alimentaria.
- 7.º Manual de gestión medioambiental que cubra, como mínimo, los aspectos siguientes: clasificación de los residuos, mejora de la eficiencia energética y reducción de consumos y emisiones, o certificado ISO 14.001 o EMAS, S Sostenibilidad (ICTES), o bien plan de circularidad, en los términos que determina la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

c) Procedimiento:

En los supuestos de la letra a), se tiene que presentar a la AETIB una solicitud junto con la acreditación de que se dispone del sistema de calidad y de los aspectos adicionales. En el supuesto de la letra b), se tiene que presentar una solicitud junto con el plan de calidad propio.

La AETIB tiene que emitir resolución en el periodo máximo de seis meses desde la presentación de la acreditación o del plan de calidad propio.

En cuanto al plan de calidad propio, en caso de que no se acepte la homologación, la persona interesada puede presentar un sistema de calidad de los mencionados en la letra a), o bien volver a iniciar un procedimiento para la homologación de un plan de calidad propio.

d) Actualización y pago:

Los establecimientos quedan obligados a actualizar anualmente el sistema de calidad por el cual hayan optado (certificados o propios), para lo cual tienen que remitir solicitud anual a la AETIB.

Para la revisión de los certificados y para la homologación de los planes propios, así como para las revisiones anuales, los establecimientos tienen que abonar los precios establecidos por la AETIB.

e) Remisión de información:

La AETIB tiene que enviar, con una periodicidad mínima semestral, a las diferentes administraciones insulares competentes en ordenación turística, una relación de los establecimientos turísticos que han acreditado uno de los sistemas de calidad mencionados o han obtenido la homologación de un plan de calidad conforme a lo dispuesto en este punto.»

21. Se introduce una nueva disposición adicional, la disposición adicional cuarta ter:

«Disposición adicional cuarta ter. *Especificidades de la aplicación de la disposición adicional cuarta en la isla de Menorca.*

En el caso de la isla de Menorca, las posibilidades mencionadas en la disposición adicional cuarta se refieren a los establecimientos turísticos existentes situados en suelo urbano o rústico común o protegido, salvo parques naturales y áreas de prevención de riesgos.»

22. Se modifica la disposición adicional sexta, que queda con la redacción siguiente:

«Disposición adicional sexta. *Condiciones de los establecimientos turísticos.*

En defensa de las personas consumidoras y usuarias, todos los hostales, hostales residencia, pensiones, posadas, casas de huéspedes, campamentos de turismo y campings, viviendas turísticas vacacionales y, en general, todos los alojamientos turísticos y las viviendas objeto de comercialización turística, así como el resto de establecimientos turísticos que se hayan abierto de conformidad con la normativa turística ya derogada o la vigente, tienen que mantener unas óptimas condiciones de higiene y limpieza, y también tienen que mantener el perfecto funcionamiento y la actualización de los mecanismos, equipos, menajes e instalaciones de que dispongan. Asimismo, tienen que mantener un buen estado de conservación de los elementos muebles o inmuebles del establecimiento, como por ejemplo, a título enunciativo no exclusivo: el mobiliario, la pintura de las paredes, las barandillas, el suelo, el cortinaje o la ropa de cama.

Las referencias a higiene, limpieza, mantenimiento y actualización, así como de estado de conservación, aplicables a todos los establecimientos mencionados son, a todos los efectos y con las adecuaciones necesarias, si procede, las que se derivan del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, o bien de los estándares ordinarios del ámbito turístico.

El cumplimiento de esta disposición tiene que ser objeto de seguimiento como mínimo con periodicidad bienal por la inspección turística y de apertura de expediente sancionador, si procede.»

23. Se modifica la disposición adicional decimocuarta, que queda con la redacción siguiente:

«Disposición adicional decimocuarta. *Transmisión de plazas turísticas.*

1. En el caso de que las personas propietarias de los establecimientos turísticos, sean alojamientos turísticos, o sean viviendas objeto de comercialización turística, que hayan adquirido las plazas turísticas de manera onerosa y no provisional, quieran darlas de baja definitiva de manera voluntaria y tengan intención de transmitir las plazas turísticas a una tercera persona, tienen que comunicarlo a la Administración turística en el momento de proceder a la baja.

