5. Els romanents de crèdit d'aquest fons de finançament addicional que no hagin estat utilitzats a 31 de desembre de 2012 no poden ser, en cap cas, objecte d'incorporació a l'exercici següent.

Article 2
Finançament

1. S'autoritza el Govern de les Illes Balears perquè, a proposta del vicepresident econòmic, de Promoció Empresarial i d'Ocupació, destini les operacions d'endeutament concertades, per un termini de reemborsament superior a un any, previstes en l'article 7 del Reial decret llei 7/2012, de 9 de març, pel qual es crea el Fons per al finançament dels pagaments als proveïdors, a finançar l'import total del crèdit extraordinari que s'aprova mitjançant aquesta Llei. Les operacions esmentades es fonamenten en l'autorització excepcional que estableix la disposició transitòria tercera de la Llei orgànica 2/2012, de 30 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, i per tant no hi és aplicable la limitació de l'article 29.2.a) del Text refós de la Llei de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2. Els ingressos derivats de les operacions d'endeutament que s'autoritzen en l'apartat 1 d'aquest article s'han d'aplicar al pressupost d'ingressos de l'exercici de 2012, en l'aplicació pressupostària següent:

Secció 34, deute públic
Centre gestor 34101, deute públic

Capítol 9, passius financers
Article 91, préstecs rebuts en moneda nacional
Concepte 911, préstecs rebuts a llarg termini d'ens del sector públic
Subconcepte 91100, préstecs rebuts a llarg termini d'ens del sector públic

Disposició addicional primera
Règim jurídic de les ampliacions de crèdit i de les incorporacions de crèdit

En cas que les dotacions del fons de finançament addicional que s'autoritza en l'article 1 d'aquesta Llei no siguin suficients per finançar tots els expedients d'ampliació de crèdit i incorporació de crèdit que hagin estat aprovats, o que necessàriament hagin de ser aprovats durant l'exercici de 2012, és aplicable als expedients esmentats de modificació pressupostària el règim jurídic vigent que regulen el capítol II del títol I del Text refós de la Llei de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i la Llei 9/2011, de 23 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2012.

Disposició addicional segona
Pagament de les obligacions

Els pagaments als proveïdors de la Comunitat Autònoma i de les entitats que en depenen per obligacions no imputades als pressuposts mitjançant el mecanisme extraordinari de finançament aprovat per l'Acord 6/2012, de 6 de març, del Consell de Política Fiscal i Financera, s'han de fer amb càrrec als comptes extrapressupostaris, sens perjudici que s'apliquin posteriorment, en formalització, als crèdits dels pressuposts de despeses que hagin estat incrementats amb el fons de finançament que autoritza l'article 1 d'aquesta Llei.

Disposició addicional tercera
Efectes de l'expedició dels certificats als proveïdors

No és aplicable el règim de responsabilitats que regulen l'article 96 i els següents del títol V del Text refós de la Llei de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a l'expedició de les relacions certificades, o els certificats individuals, de les obligacions pendents de pagament als proveïdors de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i de les seves entitats dependents, als efectes de la seva inclusió en el mecanisme extraordinari de finançament aprovat mitjançant l'Acord 6/2012 del Consell de Política Fiscal i Financera.

Disposició addicional quarta
Denominacions

Totes les denominacions que en aquesta Llei apareixen en masculí s'han d'entendre referides també al femení.

Disposició final primera
Modificació de la Llei 9/2011, de 23 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2012

1. Es modifica el segon paràgraf de l'article 18.1 de la Llei 9/2011, de 23 de desembre, de pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2012, amb la redacció següent:

Aquest límit, que ha de complir les limitacions a què es refereixen l'article 14.2.a) de la Llei orgànica de finançament de les comunitats autònomes i l'article 29.2.a) del Text refós de la Llei de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb l'excepció que estableix la disposició transitòria tercera de la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera, ha de ser efectiu al tancament de l'exercici i es pot sobrepassar al llarg de l'any en curs.

2. L'actual segon paràgraf de l'article 18.2 de la Llei 9/2011 passa a ser el tercer paràgraf i es dota d'un nou contingut el segon paràgraf amb la redacció següent:

Igualment, s'autoritza el Govern de les Illes Balears perquè, a proposta del vicepresident econòmic, de Promoció Empresarial i d'Ocupació, emeti deute públic o concerti operacions de crèdit a llarg termini relatives als mecanismes extraordinaris de finançament que pugui habilitar l'Administració de l'Estat al llarg de l'exercici de 2012.

Disposició final segona
Entrada en vigor

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

Palma, 13 de juliol de 2012.
El vicepresident econòmic, de Promoció Empresarial i d'Ocupació:
José Ignacio Aguiló Fuster.
El president:
José Ramón Bauzá Díaz.

— o —

Sección I - Comunidad Autónoma Illes Balears

1.- Disposiciones generales

PRESIDENCIA DE LAS ILLES BALEARS

Num. 14884
Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente:

LEY

EXPOSICION DE MOTIVOS

I

En el artículo 148.1.18ª de la Constitución Española se establece que las comunidades autónomas puedan asumir las competencias en materia de promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.

El artículo 24 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears determina que los poderes públicos de la comunidad autónoma reconocerán la actividad turística como elemento económico estratégico de las Illes Balears, estableciendo que el fomento y la ordenación de la actividad turística se deben llevar a cabo con el objetivo de hacerla compatible con el respeto al medio ambiente, al patrimonio cultural y al territorio, así como con políticas generales y sectoriales de fomento y ordenación económica que tengan como finalidad favorecer el crecimiento económico a medio y a largo plazo.

Igualmente, el artículo 30 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears

establece como competencia exclusiva de la comunidad autónoma en materia de turismo la ordenación y la planificación del sector turístico, la promoción turística, la información turística, las oficinas de promoción turística en el exterior, la regulación y la clasificación de las empresas y los establecimientos turísticos, y la regulación de las líneas públicas propias de apoyo y promoción del turismo. El mismo artículo le atribuye competencias exclusivas en materia de fomento del desarrollo económico en el territorio de la comunidad autónoma, conforme a las bases y la coordinación general de la actividad económica.

Desde que el Real Decreto 3401/1983, de 23 de noviembre, aprobó el traspaso de las funciones y los servicios en materia de turismo del Estado a las Illes Balears, la comunidad autónoma de las Illes Balears ha venido ejerciendo esta competencia sin otras limitaciones que las facultades reservadas al Estado por la Constitución.

En el ámbito de las competencias enunciadas se incluye, sin duda, la potestad legislativa en materia de turismo, que da fundamento a la aprobación de esta ley.

El artículo 70 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears determina como competencias propias de los consejos insulares la información turística, la ordenación y la promoción turística. Sin embargo, los medios necesarios para el ejercicio de estas competencias no han sido transferidos totalmente a los consejos insulares, por lo cual algunas competencias son desarrolladas por el Gobierno de las Illes Balears a través de la consejería que tiene atribuidas las competencias en materia de turismo.

II

El desarrollo de la industria del sector turístico en las Illes Balears se caracteriza por el hecho de que en la década de los años sesenta se procede a la construcción de una gran parte de la planta de los diferentes establecimientos que constituyen nuestro sector turístico sin que hubiera una pormenorizada planificación urbanística, ni regulación aplicable al sector, incluso hasta bien entrados los años setenta. Dicha construcción se lleva a cabo en las Illes Balears de forma desordenada, sobre la base de una normativa que ha resultado insuficiente.

Es en la década de los años ochenta cuando ya hay una cierta planificación urbanística y se contempla la construcción de todos los establecimientos propios del sector turístico como una industria.

En los años noventa se produce una proliferación normativa y es cuando se empiezan a regular todo tipo de aspectos complementarios a la mera edificación. En esta década de los noventa se concluye con una ley general turística, que ha regido hasta ahora.

