

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

11015 *Decreto Ley 1/2013, de 7 de junio, de medidas urgentes de carácter turístico y de impulso de las zonas turísticas maduras*

Exposición de motivos

La renovación y modernización del sector turístico, especialmente de las zonas turísticas maduras, es uno de los objetivos de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, y del Plan Integral de Turismo de las Illes Balears.

Hace tres años se aprobó la Ley 8/2010, de 27 de julio, de Medidas para la Revalorización Integral de la Playa de Palma. Esta ley nació con la vocación de dotar a este espacio de una norma con rango de ley para poder definir las operaciones de rehabilitación y revalorización integral de la Playa de Palma, establecer los instrumentos de ordenación y gestión necesarios para ello, así como declarar la revalorización de la Playa de Palma un objetivo prioritario y de interés público, una vez constatado el declive turístico, urbanístico y comercial de la zona y sus repercusiones negativas en un enclave estratégico para la primera industria de las Illes Balears.

Esta Ley establece el instrumento denominado *Plan de Reconversión de la Playa de Palma*, sobre el cual pivotan las operaciones de revalorización y rehabilitación previstas en la ley. Dicho plan constituye un instrumento de ordenación urbanístico, turístico y medioambiental de ámbito supramunicipal y de características singulares, en el que también se regulan aspectos de carácter social.

Este plan sufrió un serio revés a finales de 2010, cuando las administraciones integrantes del Consorcio Urbanístico de la Playa de Palma suspendieron su tramitación y, por lo tanto, quedaron paralizadas todas las actuaciones destinadas a la revalorización de la Playa de Palma, con los agravantes de la crisis económica de carácter mundial y de la imposibilidad de obtener financiación pública.

Para solucionar esta situación de parálisis, se aprobaron dos normas que han contribuido a desbloquear, aunque sea parcialmente, determinadas actuaciones orientadas a cumplir las finalidades y los objetivos deseados para la Playa de Palma: la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, y el Decreto Ley 8/2012, de 13 de julio, de Medidas Urgentes para la Playa de Palma.

La Ley 8/2012 prevé, entre otros mecanismos jurídicos, la posibilidad de declarar zonas maduras y dotar a las administraciones de instrumentos que tiendan a mejorar y rehabilitar estas zonas; además, se establece que, en los cinco años siguientes a la entrada en vigor de la ley, se podrán modernizar los establecimientos turísticos existentes en condiciones diseñadas para favorecer la inversión.

El decreto ley, norma de ámbito de actuación acotado a la Playa de Palma, prevé un conjunto de medidas de carácter urbanístico para, entre otros objetivos, agilizar la aprobación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana de los municipios afectados o favorecer la adquisición de plazas turísticas gestionadas por el organismo Consorcio Bolsa de Alojamientos Turísticos.

En los últimos meses se han reactivado las actuaciones para aprobar el Plan de Reforma Integral de la Playa de Palma; no obstante, las administraciones implicadas han constatado la dificultad para llegar a su aprobación definitiva antes de final de año, con consecuencias muy negativas para un enclave necesitado de mejoras urgentes, de actuaciones para frenar la estacionalidad y para incrementar la calidad de la oferta, así como favorecer, en consecuencia, el impulso de la inversión en la zona.

Por este motivo, este decreto ley establece una serie de medidas que posibilitan la inversión y la modernización de establecimientos en este ámbito y, por lo tanto, la revitalización turística de la zona; medidas que también se consideran positivas, urgentes y de aplicación necesaria para otras zonas que se puedan declarar maduras, cuya problemática coincidirá en gran medida con la de la Playa de Palma.

Por ello, se ha optado, mientras se continúa con la tramitación del Plan de Reforma Integral de la Playa de Palma, por que el Gobierno de las Illes Balears apruebe un decreto ley que permita desarrollar inmediatamente las actuaciones más urgentes para revitalizar la Playa de Palma y las zonas que se declaren maduras, medidas que serán complementarias a las ya aprobadas en la Ley del Turismo y en el Decreto Ley de 2012 y que tienen como objetivos fundamentales favorecer la inversión, la desestacionalización, y también fomentar la calidad y la mejora general del producto turístico.