La nueva persona propietaria de las plazas dispondrá del plazo de tres meses des de la fecha de la citada baja para presentar a la Administración turística el documento acreditativo de la adquisición.

El periodo máximo para presentar declaraciones responsables de inicio de actividad o comunicaciones de ampliación para hacer uso de estas plazas ha de ser de tres años cuando se refiera a un establecimiento de alojamiento turístico o

de seis meses cuando se refiera a una vivienda comercializada turísticamente, computado desde la baja definitiva.

2. En el caso de transmisión de plazas entre viviendas de un mismo propietario, este debe comunicar este supuesto a la administración turística en el momento de proceder a la baja definitiva, y dispondrá de seis meses para presentar la nueva declaración responsable de inicio de actividad turística, que deberá respetar la normativa vigente.

3. En caso de que no se cumplan estos plazos, salvo causa justificada no imputable al interesado, las plazas pasarán a integrar las bolsas de plazas, de conformidad con lo que dispone el artículo 91.»

Artículo tercero. *Modificación de la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible.*

Se modifica el punto 3 del artículo 19 de la Ley 2/2016, que queda con la redacción siguiente:

«3. Los recursos de este fondo se tienen que destinar a financiar, total o parcialmente, inversiones y otros gastos que, en ejecución de los proyectos que se aprueben de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, se destinen a las actuaciones siguientes:

a) La protección, preservación, modernización y recuperación del medio natural, rural, agrario y marino. Especialmente, proyectos para garantizar el suministro de agua para el consumo humano y la mejora de la eficiencia energética de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, así como la gestión inteligente de las redes, incluyendo la mejora en la gestión de residuos y actuaciones de regadío con aguas depuradas, de tal manera que se puedan reducir los impactos globales asociados a todo el ciclo de vida de los productos.

b) El fomento de la desestacionalización, la creación y la activación de productos turísticos practicables en temporada baja y la promoción del turismo sostenible, con especial incidencia en proyectos vinculados a la cultura y el deporte; la mejora de la conectividad entre las islas, y el fomento de la calidad turística desde la vertiente de la oferta y desde la vertiente de la calidad del destino, impulsando planes y sistemas de calidad para la especialización del destino.

c) El impulso de proyectos de investigación científica, desarrollo e innovación tecnológica (I+D+i) que contribuyan a la diversificación económica, la lucha contra el cambio climático o relacionados con el ámbito turístico, para promover el crecimiento inteligente y la incorporación de nuevas tecnologías.

d) La mejora de la formación y la calidad del empleo en el sector turístico, y el fomento del empleo, como fundamento de cualquier planteamiento de transformación de modelo económico.

Esta letra comprende, entre otras: la reducción de la siniestralidad laboral y la realización de actuaciones efectivas en la prevención de los accidentes laborales y las dolencias profesionales; la novación de los contratos de fijos discontinuos a fijos ordinarios, y el fomento de la contratación de personas con discapacidad mas allá de la cuota que pueda ser obligatoria.

e) La mejora de la inspección, la seguridad y la concienciación por un turismo responsable en las zonas determinadas por el Decreto-ley 1/2020, de 17 de enero, por el turismo responsable y la mejora de la calidad en zonas turísticas.

f) La mejora de la calidad de la oferta turística, del entorno y de las infraestructuras de las zonas turísticas declaradas de reconversión o declaradas saturadas y de reconversión.

g) La lucha contra la oferta turística ilegal.

En el conjunto de estas actuaciones, se tienen que priorizar los proyectos de carácter medioambiental que formen parte de las actuaciones a que se refiere la letra a) anterior.

En todos los casos, los proyectos que se aprueben en el marco de cualquier de las actuaciones a que se refieren las letras anteriores tienen que ser sostenibles desde el punto de vista ambiental, social y económico.»