Como consecuencia de este desarrollo desacorde con la normativa, se produce el hecho de que la modernización de la planta de alojamiento turístico desarrollada en los años noventa no ha sido constante, y parte de lo que ha constituido la oferta denominada complementaria o constituye la oferta de restauración y de ocio se encuentra atrapada por un ámbito normativo que no le permite emprender ninguna actuación rentable que pueda ser competitiva en los niveles de prestación de servicio que se exigen en el siglo xxi. Se puede decir que la gran problemática radica en la aplicación de la normativa actual en edificios y construcciones que no se construyeron para dar cumplimiento a la normativa vigente, y al mismo tiempo no se ha facilitado, por no haber pensado en términos de rentabilidad, la renovación completa o la reconversión de la planta de establecimientos de alojamiento turístico y del resto de establecimientos turísticos.

La realidad de los últimos años nos ha demostrado que la industria turística balear, aun cuando se trata de un destino ampliamente consolidado, se encuentra en una situación de pérdida de competitividad que requiere la adopción de medidas que afronten el problema, que debe considerarse como estructural y no meramente coyuntural.

Otros países del entorno mediterráneo como Turquía, Grecia, Croacia, Marruecos, etc., han apostado por el turismo como fuente de ingresos y han desarrollado zonas turísticas con importantes incentivos fiscales a la inversión, lo cual ha facilitado la construcción de una nueva planta que compite claramente y en situación ventajosa con la industria de las Illes Balears tanto en calidad, por el hecho de ser más moderna, como en rentabilidad, porque tiene una estructura de costes y unos márgenes de beneficio más atractivos para la inversión.

Además, ha habido una gran concentración de empresas turísticas emisoras en los últimos años, lo cual ha provocado que el mercado emisor (operadores turísticos) se encuentre concentrado en tres o cuatro grupos importantes a escala europea, lo que les da una posición de oligopolio ante la cual el mercado receptivo o de destino tiene poca capacidad de actuación, y el turismo y sus condiciones vienen más bien impuestos por el ramo emisor.

La escasa competitividad de la industria turística de las Illes Balears se ha visto agravada por el hecho de que durante años el cumplimiento de la normativa que afectaba al sector encarecía enormemente la explotación de la industria turística, en un escenario en el cual los costes subían y los ingresos descendían, con unas perspectivas cada vez más inciertas, lo que incentivaba poco a la inversión.

Todo ello llevó a que, de manera generalizada, para frenar la disminución del margen de beneficios, no se llevaran a cabo inversiones para mejoras y modernización en los diferentes establecimientos, hecho que, en definitiva, se ha manifestado en una reducción de la calidad y la imagen de parte de la planta turística, sobre todo en aquellas zonas turísticas maduras, que han visto agravada su situación todavía más, lo que hace que se deban adoptar medidas de carácter estructural y que incentiven la inversión en el sector de la industria del turismo balear, con la finalidad de recuperar la competitividad que requiere la principal fuente de ingresos de las Illes.

III

Durante todos estos años no se puede obviar cómo ha evolucionado la política europea del turismo, y en este sentido hay que destacar que el Tratado de Lisboa, por el que se modifican el Tratado de la Unión Europea y el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, que se llevó a cabo en la capital portuguesa el 13 de diciembre de 2007 (DOUE C 306, 17-12-2007), dedica el título XXII al 'Turismo', y su artículo 195-TFUE establece que 'la Unión complementará la acción de los estados miembros en el sector turístico, en particular promoviendo la competitividad de las empresas de la Unión en este sector', y con este fin la Unión tendrá los objetivos de 'fomentar la creación de un entorno favorable al desarrollo de las empresas en este sector' y de 'propiciar la cooperación entre estados miembros, en particular mediante el intercambio de buenas prácticas'. Asimismo, se prevé que se puedan establecer (por el Parlamento Europeo y el Consejo, mediante el procedimiento legislativo ordinario) las medidas específicas destinadas a complementar las acciones de los estados miembros para conseguir los objetivos señalados, pero excluyendo toda armonización de las disposiciones legales y reglamentarias de los estados miembros.

Además, debe tenerse en cuenta que la Comisión Europea estima que la política europea del turismo necesita un nuevo impulso, al estar enfrentada a retos que piden respuestas concretas y esfuerzos de adaptación, para hacer del turismo europeo una industria competitiva, moderna, sostenible y responsable, determinando las prioridades que aportan un verdadero valor añadido europeo. Asimismo, la Comisión entiende que el éxito de esta estrategia dependerá del compromiso del conjunto de las partes interesadas y de su capacidad de trabajar juntas para aplicarla.

De conformidad con los tratados y en línea con lo acordado en la Conferencia de alto nivel y la reunión ministerial informal celebradas en Madrid los días 14 y 15 de abril de 2010, la política europea de turismo tiene por objetivo principal fomentar la competitividad del sector, sin olvidar que, a largo plazo, la competitividad está estrechamente relacionada con la sostenibilidad del modo de desarrollo; objetivo claramente relacionado con la nueva estrategia económica de la Unión, 'Europa 2020', y más concretamente con iniciativas emblemáticas en materia industrial, de innovación, de ámbito digital o nuevas competencias y empleos; y resaltando, por otra parte, que la elaboración de una política más activa en materia de turismo, basada en particular en el pleno ejercicio de las libertades garantizadas por los tratados, puede contribuir significativamente al relanzamiento del mercado único.

Para alcanzar estos objetivos, las acciones en favor del turismo se han establecido en cuatro ejes: a) fomentar la competitividad del sector turístico en Europa; b) promover la diversificación de la oferta turística; c) promover el desarrollo de un turismo sostenible, responsable y de calidad; y d) consolidar la imagen y la visibilidad de Europa como conjunto de destinos sostenibles y de calidad.

A todas estas líneas de actuación marcadas por la política europea del turismo se pretende dar cumplimiento mediante la presente ley.

Todas estas líneas de actuación se deben entender en el marco de los principios de la simplificación administrativa y la dinamización de la economía que resultan de la transposición de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios de mercado interno de la Unión Europea, denominada Bolkestein, que se basa en la sustitución de la autorización previa por la declaración responsable y la comunicación previa.

IV

La crisis económica internacional ha agravado la situación del sector turístico, lo que ha hecho que en los dos últimos años la sociedad haya tomado conciencia de la gravedad de la situación por la que atraviesa la principal industria de las Illes Balears, y que los poderes públicos hayan adoptado medidas de carácter legislativo que eran necesarias pero que resultan insuficientes, dada la envergadura del problema estructural de la industria del turismo balear.

En efecto, en un primer momento se aprobó la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para la inversión en las Illes Balears; posteriormente, la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión, normas que han sido comple-

mentadas con el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el que se establecen las disposiciones generales para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística; y 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.

Por las razones globales de cuanto se viene exponiendo, se entiende que es necesaria una reforma más profunda que la mera adaptación de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, y que resulta conveniente una integración de la normativa reguladora del sector. Por ello, se promulga la presente Ley del turismo de las Illes Balears con derogación de la anterior.

V

El turismo se configura como la actividad que mayor repercusión, en términos de renta, empleo y actividad, genera en las Illes Balears, constituyendo, sin ninguna duda, el principal recurso de estas islas y que por ello debe estar en constante transformación, innovación y desarrollo.

La fuerte competencia internacional, en un escenario económico marcado por la globalización, que comprende la actividad turística, así como las nuevas tecnologías y las redes sociales aplicadas a las actividades productivas, y concretamente al turismo, requiere prestar mucha más atención al concepto de un turista mucho más exigente, más autónomo a la hora de confeccionar sus viajes y más interesado en la búsqueda de experiencias enriquecedoras. Por ello se deben posibilitar fórmulas que desarrollen al máximo las oportunidades que pueden ofrecer los recursos turísticos de las Illes Balears.

En este escenario, es básico incentivar el desarrollo de modelos innovadores, creativos, competitivos, modernos, flexibles y sostenibles, que hagan atractiva la inversión en la industria del sector turístico, tan necesaria para la reconversión de un modelo que ha quedado obsoleto y que a su vez dinamice la economía de las Illes Balears.