Por lo tanto, y aunque las medidas referentes a zonas maduras de la norma propuesta estén en principio pensadas para la zona de la Playa de Palma, también serán de aplicación a otras zonas turísticas que puedan ser declaradas maduras en los términos que establece la Ley 8/2012.

Con respecto a la promoción de la calidad y la seguridad necesarias para nuestro producto turístico, esta norma hace extensiva la necesidad de acreditación de unos mínimos, ya definidos en el artículo 81 de la Ley 8/2012, a empresas turísticas que quedaron excluidas de las



obligaciones derivadas de la aplicación del Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el que se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos turísticos en hotel, hotel apartamento y apartamento turísticos, y, por lo tanto, incluye a los establecimientos que prevé la disposición adicional sexta de la Ley 8/2012 y a las empresas de restauración, siempre que se encuentren en zona turística declarada madura.

Asimismo, se considera necesario y urgente la modificación de determinados aspectos de la Ley 8/2012, del Turismo de las Illes Balears, algunos de ellos referidos a las zonas turísticas maduras, y que suponen, por tanto, la modificación de la Ley 8/2012 y del Decreto Ley 8/2012.

La Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, ha resultado ser, tras casi un año desde su entrada en vigor, el instrumento óptimo y adecuado para potenciar la calidad de nuestro producto turístico, incentivar nuevos modelos de negocio innovadores, modernos, competitivos y sostenibles, abordar el problema endémico de la estacionalidad turística, diversificar la oferta y facilitar las inversiones, con todos los beneficios transversales que ello conlleva.

No obstante, la aplicación práctica de la ley también ha demostrado la necesidad de mejorar y clarificar aspectos muy puntuales, que actualmente provocan algunos desajustes no deseables, habida cuenta de que la aprobación de la ley ha supuesto para muchos empresarios turísticos el estímulo definitivo a la decisión de invertir en sus negocios para incrementar su calidad y competitividad y, en definitiva, contribuir al impulso de la reactivación económica.

Por tanto, deviene también urgente e inaplazable aclarar determinados puntos de la ley, al efecto de no paralizar o retrasar dichas inversiones y actuaciones, que en la coyuntura actual de las Illes Balears se antojan imprescindibles desde todos los puntos de vista, no solo desde el turístico, para impulsar y relanzar la economía y el empleo.

Por otro lado, se considera urgente corregir algunos aspectos de redacción que daban lugar a confusión; se incrementa el plazo para regularizar plazas turísticas, habida cuenta de que el plazo finaliza en breve y la coyuntura económica actual no había permitido a muchos establecimientos acogerse a ella, y también corregir infracciones que se había demostrado que escapaban al principio de proporcionalidad respecto a la sanción.

Finalmente, cabe destacar que en algunas de las modificaciones puntuales solo se reducen o se aumentan los plazos que ahora mismo prevé la ley, sin modificar la regulación de fondo, lo cual, por un lado, supondrá el adelantamiento de inversiones de importancia estratégica y, por otro, significará el otorgamiento de un margen adicional a empresas que, debido a la crisis actual, no han podido completar sus inversiones.

La figura del decreto ley, que prevén el artículo 86 de la Constitución española y el artículo 49 de nuestro Estatuto de Autonomía, es la idónea para poder abordar con urgencia la problemática expuesta y adoptar medidas que contribuyan a conseguir la revalorización integral de la Playa de Palma y de otras zonas turísticas que se declaren maduras en el contexto de la crisis económica actual y con la parálisis práctica de actuaciones en estas zonas, lo cual implica la concurrencia del presupuesto de hecho que habilita para adoptarlas, que consiste en la necesidad extraordinaria y urgente.

Este decreto ley, por lo tanto, cumple los requisitos exigidos por la jurisprudencia constitucional, porque las medidas que comprende surgen como una necesidad respecto de una situación en los objetivos gubernamentales que requiere una acción normativa inmediata o en que las coyunturas económicas requieren una respuesta rápida en un plazo más breve que el requerido por la vía normal para la tramitación parlamentaria de las leyes.