Artículo cuarto. *Modificación de la Ley 13/2017, de 27 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2018.*

Se modifica el punto 1 de la disposición adicional décima de la Ley 13/2017, que queda con la redacción siguiente:

«1. Corresponde a la Agencia de Estrategia Turística de las Illes Balears (AETIB) la gestión de los recursos integrantes del fondo para favorecer el turismo sostenible y, con ello, la entrega de los fondos a las entidades promotoras de los proyectos que se aprueben en el marco del plan anual de impulso del turismo sostenible. Estos fondos en todos los casos tienen el carácter de financiación afectada a los gastos correspondientes a estos proyectos, incluidos aquellos en los que la entidad promotora sea la misma Administración de la comunidad autónoma, que tiene que generar los créditos correspondientes en las secciones presupuestarias que los tengan que ejecutar, de acuerdo con el artículo 59 de la Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la comunidad autónoma.

Asimismo, el personal funcionario de la Dirección General de Turismo de Gobierno de las Illes Balears puede colaborar en tareas de gestión, si procede.»

Artículo quinto. *Modificación del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación de Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

1. Se modifica el punto 1 del artículo 110, que queda redactado en los términos siguientes y que puede ser modificado por decreto del Consejo de Gobierno:

«Artículo 110. *Definición de complejo.*

1. A efectos del artículo 47 de la Ley 8/2012, se pueden entender por pertenecientes al mismo complejo las viviendas unifamiliares aisladas situadas a una distancia máxima de 200 metros del solar o parcela del alojamiento, siempre que la distancia sea practicable y accesible en los términos de la normativa específica. Motivadamente, se puede autorizar una distancia superior a 200 metros en los términos previstos en la Ley 8/2012 y en este decreto para las dispensas.»

2. Se modifica la disposición transitoria octava, que pasa a tener la redacción siguiente y que puede ser modificado por decreto del Consejo de Gobierno:

«Disposición transitoria octava. *Sobre los informes y las obras en establecimientos turísticos derivados de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012.*

1. Las solicitudes del informe preceptivo y vinculante a la administración turística a que se refiere el punto 2 de la disposición adicional cuarta tienen que ir acompañadas de la documentación siguiente:

1.º Proyecto básico redactado por personal técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, o expediente de legalización, si procede. Tiene

que incluir un apartado de justificación del cumplimiento de la disposición adicional cuarta.

2.º Reportaje fotográfico del estado actual del establecimiento.

3.º Autoevaluación, si con el proyecto se justifica la pretensión de aumentar categoría, o un cambio de grupo, o cuando se trate de un nuevo establecimiento.

4.º Justificante del pago de la tasa correspondiente para la solicitud del informe.

2. Los informes preceptivos y vinculantes para la obtención de la licencia municipal de obras emitidos por la administración turística competente y previstos en el punto 2 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 se tienen que referir a la constatación o calificación por la Administración turística del hecho de que el proyecto presentado pretende realizar o ya ha realizado obras de las mencionadas en la disposición que efectivamente suponen una mejora de los servicios y las instalaciones del establecimiento turístico, cuando este sea existente y ya inscrito en los registros turísticos.

En el supuesto de que se trate de un nuevo establecimiento, se tiene que constatar que en el proyecto el aprovechamiento extraordinario que resulta de aplicar la disposición adicional cuarta se destina a realizar obras de las mencionadas en la disposición que efectivamente suponen una mejora de los servicios y las instalaciones.

3. Sin perjuicio de lo anterior, estos informes tienen que incorporar el parecer de los servicios técnicos de la administración turística competente sobre determinados aspectos de carácter técnico, en la medida en que la ley del turismo haga referencia, pero siempre sin perjuicio de las competencias que efectivamente corresponden a cada administración.

4. Asimismo, en el supuesto de que el proyecto comporte aumento de la categoría o cambio de grupo, el informe de la Administración turística se condiciona a este hecho y se tiene que advertir a la persona interesada que una vez acabadas las obras tiene que presentar la autoevaluación acreditativa de que logra la categoría y el grupo pretendidos.