Sobre esta base es imprescindible afrontar retos con una perspectiva de altura de miras, a largo plazo, y con una cultura basada en el reconocimiento del desarrollo sostenible, la innovación, la calidad, la creatividad y la responsabilidad.

La presente ley pretende abordar el problema de la estacionalidad apostando por la calidad, la innovación y la investigación, aprovechando los valores de una oferta turística diferenciada, dando cabida a nuevas fórmulas de explotación, en las que la creatividad, la calidad y la excelencia en el servicio marquen la diferencia frente a otros destinos turísticos, y recuperando para las Illes Balears el reconocimiento como destino turístico de referencia internacional.

Igualmente, la presente ley apuesta por la cooperación entre las distintas administraciones de la comunidad autónoma de las Illes Balears, así como con los agentes sociales de mayor representatividad del sector, de forma que permite un marco normativo que haga posible la reconversión de la industria turística balear.

Sin ninguna duda, uno de los pilares de la presente ley lo constituyen la ordenación, el fomento y la promoción del turismo, mediante la planificación, la formación, la innovación constante y la inversión en la reconversión y la rehabilitación de zonas turísticas saturadas o maduras, y por ello impone la modernización permanente y el control de la calidad.

VI

La presente ley se estructura en un título preliminar, dedicado a las disposiciones generales, y en cinco títulos. El título I se refiere a las competencias y la organización administrativa; el título II, a los derechos y deberes de los usuarios de los servicios turísticos y de las empresas turísticas; el título III, a la ordenación de la actividad turística; el título IV, al fomento y la promoción del turismo; y el título V, al control de la calidad turística.

El título preliminar contiene disposiciones generales que deben tenerse en cuenta tanto para determinar cuál es el objeto y el ámbito de aplicación de la ley como para fijar cuáles son los principios y la finalidad que la inspiran y que deben tenerse en consideración para su interpretación.

Igualmente incorpora el título preliminar un conjunto de definiciones que pretenden dar claridad a conceptos constantemente empleados por la ley y que en todo caso deben ser entendidos en un sentido amplio y no restrictivo.

Se hace hincapié también en la ordenación de la oferta turística fijando tanto los planes de intervención en ámbitos turísticos como los instrumentos apropiados para ello y que vienen a sustituir los planes de ordenación de la oferta turística.

Se pone de relieve la necesidad de que los planes de intervención en los ámbitos turísticos estén absolutamente coordinados con los planes territoriales insulares de cada una de las Illes. Esta acción es la base de lo que debe ser el Plan integral de turismo de las Illes Balears, donde deben confluir las acciones en las materias siguientes: territorio, producto, calidad, inteligencia de mercados, promoción y formación.

El título I de la ley se refiere a las competencias y a la organización administrativa, debiéndose destacar en este aspecto que, si bien el régimen competencial se ajusta a lo establecido por el Estatuto de Autonomía, lo cierto es que los medios necesarios para el ejercicio de todas las competencias en materia de turismo no han sido transferidos a los consejos insulares, por lo que, hasta que no se realice dicha transferencia, dichas competencias se seguirán ejerciendo por la consejería del Gobierno de las Illes Balears que tenga atribuida la competencia en materia de turismo.

Como elemento innovador cabe destacar la Mesa municipal del turismo, cuyo objetivo es la coordinación, la consulta y el asesoramiento de los distintos municipios de las Illes Balears, a fin de que se pueda hacer una aplicación de las normas más uniforme, tratando de eliminar la inseguridad jurídica en este sector.

El título II va dedicado a los derechos y deberes de los usuarios de servicios turísticos y de las empresas turísticas pretendiendo establecer un régimen claro, de fácil acceso y que dé seguridad a las relaciones comerciales entre las empresas turísticas y sus clientes, tratando de reducir al máximo las situaciones conflictivas entre ambos, lo que sin ninguna duda redunda en la buena imagen de oferta turística segura que deben ofrecer las Illes Balears como destino turístico de referencia y calidad. Específicamente se regulan en este título los efectos y las consecuencias de la sobrecontratación, que, aun cuando se puede entender que se produzca en una industria tan estacionalizada, no impide que se deban adoptar medidas para reducirla al máximo y que garanticen la solución a los problemas que genera.

En el título III se regula la ordenación de la actividad turística, lo que constituye el título más amplio de la ley, ya que comprende el régimen de establecimiento de las empresas turísticas, sus registros, las actividades ilegales, el régimen de las empresas turísticas de alojamiento —haciendo especial alusión a nuevos modelos o fórmulas de explotación—, la novedad de las empresas turístico-residenciales, las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, las empresas de restauración y de intermediación turística, las empresas de actividades turísticas de entretenimiento, recreo, deportivas, culturales o lúdicas, y las actividades de información, orientación y asistencia turística.

En este título interesa destacar la creación de oficinas únicas de la administración turística en cada una de las Illes, dependientes de la administración con competencias de ordenación turística, que tienen como objetivo facilitar la relación del ciudadano con la administración turística a los efectos de que cualquier gestión o consulta se pueda realizar ante un único interlocutor administrativo. De esta manera se agilizan las gestiones a realizar ante la Administración y se aumenta la seguridad jurídica en las relaciones que afectan al tráfico jurídico administrativo entre las diferentes administraciones y los particulares o las empresas turísticas.

Se recoge también en este título la regulación de la declaración responsable de inicio de actividad turística, dando cumplimiento en este aspecto a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo, relativa a los servicios en el mercado interior, materia que ya estaba incorporada a la legislación autonómica.

Especial referencia merece la regulación de las dispensas recogidas en el artículo 25 de la ley, que tiene por objeto facilitar el análisis particular de determinadas situaciones que, por la rigidez en la aplicación de las normas, pueden llevar a situaciones absurdas y sin sentido que van contra el principio de favorecer la inversión para una mayor competitividad de la industria turística, fomentando un desarrollo sostenible. En definitiva, no se trata más que de invocar la equidad para aquellos supuestos particulares que se puedan encontrar atrapados por una legislación excesivamente rígida.

De igual modo se pretende facilitar los proyectos de marcado interés y notoria conveniencia por el atractivo que puedan suponer para la comunidad balear.

En lo que se refiere a las empresas de alojamiento, la principal y genérica novedad de la presente ley es la flexibilización de las clases y formas en que las empresas pueden desarrollar la actividad turística de alojamiento.

Se mantienen los principios de uso exclusivo y de unidad de explotación, pero flexibilizándolos para que no se puedan hacer interpretaciones que impidan determinados usos complementarios o secundarios que pueden ser enormemente convenientes a las empresas turísticas de alojamiento y, sobre todo, permitiendo nuevas fórmulas de explotación de los establecimientos de alojamiento que vienen reclamándose hace tiempo y que en otros países eminentemente turísticos ya están en funcionamiento.

Una de las principales novedades de esta ley es la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico coparticipado, compartido u otras formas análogas de explotación de alojamiento turístico, en el bien entendido de que se consideran fórmulas esenciales para atraer la inversión, contribuir a la desestacionalización, mejorar la calidad de los establecimientos y de los servicios prestados en ellos, quedando expresamente manifestado que estas formas de explo-

tación son incompatibles con el uso residencial en un mismo establecimiento. Se considera que estas nuevas formas de explotación constituyen una oportunidad para facilitar la actualización de la planta hotelera, y que genera empleo, tanto por la mejora de servicio y los servicios complementarios que se desarrollan en torno a estas nuevas formas de explotación como por la ocupación que genera la propia actualización, modernización y reconversión de nuestra industria turística, además del que se genera por el alargamiento de la temporada turística.

En la ley también se establece, como novedad, la compatibilidad en el mismo inmueble de diferentes tipos o grupos de establecimientos y la explotación conjunta de distintos establecimientos, y también se regula la pensión completa integral tratando de sustituir el concepto de 'todo incluido', cuya falta de regulación ha ocasionado situaciones conflictivas en la oferta turística.

No se incluyen novedades en el concepto, la clasificación y las categorías de los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos con relación a los que ya venían recogidos en la normativa autonómica anterior, máxime cuando está vigente el reciente 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, que deberá adaptarse a las disposiciones de esta ley.