Con respecto a la estructura de la norma, el capítulo I concreta el objeto y el ámbito de la norma.

El capítulo II introduce medidas que, aunque modifican disposiciones de ámbito general, son modificaciones que, en general, se hacen para que se apliquen en el ámbito territorial de la Playa de Palma y de otras zonas turísticas que se puedan declarar maduras.

El capítulo III de este decreto ley contiene una serie de medidas que son de aplicación en todo el ámbito territorial de las Illes Balears, con independencia de la declaración de zonas maduras.

También se prevé en la disposición adicional la declaración expresa de la Playa de Palma como zona turística madura, para que no haya dudas ni dilaciones no deseadas en la aplicación de las previsiones y contenidos del decreto ley.

Finalmente, la disposición derogatoria deja sin efecto a la disposición adicional segunda del Decreto Ley 8/2012, las exigencias del cual han demostrado ser demasiadas rígidas.

DECRETO





Capítulo I Objeto y ámbito

Artículo 1 Objeto y ámbito

1. El conjunto de las medidas introducidas por este decreto ley tiene por objeto impulsar urgentemente la actividad económica, la desestacionalización de la oferta turística, el fomento de la calidad y la mejora general del ámbito de las zonas turísticas declaradas maduras, y expresamente la zona de la Playa de Palma, a raíz de la declaración como zona turística madura realizada en este decreto ley.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, las medidas introducidas en el capítulo III de este decreto ley son de aplicación en todo el ámbito territorial de las Illes Balears, con independencia de la declaración de zonas turísticas maduras.

3. A los efectos de aplicación de esta norma, se entiende por ámbito de la Playa de Palma el delimitado en el plano del anexo de la Ley 8/2010, de 27 de julio, de Medidas para la Revalorización Integral de la Playa de Palma.

Capítulo II Medidas para la mejora de las zonas turísticas que se declaren maduras

Artículo 2 Modificación del artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

Se añade un nuevo punto al artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears:

6. Cuando se declare a una zona turística saturada o madura, 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 madura, se solicitará un informe preceptivo y vinculante al ayuntamiento afectado, y esta tiene que definir los aspectos mínimos que se desarrollarán mediante los instrumentos correspondientes en las siguientes materias:

- a) Suelo*
- b) Edificación turística de alojamiento y no alojamiento, residencial, de equipamiento y comercial*
- c) Movilidad, transporte público y ruido*
- d) Consumo de agua y materiales*
- e) Impacto climático*
- f) Biodiversidad*
- g) Desestacionalización*
- h) Nuevas tecnologías*

Artículo 3 Modificación de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

La disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, queda redactada de la siguiente manera:

Disposición adicional cuarta

1. Las solicitudes de modernización de establecimientos turísticos existentes y que estén situados en suelo urbano o rústico, que se presenten en el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de esta ley y que tengan por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones, así calificadas por la administración turística competente, mediante un informe preceptivo y vinculante para la obtención de licencia municipal de obras, quedarán excepcionalmente excluidas de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que, estrictamente, impidieran su ejecución, siempre que tengan por objeto potenciar la desestacionalización, la búsqueda o la consolidación de nuevos segmentos del mercado o mejorar la calidad, la oferta, la seguridad, la accesibilidad o la sostenibilidad medioambiental de los establecimientos turísticos.

Se consideran mejoras cualesquiera actuaciones que vayan destinadas a la mejora del establecimiento y a la potenciación o incorporación



de todo tipo de servicios.

Se entiende por mejora de instalaciones, a título enunciativo y no exclusivo, las actuaciones destinadas a la eliminación de barreras arquitectónicas, la instalación de escaleras de emergencia o de ascensores exteriores, el cerramiento de 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 la reducción y la mejora del tratamiento de residuos y todas las relacionadas con la climatización de los edificios.

Se podrá también incorporar cualquier mejora de servicios e instalaciones directamente encaminada a conseguir las finalidades mencionadas o para la búsqueda o la consolidación de los nuevos segmentos del mercado, de manera que se permita la reordenación o reubicación de volúmenes existentes o el aprovechamiento del subsuelo.