En los nuevos establecimientos, que antes de su apertura tienen que presentar la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad, se tiene que hacer la misma advertencia.

En caso de no cumplir estas condiciones o cualquier otra que suponga una modificación sustancial en relación con el proyecto aprobado, no se producirán los efectos indicados en el punto 7 de la disposición adicional cuarta, de lo cual se tiene que dar traslado a la administración competente para que tome las medidas que puedan corresponder.

5. De conformidad con los puntos 4 y 5 de la disposición adicional cuarta, para calcular las posibilidades de incremento relativo a la superficie edificada y la ocupación, se tiene que tomar en consideración la parte del establecimiento existente legalmente construida o la configuración máxima permitida, si esta es mayor que la legalmente construida.

La legalización de las eventuales partes no legales del establecimiento, anteriores a la entrada en vigor de la Ley 8/2012, de 19 de julio, diferentes de las mencionadas en los puntos 3, 4 y 5 de la disposición adicional cuarta, puede tramitarse junto con las licencias necesarias para llevar a cabo la actuación pretendida o justo acabadas estas, dado que, en aplicación del punto 7 de la disposición adicional, todo el establecimiento turístico que haya efectuado obras de mejora de acuerdo con esta disposición queda legalmente incorporado al planeamiento como edificio adecuado y su calificación urbanística se corresponde con su volumetría específica y su uso.

6. De conformidad con el punto 5 de la disposición adicional, las obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales que se pueden llevar a cabo en los edificios destinados a la explotación turística se

tienen que entender referidas a la totalidad del establecimiento, formado por un edificio o conjunto de edificios, y se pueden llevar a cabo, de acuerdo con la letra a) del mismo punto, en cualquier punto de la parcela o parcelas, sin ocupar la separación mínima exigida en deslindes, salvo las reformas.

En cuanto a los aspectos relativos a la altura regulados en el apartado b) del punto 5, se tiene que entender que, para cada uno de los edificios, las partes de menos altura pueden igualar, pero nunca superar la altura máxima existente o permitida si esta es mayor, siempre que estén situados en los lugares de la parcela permitidos en aplicación del punto a).

En los casos de reconstrucción del edificio, tal como dispone la letra c) del punto 5, en cuanto a la altura, esta puede llegar a la que ya tenía el edificio que se reconstruye o ser superior, si lo permite el planeamiento.»

Artículo sexto. *Modificación del Decreto 35/2016, de 23 de junio, por el que se desarrolla la Ley del impuesto de estancias turísticas y de medidas de impulso del turismo sostenible.*

1. Se modifica la letra c) del artículo 35 del Decreto 35/2016, que queda redactada en los términos siguientes y que puede ser modificado mediante decreto del Consejo de Gobierno:

«c) Efectuar el seguimiento y la evaluación de la ejecución de los proyectos aprobados por el Consejo de Gobierno.»

2. Se modifica el punto 1 del artículo 36 del Decreto 35/2016, que pasa a tener la redacción siguiente y que puede ser modificado mediante decreto del Consejo de Gobierno:

«1. La composición de la Comisión de Impulso del Turismo Sostenible es la siguiente:

- a) La persona titular de la Consejería de Turismo, Cultura y Deportes.
- b) La persona titular de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas.
- c) La persona titular de la Consejería de Economía, Hacienda e Innovación.
- d) La persona titular de la Consejería de Empresa, Empleo y Energía.
- e) La persona titular de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Natural.
- f) La persona titular de la Consejería del Mar y del Ciclo del Agua.
- g) La persona titular de la Dirección General de Turismo.
- h) La persona titular de la Dirección General de Presupuestos y Financiación.
- i) Una persona en representación de cada consejo insular.
- j) Una persona en representación del Ayuntamiento de Palma.
- k) Dos personas en representación de la Federación de Entidades Locales de las Illes Balears (FELIB).
- l) Tres personas en representación de Comisiones Obreras (CCOO).
- m) Tres personas en representación de Unión General de Trabajadores (UGT).
- n) Cuatro personas en representación de la Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares (CAEB).
- o) Dos personas en representación de la Confederación de la Pequeña y Mediana Empresa de Baleares (PIMEB).
- p) Cinco personas en representación de las entidades que tengan como principales finalidades la defensa y la promoción del medio ambiente o cualquiera de las finalidades a que se refiere el artículo 19.3 de la Ley 2/2016.
- q) Una persona en representación del Consejo Agrario Interinsular.»