En lo que se refiere a los establecimientos de alojamiento de turismo rural, las principales novedades consisten en la modificación de las superficies requeridas por los hoteles rurales y los agroturismos y, por otra parte, en la flexibilización para las ampliaciones y la utilización de construcciones existentes y de la misma antigüedad para la prestación de todo tipo de servicios de estos establecimientos. Igualmente se permiten este tipo de establecimientos en cualquier clase de suelo rústico con independencia de su grado de protección, sin que sea necesaria la declaración de interés general.

Se recogen en la ley por primera vez los albergues, los refugios y las hospederías, que, si bien existían, en este punto había un vacío legal en la ley anterior.

Como gran novedad, en el capítulo III del título III se regulan las empresas turístico-residenciales, que, si bien están ampliamente expandidas en otros países con gran reconocimiento como destinos vacacionales, no se han desarrollado en esta comunidad autónoma por la rigidez de la legislación autonómica anterior. Se trata de que aquellas empresas turísticas de alojamiento puedan prestar también los mismos servicios que prestan en sus establecimientos de alojamiento, y en determinadas circunstancias, a unidades de alojamiento residencial.

En relación con las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, la ley pretende integrar, con pequeñas modificaciones, la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Las empresas turísticas de restauración tienen un régimen muy similar al que tenían hasta ahora, si bien se ha flexibilizado el ejercicio de actividades complementarias suprimiendo la necesaria obtención de una licencia de actividades para cada uno de los servicios complementarios que se pretendían desarrollar, e igualmente se ha suprimido la distinción entre *bar y cafetería*, pasando a llamarse ambos establecimientos *bar-cafetería*.

Las agencias de viajes mantienen el mismo régimen que tenían en la ley anterior; los guías de turismo pasan a tener una regulación más acorde con la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios de mercado interior de la Unión Europea, mientras que sí que se ha ampliado el concepto y el ámbito de actuación de la anteriormente denominada *oferta complementaria*, que ahora pasa a denominarse *empresas de actividades turísticas, de entretenimiento, recreo, deportivas, culturales o lúdicas.*

El título IV de la ley regula el fomento y la promoción del turismo, y establece como principios generales la mejora de la competitividad mediante el desarrollo de un turismo sostenible, la necesidad de la planificación de la promoción y la calidad turística, el fomento de la desestacionalización, la necesidad de investigación, desarrollo, innovación y formación continua en turismo, considerando Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera marcas turísticas y estableciendo la posibilidad de las declaraciones de interés turístico. Se hace especial énfasis en la aprobación de los diferentes planes de desarrollo turístico, tanto insulares como municipales, que deberán adaptarse al Plan integral o estratégico de las Illes Balears, que a su vez debe incorporar los ejes y las directrices básicas del Plan nacional integral de turismo de carácter estatal. Estos planes, que irán destinados a mejorar la imagen y la competitividad del destino final del usuario, se convierten en herramientas fundamentales para el reposicionamiento de Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera a escala internacional.

El capítulo II del título IV regula la inversión, la reconversión y la rehabilitación de las zonas turísticas, constituyendo una de las grandes apuestas de esta ley para regenerar y modernizar determinadas zonas. Para ello se permite en determinados casos, y tras un análisis de la idoneidad y la oportunidad, el cambio de uso. Los temores a afrontar esta medida, que no supone la generalización del cambio de uso, han hecho que durante años determinadas zonas turísticas se fueran degradando y degenerando simplemente porque no se daba una solución factible en términos de rentabilidad a los propietarios de edificios abandonados que la Administración no puede adquirir. Por ello se entiende que se deben posibilitar actuaciones concretas, que sean racionales desde el punto de vista de planeamiento urbanístico y que permitan atraer inversiones que redunden en la mejora de zonas turísticas maduras, saturadas o degradadas.

En el capítulo III se han integrado los planes de mejora de las infraestructuras y de los establecimientos turísticos que venían regulados en la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, y en determinados preceptos de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para la inversión en las Illes Balears, flexibilizando el régimen para facilitar y hacer más atractiva la inversión.

El régimen de bajas de los establecimientos está regulado en el capítulo IV del título IV, manteniéndose el sistema de baja temporal y definitiva. En lo que sí hay algunas innovaciones es tanto en las excepciones a la disposición general de la baja definitiva como requisito para el inicio de actividad o para la ampliación de plazas, como en todo lo que se refiere al régimen de los establecimientos dados de baja definitiva, donde claramente se flexibilizan las posibilidades de reapertura de estos establecimientos que aumentan de categoría, superan los planes de modernización y, en definitiva, atraen la inversión mejorando la competitividad y generando empleo.

Por último, el título V de la ley se refiere al control de la calidad turística, que contiene el régimen de la inspección turística, la tipificación de infracciones y sanciones, el procedimiento sancionador y el registro de infracciones.

Se quiere destacar en este título el endurecimiento de las sanciones y la adopción de medidas contra la oferta ilegal, como son la colaboración y la transmisión de información de administraciones implicadas que detecten casos de oferta ilegal, así como los límites que se imponen para la gradación de las sanciones impuestas a infracciones por la comercialización de oferta ilegal.

Entre las disposiciones que quedan derogadas interesa destacar los planes de ordenación de la oferta turística, que deberán ser sustituidos por los planes de intervención en ámbitos turísticos a que se refiere el artículo 5 de la presente ley. La razón de su derogación estriba en que, además de obsoletos, al implantarlos en los distintos planeamientos locales, han tenido un cumplimiento extremadamente bajo y una efectividad prácticamente nula. Además, la mayoría de parámetros recogidos en ellos están incluidos en los diferentes planes territoriales insulares.

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1
Objeto y finalidad de la ley

1. El objeto de esta ley es la ordenación, la planificación, la promoción, el fomento y la disciplina del turismo y de la calidad en la prestación de servicios turísticos de las Illes Balears en el marco del Estatuto de Autonomía y del resto del ordenamiento jurídico.

2. La presente ley tiene por finalidad:

a) Impulsar el turismo sostenible como el principal sector estratégico de la economía de las Illes Balears, generador de empleo y de desarrollo económico.

b) Promocionar las Illes Balears como destino turístico de referencia en el mar Mediterráneo, atendiendo a su singularidad insular y su realidad cultural, medioambiental, económica y social, impulsando la desestacionalización y potenciando los valores propios de identidad de cada una de las Illes.

c) Promocionar Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera como marcas turísticas, garantizándoles un tratamiento que asegure su máxima difusión interior y exterior.

d) Mejorar la competitividad del sector turístico mediante la incorporación de criterios de ordenación y planificación, de innovación, de profesionalización, de especialización y formación de los recursos humanos y de garantía de la calidad turística, que mejoren la rentabilidad de la industria turística balear sin desatender la sostenibilidad y la máxima protección medioambiental.

e) Erradicar la competencia desleal y la oferta ilegal o clandestina.

f) Fomentar la investigación, el desarrollo y la innovación tecnológica como prioridades que impulsen el progreso del sector turístico en la comunidad autónoma de las Illes Balears.

g) Defender y proteger a los usuarios de los servicios turísticos.

h) Fomentar la diversificación de la oferta turística.

i) Mejorar la accesibilidad de los recursos y los servicios turísticos.

j) Proteger, conservar y difundir los recursos turísticos de acuerdo con los principios de desarrollo sostenible y de calidad medioambiental.

Artículo 2
Ámbito de aplicación

Las disposiciones de la presente ley serán de aplicación a:

a) Las administraciones públicas, los organismos públicos, los organismos de naturaleza privada de titularidad pública, los consorcios y otras entidades del sector público que ejerzan su actividad en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears en materia de turismo, sin perjuicio de las competencias de la Administración General del Estado.

b) Los usuarios de las actividades y los servicios turísticos.

c) Las empresas turísticas, las entidades turísticas no empresariales, los establecimientos turísticos y los trabajadores empleados en cualquiera de ellos.

d) Las profesiones turísticas y las actividades de intermediación turística.

e) Cualquier otra persona, ente o actividad directa o indirectamente relacionada con el sector turístico.