En el mismo trámite, se podrá redistribuir e incrementar el número de plazas autorizadas conforme a lo que dispone esta ley, incluso en aplicación de lo que establece la disposición adicional quinta.

2. La modernización prevista en el apartado anterior se puede llevar a cabo aunque ello suponga un incremento relativo de la superficie edificada y de la ocupación, que no podrá exceder para todo tipo de establecimientos turísticos en un 10 % de las existentes, o permitidas si estas fueran mayores que las existentes, ni suponer menoscabo de los servicios y las instalaciones ya implantados.

Este porcentaje no puede exceder en un 15 % para establecimientos que ya dispongan, soliciten u obtengan con estas actuaciones una categoría de tres estrellas o tres llaves, y en un 20 % para establecimientos que ya dispongan, soliciten u obtengan una categoría de cuatro o cinco estrellas o cuatro llaves. Asimismo, el propietario o titular del establecimiento turístico puede solicitar la dispensa de las condiciones requeridas para el aumento de categoría, si es el caso, que sean imposibles de cumplir como consecuencia de la realidad física del establecimiento. En ningún caso, el resultado final de las dispensas concedidas puede suponer una desvirtuación de la categoría pretendida.

3. De acuerdo con las previsiones de los apartados anteriores, se pueden llevar a cabo obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales en los edificios efectivamente destinados a la explotación de alojamientos turísticos siempre que:

a) No supongan un incremento superior a los fijados en el apartado anterior de la superficie edificada y de la ocupación existentes, o permitidas si estas son mayores que las existentes, sin ocupar la separación a linderos existentes o la mínima permitida, si esta es menor.

b) Estas obras, ampliaciones, reformas, demoliciones o reconstrucciones parciales o totales no supongan un aumento de la altura máxima existente o permitida si esta fuera mayor, excepto en lo estrictamente necesario para la instalación de equipamientos de ascensor o ascensores, escaleras de emergencia, climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética y homogeneización de elementos en cubiertas.

Se exceptúan de esta limitación los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero y los apartamentos turísticos que dispongan, soliciten u obtengan con estas actuaciones una categoría mínima de cuatro estrellas y tres llaves, respectivamente, ubicados en una zona turística madura y declarada como tal, que pueden llevar a cabo ampliaciones que supongan aumento de la altura mediante la adición de una o dos plantas en el establecimiento turístico existente o a la altura permitida si es superior, con un máximo de ocho metros sobre la altura existente o la máxima permitida, sin poder sobrepasar en ningún caso las ocho plantas totales de altura (planta baja más siete).

Los establecimientos turísticos de alojamiento de altura igual o superior a ocho plantas (planta baja más siete) no pueden incrementar su edificación en altura, excepto para los elementos y maquinaria de instalaciones.

En caso de que las obras de mejora y modernización que impliquen el incremento de altura supongan un incremento de la categoría del establecimiento en cinco estrellas, se puede llevar a cabo un incremento adicional del 10 % de la ocupación y la edificabilidad existente, o permitida si fuera superior a la existente, que se añadiría a las posibilidades establecidas en el punto 2 de esta disposición.

c) Las edificaciones resultantes se destinen obligatoriamente y queden vinculadas al uso turístico.

d) Se presente autoevaluación acreditativa de que la zona ampliada reúne las condiciones necesarias para adquirir la misma categoría que tenga el establecimiento, o la que se solicite, en los términos que establece 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, hotel apartamento y apartamento turístico de las Illes Balears, o normativa que lo sustituya, así como se implanten las medidas de calidad que se puedan prever reglamentariamente.

e) En el caso de demolición total, el propietario o titular del establecimiento de alojamiento turístico podrá reconstruir el establecimiento ajustándose a las disposiciones vigentes en materia de seguridad, calidad, accesibilidad, instalaciones y climatización.

4. De conformidad con lo que establece el artículo 16 b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, para otras formas del cumplimiento del deber, en el caso de obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y





reconstrucciones parciales o totales, y a los efectos de lo que establece este artículo, el propietario o titular del establecimiento quedará obligado 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 reconstruida y de la parte del edificio resultante que exceda de la edificabilidad fijada por el planeamiento urbanístico vigente o por la última licencia municipal de obras concedida. Se puede optar por abonar la cantidad que resulte de forma fraccionada a lo largo de diez años, con la presentación previa del aval correspondiente. Esta prestación se destinará obligatoriamente a la mejora de la zona turística y del entorno.