3. Se añade una letra, la f), al artículo 44 del Decreto 35/2016, que queda redactado en los términos siguientes y que puede ser modificado por decreto del Consejo de Gobierno:

«f) Darse por enterado de las modificaciones, suspensiones, cancelaciones o renunciaciones de proyectos que lleve a cabo el Consejo de Gobierno.»

Disposición adicional primera. *Revisión del límite máximo en baja temporal de los alojamientos turísticos o de no comercialización turística de las viviendas objeto de comercialización turística.*

Los consejos insulares tienen que llevar a cabo, en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, una revisión de las viviendas objeto de comercialización turística que no hayan ejercido la comercialización turística durante tres años consecutivos, en los términos del segundo párrafo del punto 2 del artículo 85 de la Ley 8/2012, así como respecto del tiempo máximo de baja temporal, en cuanto a los establecimientos de alojamiento turístico, en los términos del punto 1 del artículo 86 de la misma ley, para proceder a la baja definitiva, tras audiencia previa a la persona interesada. Pueden ser medios de prueba o indiciarios de haber superado el tiempo máximo de no actividad o de baja temporal cualesquiera de los admitidos en derecho y así, entre otros, la no presentación durante este plazo de la declaración-liquidación relativa al impuesto de estancias turísticas en las Illes Balears, de acuerdo con las obligaciones impuestas por la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto de estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible, o la no transmisión de la información relativa a la estancia de personas alojadas, de conformidad con la normativa de seguridad ciudadana.

Los consejos insulares están habilitados para hacer los requerimientos que consideren adecuados a las personas propietarias, explotadoras o comercializadoras para contrastar que no han excedido del periodo máximo de inactividad mencionado.

Disposición adicional segunda. *Prohibición relativa a viviendas plurifamiliares.*

A partir de la entrada en vigor de esta norma, no se permite en todo el ámbito de las Illes Balears la presentación de nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad relativas a viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, excepto las tipologías de viviendas adosadas y aparejados.

Quedan excluidas de esta prohibición las viviendas que puedan ser objeto de comercialización turística en la modalidad de alquiler de vivienda principal.

Disposición adicional tercera. *Inspección de establecimientos de alojamiento turístico.*

Las administraciones turísticas insulares tienen que comprobar, mediante inspección, en el plazo máximo de un año desde la aprobación de este Decreto-ley, si los establecimientos de alojamiento turístico que no hayan quedado obligados a llevar a cabo la autoevaluación por el Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el que se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico en hotel, apartahotel y apartamento turístico de las Illes Balears, cumplen las condiciones tanto de la disposición adicional sexta de la Ley 8/2012, como las relativas a la categoría que tienen, si procede.

En el supuesto de que en las tareas de inspección se observen incumplimientos de los términos de la disposición adicional sexta, se tienen que abrir los expedientes sancionadores pertinentes. Respecto de la categoría, se tiene que otorgar la que realmente cumplen, previa audiencia de la persona interesada.

Disposición adicional cuarta. *Zonas turísticas de reconversión.*

Todas las declaraciones llevadas a cabo y todas las referencias a zonas maduras contenidas en cualquier norma con rango legal o reglamentario o disposición administrativa se tienen que entender referidas a zonas de reconversión.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio respecto del artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.*

1. Se pueden acoger a los términos del artículo 7 tanto para la tramitación ante la Administración turística como la urbanística, los supuestos siguientes:

- a) Proyectos que se presenten a la Administración turística durante los tres meses siguientes a la entrada en vigor de este Decreto-ley al objeto de obtener el informe preceptivo.
- b) Proyectos que a la entrada en vigor de este Decreto-ley ya hayan sido presentados a la Administración turística a efectos de obtener el informe preceptivo.
- c) Proyectos que ya hayan obtenido el informe favorable de la Administración turística a efectos de obtener el informe preceptivo.