Artículo 3
Conceptos y definiciones

A los efectos de la presente ley se entiende por:

a) *Turismo:* las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a los de su entorno habitual, cualquiera que sea su finalidad y por periodos temporales determinados. Incluye la combinación de actividades, servicios e industrias que completan la experiencia turística, tales como transporte, alojamiento, establecimientos de restauración, tiendas, espectáculos, oferta de entretenimiento, ocio y recreo y otras instalaciones para actividades diversas.

b) *Actividad turística*: la destinada a proporcionar a los usuarios los servicios de alojamiento, restauración, intermediación, información, asistencia u otras actividades de entretenimiento, recreo o deportivas y la prestación de cualquier otro servicio relacionado con el turismo.

c) *Sector turístico*: el conjunto de personas físicas o jurídicas que desarrollan alguna forma de actividad turística o participan en ella.

d) *Recursos turísticos:* cualquier bien, valor, elemento o manifestación de la realidad física, geográfica, natural, social, económica o cultural de las Illes Balears que sea susceptible de generar flujos o corrientes turísticas con repercusión en la realidad económica de la colectividad.

e) *Administración turística:* los órganos o las entidades de naturaleza pública con competencias específicas sobre el turismo, la actividad turística o los recursos turísticos.

f) *Empresa turística*: cualquier persona física o jurídica que, en nombre propio, de manera habitual y con ánimo de lucro, se dedica a la prestación de algún servicio turístico o a la explotación de algún recurso o establecimiento turístico.

g) *Servicio turístico*: la actividad que tiene por objeto atender algún interés o necesidad de los usuarios de actividades identificables por separado cuando se venden a consumidores y a usuarios y que no están necesariamente ligadas con otros productos y servicios en el desarrollo de la actividad turística.

h) *Establecimientos turísticos*: el conjunto de bienes inmuebles y muebles que formando una unidad funcional autónoma está ordenado, dirigido y dispuesto por su titular para la adecuada prestación de uno o varios servicios turísticos.

i) *Trabajadores del sector turístico:* aquellas personas que prestan sus servicios retribuidos por cuenta ajena para una empresa turística o entidad turística no empresarial.

j) *Usuarios de servicios turísticos:* las personas físicas que, estando o no desplazadas de su entorno habitual, son destinatarias finales de la prestación de servicios turísticos.

k) *Entidad turística no empresarial:* aquella entidad que, sin ánimo de lucro, tiene por objeto promover de alguna forma el desarrollo del turismo o de actividades turísticas determinadas.

l) *Profesiones turísticas*: las que realizan de manera habitual y retribuida actividades de orientación, información y asistencia en materia de turismo, así como todas aquellas que así se determinen reglamentariamente.

m) *Actividades de intermediación turística*: aquellas que tienen por objeto el desarrollo de actividades de mediación u organización de servicios turísticos.

Artículo 4
Principios y criterios de actuación administrativa

La política turística de las Illes Balears estará sometida a los siguientes principios y criterios de actuación:

a) La ordenación de la oferta turística mediante la corrección de las deficiencias y los desequilibrios de la infraestructura turística, elevando la calidad de los servicios, las instalaciones, los establecimientos y los equipamientos.

b) La armonización de la ordenación de la oferta turística y la normativa urbanística mediante la conservación del medio ambiente bajo los postulados del desarrollo sostenible.

c) La configuración de un marco que potencie la mayor competitividad de las empresas turísticas y que sirva como instrumento en la lucha contra la competencia desleal u otras prácticas ilegales.

d) La planificación de la oferta turística atendiendo las exigencias de la demanda actual y de futuro, impulsando la diversificación y la desestacionalización del sector.

e) El impulso, el apoyo y la cooperación con los distintos agentes sociales y económicos del sector turístico.

f) La consolidación, la estabilidad y el crecimiento del empleo en el sector turístico.

g) La sensibilización de los ciudadanos sobre los beneficios del turismo y la importancia que tiene el trato respetuoso y amable con los turistas, así como la preservación de los valores y los recursos turísticos de las Illes Balears.

h) El fomento de los estudios y las investigaciones relacionados con el sector turístico.

i) La reducción de trámites y la simplificación de procedimientos como eje de la actuación de las administraciones turísticas.

j) La formación, la investigación, el desarrollo y la innovación de todas las materias relacionadas con la industria turística.

k) Adecuar la actividad turística a las recomendaciones de declaraciones internacionales en aquellos espacios de especial interés.

Artículo 5
Ordenación de la oferta turística

1. De conformidad con lo dispuesto en el capítulo III del título II de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) son planes directores sectoriales cuyo objeto es el de regular el planeamiento, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de las infraestructuras, los equipamientos, los servicios y las actividades de explotación de recursos en el ámbito de la ordenación turística.

2. Corresponderá a los consejos insulares respectivos, de acuerdo con el artículo 11.2 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, la elaboración y la aprobación de los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT), que se coordinarán mediante los instrumentos de ordenación de carácter general y, más concretamente, mediante las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales insulares.

3. Los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) y, en su caso, los planes territoriales insulares (PTI) pueden establecer la densidad global máxima de población, delimitar zonas y ámbitos turísticos y de protección y fijar su tamaño y características, y establecer parámetros mínimos de superficie, volumetría, edificabilidad y equipamientos. Asimismo, pueden señalar las excepciones que por su ubicación o características especiales así lo aconsejen. También pueden determinar estos parámetros respecto de las zonas residenciales colindantes con las turísticas.

4. Estos instrumentos fijarán la ratio turística de acuerdo con las características especiales de las islas y de los municipios. Los municipios que no se hayan adaptado a los planes directores sectoriales de ordenación turística o, en su caso, a los planes territoriales insulares, deberán respetar una ratio mínima de 60 m2 de parcela por plaza hasta su adaptación a éstos, y será exigible a los nuevos establecimientos de alojamiento turístico y a las ampliaciones del número de plazas de alojamiento de los ya existentes, excepto en las operaciones de reconversión.

5. Los hoteles de ciudad, de interior, los agroturismos, los hoteles rurales, los albergues, los refugios, las hospederías y aquellos establecimientos hoteleros de categoría mínima de cuatro estrellas que, con carácter permanente, estén abiertos los doce meses del año, están exonerados de la aplicación de la ratio turística a que se refiere el párrafo anterior.

6. Los instrumentos de planeamiento general delimitarán zonas aptas para los usos turísticos y usos interrelacionados y se sujetarán a lo dispuesto en la presente ley.

TÍTULO I
COMPETENCIAS Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Capítulo I
Competencias

Artículo 6
Competencias de la comunidad autónoma de las Illes Balears

1. De conformidad a lo dispuesto en los apartados 11, 21 y 47 del artículo 30, en el artículo 31.6 y en el apartado 3 del artículo 58 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, corresponden a la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears las siguientes competencias en relación con el turismo:

a) La formulación y la aplicación de la política turística de la comunidad autónoma.
b) La regulación de la actividad turística y de la prestación de servicios turísticos, incluyendo la fijación de los derechos y deberes de los usuarios de servicios turísticos.
c) La potestad reglamentaria en materia turística dentro de su ámbito competencial.
d) La cooperación en materia de turismo con otras administraciones públicas.
e) Las declaraciones de interés turístico autonómico.
f) La redacción del Plan integral de turismo.
g) Cuantas otras competencias se le atribuyan en esta ley o en otra normativa de aplicación.

2. En el ejercicio de las anteriores competencias, la Administración de la comunidad autónoma procurará, cuando sea preciso, la coordinación entre la Administración General del Estado, los consejos insulares y las entidades locales.