5. A propuesta del Consejo de Gobierno, las administraciones, que decidirán en el ámbito de sus competencias, pueden aprobar, con propuesta previa y motivada, que las obras, reformas, ampliaciones, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales a las que se refieren los apartados anteriores puedan suponer un incremento superior a un 20 % e inferior a un 40 % de la edificabilidad y la ocupación, siempre que vayan destinadas a la apertura de establecimientos de alojamiento turístico, de categoría no inferior a cinco estrellas y además resulte un marcado interés y una notoria conveniencia por su singularidad, importancia y significación al estar elaborados por arquitectos, ingenieros o artistas de renombre y prestigio internacional, o que se trate de actuaciones singulares o emblemáticas, que serán objeto de un informe motivado realizado por un comité de expertos, constituido a tal efecto.

6. Lo que se establece en los cinco apartados anteriores es íntegramente aplicable a las empresas turísticas de alojamiento y a empresas turístico-residenciales.

En el caso de los establecimientos de restauración, recreo, entretenimiento, deportivo, cultural o lúdico, se podrán realizar obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales que no supongan un incremento superior a un 10 % de la edificabilidad existente al establecimiento o de la máxima permitida, si ésta es mayor, siempre que estas actuaciones tengan por objeto potenciar la desestacionalización, la búsqueda o la consolidación de nuevos segmentos de mercado, aumentar la calidad o la modernización de los establecimientos y, especialmente, la mejora de los servicios y las instalaciones consistentes a mejorar las condiciones de seguridad, accesibilidad o calidad, lo cual incluye la eliminación de barreras arquitectónicas, las escaleras o salidas de emergencia o el establecimiento de medidas de protección medioambiental relativas al consumo de agua y energía, o la reducción y la mejora en el tratamiento de residuos. Estas solicitudes deberán contar con el informe previo, preceptivo y vinculante de la administración turística competente para la obtención de licencia municipal de obras.

7. Los establecimientos turísticos que hayan ejecutado obras de acuerdo con lo que establece esta disposición quedan legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica y el uso turístico previsto en el punto c del apartado 3 de esta disposición.

8. En aquellos supuestos en los que la ampliación de los establecimientos se produzca por agregación de parcelas colindantes, la edificabilidad de la parcela agregada incrementará la de la parcela resultante y se podrá destinar a cualquier tipo de uso, incluido el de alojamiento. En el caso de que la parcela agregada no sea colindante, su edificabilidad también se podrá transferir cuando así lo establezca el planeamiento y, en todo caso, se podrá destinar también a los mismos usos señalados para las parcelas colindantes.

9. La totalidad de esta disposición adicional y, en concreto, el incremento de edificabilidad y ocupación, así como el aprovechamiento del subsuelo, es de aplicación también a nuevos establecimientos turísticos.

10. Esta disposición no es aplicable una vez agotados los límites de superficie edificada y ocupación que se establecen en ella.

11. Las actuaciones realizadas al amparo de esta disposición en edificios que sean bienes de interés cultural o catalogados deberán observar en todo caso la normativa de patrimonio histórico que les sean de aplicación, y obtener un informe favorable de la administración competente insular o municipal.

12. Los establecimientos turísticos de alojamiento hotelero y los apartamentos turísticos que dispongan, soliciten u obtengan con estas actuaciones una categoría mínima de cuatro estrellas y tres llaves, respectivamente, ubicados en una zona turística madura declarada como tal y que lleven a cabo las mejoras y actuaciones previstas en esta disposición adicional pueden ampliar plazas con la limitación prevista, en cuanto a su número, en el apartado tercero de la disposición adicional quinta de esta ley, lo cual no puede suponer que la relación entre los metros cuadrados de superficie de solar y el número de plazas resultante sea inferior al 75 % de la legalmente autorizada.