2. En todos los casos, el plazo máximo para solicitar la licencia de obras a la Administración urbanística es de tres meses desde la obtención del informe favorable de la Administración turística, salvo la letra c), en que es de seis meses desde la notificación a la persona interesada.

Disposición transitoria segunda. *Bolsas temporales de plazas.*

1. Se crean, a partir de la entrada en vigor de este Decreto-ley, dos bolsas temporales de plazas turísticas en cada isla, que estarán vigentes y operativas hasta que los consejos insulares lleven a cabo la evaluación o reevaluación de la capacidad de carga turística, de conformidad con el punto 3 de las disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears. Estas bolsas tienen que estar gestionadas por el organismo gestor o la administración turística insular y tienen que ser una para establecimientos de alojamiento turístico y otra para viviendas objeto de comercialización turística, a las cuales podrán acudir las personas interesadas en el inicio de una actividad turística o de la ampliación de esta. Estas bolsas se regirán por las determinaciones contenidas en la presente disposición, sin que resulten de aplicación los puntos 2, 3, 5 y 6 del artículo 91 de la Ley 8/2012; perderán su vigencia de manera automática en el momento en que los consejos insulares finalicen los procedimientos previstos en el punto 3 de las disposiciones adicionales mencionadas y están conformadas exclusivamente por las plazas siguientes:

a) Las procedentes del exceso entre las plazas de que disponía el establecimiento de alojamiento turístico dado de baja definitiva para llevar a cabo el cambio de uso, respecto de las que sean inscritas y comercializadas por los nuevos establecimientos de alojamiento derivadas de los supuestos de intercambio entre particulares admitidos en la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, siempre respecto de la misma isla.

b) Las procedentes del exceso entre las plazas de que disponía la vivienda comercializada turísticamente que sea objeto de baja definitiva respecto de las que sean inscritas y comercializadas por las nuevas viviendas objeto de comercialización turística derivadas de los supuestos de intercambio entre particulares admitidos en la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, siempre respecto de la misma isla.

c) Las procedentes de las bajas de oficio que pueda declarar la administración competente y las procedentes de bajas voluntarias que se generen a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley respecto de alojamientos turísticos y viviendas objeto de comercialización turística, independientemente de que no hubiesen tenido que aportar plazas o que sí hubiesen tenido que aportar, siempre respecto de cada isla.

Las plazas mencionadas en los tres apartados inmediatamente anteriores solo integran las bolsas temporales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley y a medida que se vayan produciendo las bajas de oficio o voluntarias en cada isla, hasta que las bolsas temporales pierdan su vigencia.

2. El consejero competente en turismo de cada isla o el órgano gestor de plazas, dictaran una resolución o acuerdo, en su caso, estableciendo los requisitos, las condiciones, el procedimiento, y el precio, si procede, a seguir por los interesados para adquirir las plazas turísticas, que se deberá publicar en el BOIB como máximo en fecha 15 de junio de 2025.

Los interesados, para poder presentar la solicitud de adquisición de plazas de las bolsas temporales, solo podrán dirigirse a la administración turística o a los órganos gestores, en su caso, a partir de la publicación de la citada resolución o acuerdo en el BOIB, y siempre de conformidad con los términos que este determine.

3. En el caso de bajas voluntarias de viviendas objeto de comercialización turística o de viviendas turísticas vacacionales, procedentes de viviendas que no hubiesen tenido que aportar plazas, se permite que la persona propietaria pueda designar, en el momento de la baja ante la Administración turística, una nueva persona propietaria a los efectos de que esta pueda adquirir estas plazas a los órganos gestores o administraciones turísticas, para ir destinadas a una nueva vivienda comercializada turísticamente, caso en que la persona designada dispondrá del plazo máximo de un mes desde la baja para adquirir las plazas al organismo gestor o a la Administración turística, y de tres meses desde la baja para presentar la declaración responsable de inicio de actividad o comunicación de ampliación. Este derecho no es transmisible a terceros.