Artículo 7
Competencias de los consejos insulares

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 70.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, corresponden a los consejos insulares de Mallorca, de Menorca, de Ibiza y de Formentera, en relación con su propio ámbito territorial, las siguientes competencias:

a) La ordenación y la planificación turística mediante, entre otras, la elaboración de los planes de intervención correspondientes en ámbitos turísticos, planes territoriales insulares y planes de desarrollo turístico insular.
b) La administración y la gestión de los recursos turísticos.
c) La potestad reglamentaria en materia turística dentro de su ámbito competencial.
d) La ordenación y la gestión del Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.
e) La promoción interna y externa y la protección de la imagen turística de la isla sobre la que ejerzan sus competencias, fijando los criterios, la regulación de las condiciones y la ejecución o el control de las líneas públicas de ayuda y promoción del turismo.
f) La potenciación de aquellas medidas y actuaciones que posibiliten el desarrollo y la implantación de políticas de calidad turística en los destinos, los recursos, los servicios y las empresas turísticas de su ámbito territorial.
g) La protección y la preservación de los recursos turísticos.
h) El asesoramiento y el apoyo técnico a los municipios de su ámbito territorial en cualquier aspecto que mejore su competitividad turística.
i) El desarrollo de la política de infraestructuras turísticas y la coordinación de las acciones que en la materia realicen los municipios.
j) El impulso y la coordinación de la información turística.
k) Las declaraciones de interés turístico insular.
l) La concesión de premios y distinciones turísticas.
m) La inspección y la sanción en materia de turismo en los términos establecidos en esta ley.
n) Cuantas otras competencias relacionadas con el turismo se le atribuyan en esta ley u otra normativa de aplicación.

Artículo 8
Competencias de los ayuntamientos

Los municipios de la comunidad autónoma de las Illes Balears, en su ámbito territorial, tienen las siguientes competencias en materia de turismo:

a) La protección y la conservación de los recursos turísticos, así como la adopción de medidas tendentes a su efectiva utilización y disfrute.
b) La promoción turística del municipio en el contexto de la promoción de cada una de las Illes Balears.
c) El fomento de la actividad turística en su término municipal.
d) La colaboración en materia de turismo con otras administraciones públicas.
e) Las declaraciones de interés turístico municipal.
f) La aprobación de los planes de desarrollo turístico municipal.
g) Cualesquiera otras competencias que les sean atribuidas por ésta u otra ley, transferidas o delegadas de acuerdo con lo preceptuado en la legislación de régimen local.

Artículo 9
Relaciones interadministrativas

Las distintas administraciones de la comunidad autónoma con competencias en materia de turismo, dentro del ámbito de su autonomía, se ajustarán en sus relaciones recíprocas a los principios de información mutua, coordinación, colaboración, cooperación, con respecto a los ámbitos competenciales respectivos y ponderación de los intereses públicos implicados, primando la eficacia y la eficiencia administrativas.

En aplicación de tales principios se podrán utilizar las técnicas previstas legalmente y, en especial, la suscripción de convenios y la celebración de conferencias sectoriales, la creación de comisiones interadministrativas o interinsulares, la creación de consorcios y la elaboración de instrumentos de planificación, especialmente en la redacción de los planes de intervención en ámbitos turísticos.

Capítulo II
Organización administrativa

Artículo 10
Organización de la administración turística

1. La Administración de la comunidad autónoma ejercerá sus competencias en materia de turismo a través de la consejería que las tenga atribuidas, sin perjuicio de las que correspondan al Consejo de Gobierno o a otras administraciones públicas.

2. La consejería competente en materia de turismo contará con los siguientes órganos y entes:

a) El Consejo Asesor de Turismo de las Illes Balears.
b) La Comisión Interdepartamental de Turismo.
c) La Mesa Municipal de Turismo.
d) Los consorcios turísticos autonómicos.
e) Cualesquiera otros que se puedan crear.

3. Los consejos insulares y los municipios ejercerán sus competencias en materia de turismo a través de los órganos que las tengan atribuidas y podrán contar con cualesquiera otros órganos y entes instrumentales que puedan crear.

Artículo 11
Consejo Asesor de Turismo de las Illes Balears

El Consejo Asesor de Turismo de las Illes Balears es un órgano colegiado y consultivo de la administración turística del Gobierno de las Illes Balears, con las funciones, la composición y el régimen de funcionamiento que se determinen reglamentariamente. Entre sus miembros figurarán necesariamente representantes de los agentes sociales y del sector económico-empresarial, así como de los consejos insulares, de los ayuntamientos y de otros grupos o entidades de interés no productivos directa o indirectamente ligados con el turismo.

Artículo 12
Comisión Interdepartamental de Turismo

1. La Comisión Interdepartamental de Turismo es el órgano de coordinación y consulta interna del Gobierno de las Illes Balears en las materias con incidencia o repercusión en el sector turístico.

2. La comisión actuará bajo la presidencia del presidente del Gobierno de las Illes Balears y la vicepresidencia del titular de la consejería que tenga atribuidas las competencias en materia de turismo, y en ella estarán representadas al menos las distintas consejerías cuyas materias tengan relación directa o indirecta con la ordenación, la promoción o la actividad turística.

3. La Comisión Interdepartamental de Turismo tendrá la composición, las competencias y las funciones que se determinen reglamentariamente.

Artículo 13
La Mesa Municipal de Turismo

1. La Mesa Municipal de Turismo es el órgano de coordinación, debate, consulta y asesoramiento para facilitar la cooperación entre el Gobierno de las Illes Balears y los distintos municipios de las Illes Balears.

2. La Mesa Municipal de Turismo actuará bajo la presidencia del presidente del Gobierno de las Illes Balears y la vicepresidencia del titular de la consejería competente en materia de turismo, y en ella estarán representados los consejos insulares y todos los municipios de las Illes Balears.

3. La Mesa Municipal de Turismo tiene los siguientes objetivos:

a) La planificación conjunta de la política turística de las Illes Balears.
b) Facilitar y agilizar la coordinación de la gestión turística de los municipios.
c) Optimizar los recursos.
d) Mejorar la posición de las Illes Balears como destino turístico.
e) Incrementar el nivel de calidad del destino turístico y renovar la imagen exterior de las Illes.
f) Agilizar la tramitación administrativa para fomentar el desarrollo y la competitividad del sector turístico.

4. Reglamentariamente se establecerá su estructura, su régimen de funcionamiento, su composición y sus funciones.

5. Cada consejo insular podrá crear otra mesa municipal de turismo en su ámbito territorial.

Artículo 14
Los consorcios turísticos

Los consorcios turísticos son entes de encuentro, coordinación y trabajo en común de diferentes administraciones o entidades públicas o privadas, sin ánimo de lucro, del sector turístico. Tendrán personalidad jurídica propia y podrán ejecutar las competencias de turismo que las entidades públicas consorciadas determinen con sujeción a la legislación vigente.

TÍTULO II
DERECHOS Y DEBERES DE LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS TURÍSTICOS Y DE LAS EMPRESAS TURÍSTICAS

Capítulo I
Derechos y deberes de los usuarios de los servicios turísticos

Artículo 15
Derechos de los usuarios de los servicios turísticos

Los usuarios de los servicios turísticos, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sobre defensa y protección de los consumidores y usuarios o cualquier otra que resulte de aplicación, tienen derecho a:

a) Recibir información suficiente, veraz, comprensible, eficaz, objetiva, inequívoca y completa sobre el precio, las condiciones y las características de los bienes y los servicios turísticos que se ofrecen antes de su contratación.
b) Obtener todos los documentos que acrediten los términos de la contratación de los servicios turísticos y sus justificantes de pago.
c) Recibir los servicios turísticos y la calidad de éstos de acuerdo con la categoría de la empresa, el servicio o el establecimiento contratados.
d) Acceder a los establecimientos turísticos abiertos al público y tener libre entrada y permanencia en ellos, sin más ni menos limitaciones que las establecidas por la reglamentación específica de cada actividad y por el reglamento de régimen interior del establecimiento, sin que pueda haber discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social, y a ser tratados con corrección y respecto a la dignidad de la persona.
e) Tener seguridad propia y de sus bienes, y recibir por parte del prestador de servicios turísticos información sobre cualquier riesgo que se pueda derivar del uso normal de las instalaciones, los recursos o los servicios, en función de la naturaleza y las características de la actividad y de las medidas de seguridad adoptadas.
f) Disfrutar de la tranquilidad y la intimidad en los términos establecidos en la legislación vigente y ser informados de cualquier inconveniente coyuntural que pueda alterar la tranquilidad y el descanso. Asimismo tienen derecho a no ser perturbados por prácticas publicitarias contrarias a la normativa vigente.
g) Identificar en un lugar de fácil visibilidad los diferentes distintivos acreditativos de clasificación, categoría y especialización del establecimiento, así como los distintivos de calidad, aforo y cualquier otra información referida al ejercicio de la actividad, conforme a lo establecido por la normativa correspondiente.
h) Formular quejas y reclamaciones.
i) Obtener de la administración turística información actualizada y detallada sobre los diferentes aspectos de la oferta y los recursos turísticos de las Illes Balears.
j) Tener protegidos sus datos de carácter personal en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