13. Únicamente en relación con la modernización de establecimientos turísticos prevista en esta disposición, y durante el plazo establecido en el punto 1, queda sin efecto la Ley 8/1988, de 1 de junio, de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación, excepto en los edificios que están sujetos a protección en aplicación de la normativa sobre patrimonio histórico o situados en suelo rústico protegido, o los que el planeamiento haya declarado expresamente fuera de ordenación, de acuerdo con lo que se prevé en la letra a del artículo 3 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación.



Modificación de la disposición adicional sexta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

Se modifica la disposición adicional sexta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que queda con la siguiente redacción:

1. Todos los hostales, hostales-residencia, pensiones, posadas, casas de huéspedes, campamentos de turismo y campings, viviendas turísticas de vacaciones, viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas y cualquier otro tipo de alojamiento establecido legalmente no incluido en el artículo 31 de esta ley deberán superar los planes de modernización y calidad a los que se refiere el capítulo III del título IV de esta ley que estén vigentes en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta ley.

2. Transcurrido este plazo sin que alguno de los establecimientos a los que se refiere el apartado anterior haya superado los correspondientes planes de modernización y calidad, la Administración turística iniciará de oficio el expediente para dar de baja definitiva al establecimiento mencionado en aplicación de lo que dispone el artículo 86 de esta ley.

3. En las zonas turísticas declaradas maduras, los titulares de los establecimientos que prevé el punto 1 de esta disposición adicional deberán presentar ante la administración turística competente, antes del 31 de diciembre de 2013, una propuesta de plan de modernización y de calidad de los previstos en el capítulo III del título IV de esta ley, referido a los aspectos indicados en el artículo 81. En el plazo máximo de dos meses desde su presentación, la administración se pronunciará sobre su reconocimiento o carácter homologado, atendiendo a su suficiencia y corrección. Si no es reconocido, el interesado deberá efectuar, en el plazo máximo de un mes, las correcciones necesarias.

Reconocido el plan, se deberá acreditar su cumplimiento o ejecutarlo en el plazo máximo de tres años.

Se excluyen de esta obligación los establecimientos que hayan superado un plan de calidad en los últimos tres años y así lo acrediten a la Administración turística, siempre que el plan sea homologado o reconocido por la Administración.

4. Las previsiones contenidas en el apartado anterior son extensivas a los titulares de las empresas turísticas previstas en los capítulos V y VII del título III de esta ley también situadas en zonas turísticas declaradas maduras.

5. Transcurrido el plazo máximo determinado en el apartado 3 sin que alguno de los establecimientos a los que se refieren los apartados 3 y 4 haya presentado los correspondientes planes de modernización y calidad, la Administración turística iniciará de oficio el expediente para dar de baja definitiva al establecimiento en aplicación de lo que dispone esta ley, o bien para dejar sin efectos la autorización o la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad.

Artículo 5

Introducción de una nueva disposición final en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

Se introduce una nueva disposición final en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears:

Disposición final sexta

1. En las zonas turísticas declaradas maduras, las diferentes administraciones dispondrán de un plazo de seis meses desde la fecha de su declaración para realizar las actuaciones y medidas del artículo 72 de esta ley.

2. En las zonas turísticas declaradas maduras, las diferentes administraciones dispondrán de un plazo de seis meses desde la fecha de su declaración para realizar la planificación de inversiones y actuaciones a la que se refiere el artículo 76 de esta ley.

Artículo 6

Modificación de la disposición transitoria tercera del Decreto 20/2011, de 18 de marzo, por el cual se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico en hotel, hotel apartamento y apartamento turístico de las Illes Balears

Se modifica el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del Decreto 20/2011, de 18 de julio, que queda con la siguiente redacción:

2. En el supuesto de que la adaptación no se pueda realizar en el plazo del apartado anterior, deberán informar a la administración competente. En este caso, tienen un plazo máximo de 6 años para adaptarse al cumplimiento de los requisitos y las condiciones de este decreto. No obstante, los establecimientos de alojamiento hotelero de una y dos estrellas y los apartamentos turísticos de una y dos llaves ubicados en zonas turísticas declaradas maduras disponen de un plazo máximo de 3 años.