Este supuesto no resulta de aplicación cuando la declaración responsable de inicio de actividad presentada en su momento y de la cual derive la baja definitiva incurra en el supuesto del punto 4 del artículo 23 de la Ley 8/2012.

4. Las plazas turísticas de las bolsas temporales computaran una por una respecto de las plazas turísticas del nuevo establecimiento turístico o ampliación, sea de alojamiento o vivienda comercializada turísticamente.

5. Las nuevas declaraciones responsables de inicio de actividad y comunicaciones presentadas con plazas adquiridas mediante esta disposición y la habilitación que implica se tienen que sujetar al régimen ordinario establecido en la Ley 8/2012.

6. En el caso de que las declaraciones responsables de inicio de actividad o comunicaciones presentadas con plazas adquiridas mediante esta disposición, incurran en los supuestos de los artículos 23.4 o 24.4 de la Ley 8/2012, las plazas retornaran a las bolsas, y el eventual precio pagado por las plazas no será reembolsado, excepto que la administración turística o el órgano gestor puedan determinar una devolución total o parcial en función de las circunstancias concurrentes.

*Disposición transitoria tercera. Plazas turísticas para la excepción prevista en el punto 4.h) de la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.*

Para la excepción recogida en el apartado 4.h) de la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, se dispone, a partir de la entrada en vigor de ese Decreto-ley, un máximo de 500 plazas para la isla de Mallorca; 150 plazas para la isla de Ibiza, y 50 plazas para la isla de Formentera, siempre que los respectivos consejos insulares, para su ámbito territorial, no acuerden, en un plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor del presente Decreto-ley, disminuir esta cantidad mediante acuerdo del pleno.

También mediante un acuerdo de pleno, los ayuntamientos, en su ámbito municipal, y en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto-ley, pueden determinar la inaplicación de la excepción recogida en el apartado 4.h) de la disposición adicional primera de esta ley.

Estos acuerdos son aplicables desde la publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» y hasta que los consejos lleven a cabo la evaluación o reevaluación previstos en el punto 3 de la disposición adicional primera de esta ley.

La posibilidad de solicitar y adquirir estas plazas empieza en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de este Decreto-ley.

Disposición transitoria cuarta. *Suspensión del artículo 89 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.*

Mientras estén en vigor las bolsas temporales previstas en la disposición transitoria tercera de este Decreto-ley, queda suspendida la aplicación del artículo 89 de la ley 8/2012 en la isla de Menorca.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a lo que dispone este Decreto-ley o lo contradigan, en especial:

El artículo 7 de la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la Covid-19.

La letra d) del punto 2 del artículo 91, y las letras i) y g) del artículo 118 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears.

El artículo 9 de la Ley 3/1996, de 29 de noviembre, de atribución de competencias a los consejos insulares de Menorca y de Ibiza y Formentera en materia de ordenación turística.

El segundo párrafo del punto 3 de la disposición adicional quinta de la Ley 5/2021, de 28 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma para el año 2022.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 5/2023, de 8 de marzo, de Sociedades Cooperativas de las Illes Balears.*

El apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la Ley 5/2023, de 8 de marzo, de Sociedades Cooperativas de las Illes Balears, queda modificado de la manera siguiente:

«1. Las cooperativas de las Illes Balears que hayan sido constituidas antes de la entrada en vigor de la presente ley deben presentar en el Registro de Cooperativas sus estatutos adaptados a esta en el plazo de tres años y seis meses desde la entrada en vigor de la misma ley.»

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Este Decreto-ley entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

Palma, 11 de abril de 2025.—La Presidenta, Margarita Prohens Rigo.—La Secretaria del Consejo de Gobierno, Antónia Maria Estarellas Torrens.

(Publicado en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 46, de 15 de abril de 2025. Convalidado por Resolución del Parlamento de las Illes Balears, publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 59, de 10 de mayo de 2025)