Artículo 16
Deberes de los usuarios de los servicios turísticos

A los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo establecido en otra legislación que resulte aplicable, los usuarios de servicios turísticos tienen la obligación de:

a) Respetar las normas de uso o régimen interior de los establecimientos turísticos y las reglas particulares de los lugares objeto de visita y de las actividades turísticas.
b) Observar las reglas de higiene, educación, convivencia social, vestimenta y de respeto a las personas, instituciones y costumbres para la utilización adecuada de los diferentes servicios turísticos.
c) Abonar el precio del servicio contratado en el momento de la presentación de la factura o, en su caso, en el lugar, el tiempo y la forma convenidos, sin que en ningún caso la formulación de una queja o reclamación exima de la obligación al pago.
d) Respetar el entorno medioambiental, el patrimonio histórico y cultural y los recursos turísticos de las Illes Balears.
e) Respetar las instalaciones y los equipamientos de las empresas y los establecimientos turísticos.
f) Cumplir el régimen de reservas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación y, en el caso de establecimientos de alojamiento, respetar la fecha pactada de salida dejando libre la unidad ocupada.
g) Tratar con respeto y dignidad a las personas que trabajan en el desarrollo de la actividad turística.
h) No ceder a terceros su derecho al uso de los servicios contratados, salvo que esté permitido por el ordenamiento jurídico.

Artículo 17
Resolución de conflictos

Sin perjuicio de la libertad de los usuarios de servicios turísticos y de las empresas turísticas en la elección de la vía legal para la resolución de discrepancias y conflictos que se produzcan entre sí, la administración turística fomentará el arbitraje de consumo.

Capítulo II
Derechos y deberes de las empresas turísticas

Artículo 18
Derechos de las empresas turísticas

A los efectos de la presente ley, y sin perjuicio de lo previsto en otras disposiciones que sean de aplicación, son derechos de las empresas turísticas:

a) Ejercer libremente su actividad sin más limitaciones que las previstas en el ordenamiento jurídico.
b) Recibir de los órganos competentes en materia de turismo la información necesaria, con carácter previo al inicio de la actividad y durante su desarrollo, sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa turística.
Este derecho comprende el acceso telemático tanto a la información sobre los procedimientos necesarios para el acceso a su actividad y el ejercicio de ésta, como la posibilidad de realizar los trámites preceptivos para ello, en los términos legalmente establecidos.
c) Ser informadas de las medidas y actuaciones relevantes que en materia turística lleve a cabo la administración turística.
d) Participar a través de sus organizaciones más representativas y organizaciones sectoriales en los procedimientos de adopción de decisiones públicas relevantes que, relacionados con el turismo, pudieran afectarlas.
e) Mantener incluida la información de sus instalaciones, sus características y su oferta específica en los catálogos, las guías, los directorios y los sistemas informáticos de la administración turística, en función del recurso o producto turístico o del ámbito al que se extiendan dichos instrumentos de promo-

ción.

f) Obtener el reconocimiento de la administración turística competente de la clasificación administrativa de los establecimientos de su titularidad.

g) Acceder a las actividades de promoción turística que realice la administración turística en las condiciones que fije.

h) Impulsar, a través de sus organizaciones o asociaciones sectoriales e intersectoriales, la realización de estudios e investigaciones, el desarrollo y la ejecución de programas de cooperación pública y privada de interés general para el sector turístico, o cualquier otra actuación que contribuya al progreso, la competitividad y la dinamización del turismo de las Illes Balears.

i) Solicitar subvenciones, ayudas y otros incentivos previstos para fomentar el desarrollo de su actividad.

Artículo 19
Deberes de las empresas turísticas

Son obligaciones generales de las empresas turísticas, sin perjuicio de la normativa que les sea aplicable, las siguientes:

a) Presentar ante la administración turística competente las declaraciones o comunicaciones y facilitar la información y la documentación que sea exigible, en virtud de lo dispuesto en esta ley u otras normas, para el desarrollo de su actividad.

b) Mantener vigentes y actualizados los seguros de responsabilidad civil, las fianzas y otras garantías equivalentes, a los que les obliga la normativa que les es de aplicación.

c) Exhibir en un lugar de fácil visibilidad los diferentes distintivos acreditativos de clasificación, categoría y especialización del establecimiento, así como los distintivos de calidad, aforo y cualquier otra información referida al ejercicio de la actividad, conforme a lo establecido por la normativa correspondiente.

d) Ofrecer un producto adecuado a los objetivos y a las finalidades de la ley.

e) Hacer públicos los precios finales completos de todos los servicios que ofrezcan, incluidos los impuestos, desglosando, en su caso, el importe de los incrementos o descuentos que sean aplicables a la oferta y los gastos adicionales que se repercutan al turista o usuario de los servicios turísticos.

f) Expedir factura desglosada de los servicios prestados, de acuerdo con los precios pactados o convenidos.

g) Cuidar del buen funcionamiento de los servicios y del mantenimiento correcto de las instalaciones y los equipamientos de los establecimientos mediante un seguimiento técnico periódico, e informar a los usuarios de los servicios turísticos de cualquier riesgo previsible que pudiera derivarse de la prestación de los servicios o del uso de las instalaciones, así como de las medidas de seguridad adoptadas.

h) Velar por la seguridad, la tranquilidad, la comodidad y la intimidad de los usuarios de los servicios turísticos, garantizando un trato amable, cortés y respetuoso del personal empleado en la empresa.

i) Permitir el acceso libre y la permanencia a los usuarios de los servicios turísticos, sin más restricciones que las que vengan establecidas por el sometimiento a la ley, a las prescripciones específicas que regulen la actividad y, en su caso, al reglamento de régimen interior que establezcan estas mismas empresas. Este reglamento no podrá contener preceptos discriminatorios por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social, excepto en aquellos casos en que el fin perseguido sea el de especialización del establecimiento.

j) Tener a disposición de los usuarios de los servicios turísticos las hojas de quejas y reclamaciones oficiales y facilitárselas.

k) Prestar los servicios de acuerdo con la categoría del establecimiento y con lo dispuesto reglamentariamente.

l) Colaborar en la preservación del medio ambiente en el marco de sus políticas de responsabilidad empresarial.

Artículo 20
Sobrecontratación

1. Las empresas titulares de establecimientos de alojamiento turístico no podrán contratar plazas que no puedan atender en las condiciones pactadas.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, las personas titulares de los establecimientos de alojamiento que hayan incurrido en sobrecontratación estarán obligadas a proporcionar alojamiento a las personas usuarias afectadas en un establecimiento de la misma zona, de categoría igual o superior, y en condiciones similares a las pactadas.

3. Los gastos de desplazamiento hasta el establecimiento de alojamiento definitivo, la diferencia de precio si la hubiere y cualquier otro gasto originado por la sobrecontratación que no sea imputable a la actuación del usuario de los servicios turísticos hasta que no esté definitivamente alojado, serán sufragados por el titular del establecimiento sobrecontratado, sin perjuicio que éste pueda repercutir los gastos mencionados contra la empresa causante de la sobrecontratación.