Capítulo III

Medidas de carácter turístico de aplicación en todo el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears, con independencia de su declaración como zona turística madura

Artículo 7

Modificación del artículo 32 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

El apartado 1 del artículo 32 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, queda redactado de la siguiente manera:

1. Los establecimientos indicados en el artículo anterior están sujetos al principio de uso exclusivo.

Artículo 8

Modificación del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

El apartado 2 del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, queda redactado de la manera siguiente:

2. Las construcciones y los anexos construidos legalmente antes de la fecha de entrada en vigor de esta ley, situados en parcelas vinculadas en los registros turísticos al establecimiento turístico, incluidos, los que tengan o hayan tenido un uso diferente del residencial, se podrán destinar a cualquier tipo de uso, incluido el de alojamiento, para el funcionamiento del establecimiento de turismo rural o para la prestación de servicios complementarios a usuarios de servicios turísticos.

Se añade un nuevo apartado al artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears:

2 bis. En los establecimientos de alojamiento de turismo rural están permitidas las reformas, así como las ampliaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea aplicable.

Las obras definidas en los apartados 2 y 2 bis de este artículo quedan exoneradas de la limitación del volumen máximo construible en cada edificio, que establece el artículo 28.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico.

Los consejos insulares podrán establecer los porcentajes máximos de cada uso que se deban implantar en las ampliaciones de estos establecimientos.

Artículo 9

Modificación del artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

Se añade un apartado al artículo 78 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, con la redacción siguiente:

10. La documentación que se aporte a la Administración turística deberá ser suficiente para valorar todos los aspectos necesarios para adoptar la resolución y incluirá, como mínimo, una exposición de los antecedentes y situación urbanística, los documentos gráficos y la justificación del cumplimiento de los requisitos expuestos en este artículo, así como de la solución presentada. Asimismo, la Administración turística someterá la propuesta de resolución a audiencia pública durante el plazo mínimo de un mes, a los efectos que se puedan presentar sugerencias o alegaciones.

Artículo 10

Modificación del artículo 88 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

Se modifica la letra *b* del apartado 7 del artículo 88 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que queda redactada de la siguiente manera:

b) Para los hoteles y hoteles-apartamento, dos plazas por habitación, que se pueden computar hasta el 10 % del total de las habitaciones de las que se disponga como individuales. Las unidades de alojamiento con sala de estar se deberán computar como dos plazas por cada baño del que dispongan.





No computan a efectos de este artículo y a efectos del cómputo global de cualquier establecimiento las camas supletorias destinadas a niños menores de doce años.

En el caso de hoteles de ciudad se pueden computar como individuales hasta el 90 % del total de las habitaciones.

Artículo 11

Se modifican los artículos 104 y 105 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

1. Se introduce un nuevo apartado en el artículo 104 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears:

t) La falta de comunicación a la administración turística competente del cambio de titularidad en la propiedad o en la explotación del establecimiento.

2. Queda sin contenido el apartado *b* del artículo 105.

Artículo 12

Modificación de la disposición adicional quinta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

La disposición adicional quinta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, queda redactada de la manera siguiente:

1. Se establece un procedimiento de carácter extraordinario para la regularización de las plazas turísticas de que dispongan las empresas turísticas de alojamiento situadas en el territorio de las Illes Balears que estén inscritas en el Registro General de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos antes del 1 de enero de 2012 y se encuentren en alguna o algunas de las siguientes situaciones:

a) Incremento de unidades o plazas de alojamiento en relación con las autorizadas.

b) Modificación de la superficie del suelo tenida en cuenta para el cumplimiento de la superficie mínima del solar por plaza según el proyecto y la parcela en virtud de la cual se otorgó la autorización.

c) Adaptación referente al cómputo del número de plazas en relación con la situación de hecho que reflejen una discrepancia entre la capacidad real y la autorizada de las unidades de alojamiento.

d) Edificios independientes de un establecimiento existente, situados en parcelas colindantes o no colindantes pero situadas en una distancia máxima de 200 m y que hayan sido explotados como parte de este, con independencia del uso del suelo.

2. La regularización se efectuará mediante operaciones de adquisición de las plazas necesarias, de acuerdo con lo que establece el artículo 88 de esta ley, practicadas a través del organismo gestor de las plazas turísticas previsto en el artículo 91.

*3. El resultado de la regularización no podrá suponer que la relación entre los metros cuadrados de superficie de solar y el número de plazas resultante sea inferior al 75 % de la legalmente autorizada, excepto en el supuesto definido en la letra *d* del apartado 1.*

4. En el plazo de tres años, a contar desde la fecha de entrada en vigor de esta ley, los titulares de la explotación o los propietarios, indistintamente, de los establecimientos turísticos afectados presentarán la solicitud de autorización de las plazas turísticas, a la cual se adjuntará una declaración responsable que incluya una memoria descriptiva del estado actual del establecimiento.

5. Atendiendo al carácter extraordinario del procedimiento, durante su tramitación, la administración turística competente únicamente comprobará el cumplimiento de los requisitos que establece el apartado 4 de esta disposición y también las normas referidas a la clasificación del establecimiento. En este último caso, puede dispensar de determinados requisitos de clasificación a los establecimientos, ponderando las características especiales o las circunstancias concurrentes.

6. El plazo para resolver este procedimiento es de seis meses. Una vez transcurrido este plazo la solicitud se entenderá desestimada.

Artículo 13

Introducción de una nueva disposición adicional en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

Se introduce una nueva disposición adicional en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears:



Disposición adicional vigésima

Los proyectos de mejora de establecimientos turísticos a los que se refiere la disposición adicional cuarta de esta ley pueden obtener la licencia municipal de edificación y uso del suelo con anterioridad al permiso de instalación, siempre que se incorpore al procedimiento un certificado acreditativo de que, según la normativa territorial y urbanística, el uso turístico resulta admitido en la parcela.

Artículo 14

Introducción de una nueva disposición transitoria en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

Se introduce una nueva disposición transitoria en la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

Disposición transitoria sexta

Hasta que los planes territoriales insulares definan las condiciones a las que se refiere la disposición adicional decimonovena de esta ley, a los nuevos establecimientos y a los ya existentes se les aplicarán, con régimen transitorio y con respecto a esta referencia, las siguientes condiciones:

- a) Se consideran usos admitidos los de equipamiento y la oferta complementaria de alojamiento, excepto los equipamientos que estén expresamente prohibidos por el plan territorial insular correspondiente.*
- b) La edificabilidad máxima sobre rasante de las edificaciones destinadas a equipamiento es del 1 % con respecto a la superficie de la parcela vinculada a la actividad.*
- c) La edificabilidad máxima sobre rasante de las edificaciones destinadas a alojamiento no puede superar los 70 m² por plaza turística.*
- d) La altura máxima permitida de cualquiera de las edificaciones es de 8 m (planta baja más planta piso sobre rasante)*
- e) La administración turística competente deberá emitir, con la audiencia previa al ayuntamiento correspondiente, un informe previo con respecto a la justificación de la necesidad y la oportunidad de la implantación y ubicación de la actividad propuesta, para su posterior tramitación para la obtención de la declaración de interés general.*
- f) El resto de condiciones serán las que se definan en el trámite de la declaración de interés general.*

Artículo 15

Modificación de la disposición final cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears

El segundo párrafo de la disposición final cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, queda redactado de la siguiente manera:

Los consejos insulares deberán iniciar la redacción de los planes de intervención en ámbitos turísticos en el plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición adicional

No obstante lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, el ámbito de la Playa de Palma, delimitado territorialmente en el plano anexo de la Ley 8/2010, de 27 de julio, de Medidas para la Revalorización Integral de la Playa de Palma, se declara zona turística madura.

Disposición derogatoria

Queda derogada la disposición adicional segunda del Decreto Ley 8/2012, de 13 de julio, de Medidas Urgentes para la Playa de Palma.





Disposición final

Este decreto ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Palma, 7 de junio de 2013

El presidente

José Ramón Bauzá Díaz

El consejero de Turismo y Deportes

Carlos Delgado Truyols