TÍTULO III
ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

Capítulo I
Disposiciones generales

Artículo 21
Libertad de establecimiento y libre prestación de servicios de la actividad turística

El ejercicio de la actividad turística es libre, sin más limitaciones que el cumplimiento de la legislación vigente que sea aplicable, de manera que cualquier persona interesada en la prestación de servicios relacionados con la actividad turística puede establecerse en las Illes Balears, previa presentación de la declaración responsable o de la comunicación y la obtención de la habilitación oportuna, en su caso, en los términos legalmente o reglamentariamente establecidos.

Artículo 22
La Oficina única de la administración turística

1. A los efectos de facilitar la libertad de establecimiento en el ejercicio de la actividad turística, se crea la Oficina única de la administración turística en cada uno de los ámbitos insulares, que permitirá realizar y formalizar todas las gestiones necesarias ante cualquier administración turística para hacer efectiva la libre prestación de servicios turísticos.

2. La Oficina única de la administración turística permitirá el acceso telemático a toda la información y también el cumplimiento y la formalización de todos los trámites administrativos para el inicio, el establecimiento, el desarrollo y la participación en el sector turístico, y el acceso a ayudas y a subvenciones en el ejercicio de una actividad turística en cualquier municipio de las Illes Balears, sin perjuicio de la tramitación de los expedientes ante la administración competente.

3. Reglamentariamente se establecerá su régimen de funcionamiento, estructura y composición.

Artículo 23
Declaración responsable de inicio de actividad turística

1. Se entiende por *declaración responsable de inicio de actividad turística* el documento suscrito por una persona interesada en el que se manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para iniciar el ejercicio de una actividad turística de las establecidas en esta ley, que dispone de la documentación que lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el plazo de tiempo inherente a dicho ejercicio.

Los requisitos a que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa y clara en la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística, cuyo modelo aprobará la administración turística competente.

2. Para el acceso y el ejercicio de la actividad en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears, las empresas y actividades turísticas objeto de esta ley deberán presentar, con anterioridad al inicio de su actividad, la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística en los términos establecidos en esta ley y en las normas que la desarrollen.

3. La presentación de la declaración responsable de inicio de actividad, acompañada de la documentación exigida, habilita, excepto en los casos en que se requiera normativamente una autorización administrativa específica previa, desde el día en que se presenta, para el desarrollo de la actividad de que se trate con una duración indefinida, sin perjuicio del cumplimiento de las otras obligaciones exigidas en otras normas que sean aplicables y de las facultades de comprobación posterior que tengan atribuidas las administraciones competentes.

Con el fin de cubrir los riesgos de la responsabilidad de la actividad turística, serán exigibles los seguros, las fianzas u otras garantías equivalentes que se dispongan en la normativa específica, que habrán de mantenerse en vigor

durante todo el tiempo del desarrollo o ejercicio de la actividad.

Reglamentariamente se podrá establecer que en la declaración responsable de inicio de actividad o en la comunicación previa a que se refiere el artículo siguiente de esta ley, se haga constar la clasificación y la categoría de los establecimientos, así como el cumplimiento de los requisitos que se determinen a tales efectos en las normas turísticas.

4. La inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato, manifestación o documento de carácter esencial que se acompañe o incorpore a una declaración responsable de inicio de actividad implicarán la cancelación de la inscripción y, por tanto, la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada, sin perjuicio de la responsabilidad legal en que se pueda haber incurrido, previa instrucción del procedimiento correspondiente en el cual deberá darse audiencia a la persona interesada.

Asimismo la administración turística competente que hubiere detectado la inexactitud o falsedad a que se refiere el párrafo anterior incoará la instrucción del procedimiento sancionador e impondrá la obligación al responsable de restituir la situación jurídica al momento previo al desarrollo o ejercicio de la actividad.

5. Las administraciones competentes y la Oficina única de la administración turística tendrán permanentemente publicados y actualizados los modelos de declaración responsable de inicio de actividad y de comunicación previa, que en todo caso se pueden presentar de manera telemática.

6. La presentación de la declaración responsable de inicio de actividad tendrá como efecto inmediato la inscripción en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

Artículo 24
Comunicación previa

1. Se entiende por *comunicación previa* el documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración turística competente hechos o elementos relativos al ejercicio de una actividad turística, indicando los aspectos que puedan condicionarla y adjuntando, si fuera el caso, todos los documentos que sean necesarios para su adecuado cumplimiento.

2. Los titulares de los establecimientos y los de las actividades turísticas habilitados para el desarrollo de su actividad deberán comunicar cualquier modificación de los datos incluidos en la declaración responsable, y en los documentos adjuntos, las modificaciones o reformas sustanciales que afecten a la actividad, así como cuando se produzca su cese. Dichas comunicaciones deberán ir acompañadas de los documentos que, en su caso, determine la normativa que sea aplicable.

3. La presentación de la comunicación previa tendrá como efecto inmediato la inscripción en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

4. La inexactitud, falsedad u omisión en cualquier dato, manifestación o documento de carácter esencial, que se adjunte o incorpore a una comunicación previa, tendrán los mismos efectos que los previstos en el artículo 23 para estos casos en la declaración responsable de inicio de actividad turística.

Artículo 25
Dispensas

1. Excepcionalmente, anteriormente o coetáneamente a la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad o comunicación previa, a petición razonada de su titular, previa tramitación previa del oportuno expediente y con informe favorable y vinculante de la Comisión de valoración de dispensas, la administración turística competente podrá dispensar del cumplimiento de algunos de los requisitos establecidos normativamente o reglamentariamente, cuando las circunstancias concurrentes permitan, tras una valoración conjunta de las instalaciones, los servicios y las mejoras introducidas, compensar el incumplimiento de la manera que se considere conveniente para el interés general.

2. Para la valoración de las dispensas a que se refiere el apartado anterior se creará una comisión cuyos integrantes serán designados por cada una de las administraciones públicas competentes por razón de las materias que se vean afectadas por la dispensa de su cumplimiento.

3. Cuando por la singularidad, importancia y significación de un proyecto de arquitectura o ingeniería elaborado por arquitectos, ingenieros o artistas de renombre y prestigio internacional resultase un interés marcado y una conveniencia notoria por el atractivo que pueda suponer para la isla en que estuviese proyectado, el Consejo de Gobierno, mediante expediente motivado, podrá dispensar a dicho proyecto del cumplimiento de cualesquiera de los parámetros de su competencia que sean aplicables.

Previamente a la dispensa del Consejo de Gobierno, este órgano deberá acordar la declaración de interés autonómico de la inversión y proponer a las otras administraciones competentes la dispensa del cumplimiento de cualesquiera parámetros urbanísticos o de ordenación territorial cuya aplicación les esté competencialmente atribuida, a los efectos de que los proyectos que reúnan las características a que se refieren los apartados anteriores, e instados por el Consejo de Gobierno, sean realizables.

Artículo 26
Clasificación de las empresas turísticas

1. Las empresas turísticas se clasifican en:

a) Empresas turísticas de alojamiento.
b) Empresas turístico-residenciales.
c) Empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas.
d) Empresas turísticas de restauración.
e) Empresas que tienen por objeto la actividad de intermediación turística.
f) Empresas que tienen por objeto actividades de entretenimiento, recreativas, deportivas, culturales o lúdicas, o todas las que tengan una naturaleza complementaria al sector turístico.
g) Empresas que tienen por objeto las actividades de información, orientación y asistencia turística.

2. Las empresas mencionadas en el apartado anterior deberán presentar declaración responsable de inicio de actividad turística en los términos previstos reglamentariamente, sin perjuicio del cumplimiento del resto de normas que les sean aplicables, especialmente las de seguridad.

3. Las empresas turísticas a que se refiere este artículo podrán ofrecer en el ejercicio de su actividad principal otros servicios complementarios a los usuarios de servicios turísticos.

No será preceptiva una licencia de actividad para cada una de las actividades relativas a usos secundarios compatibles, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica y sectorial aplicable a la actividad desarrollada en aplicación de los usos permitidos.

Artículo 27
Registros de empresas, actividades y establecimientos turísticos

1. En cada isla existirá un registro de empresas, actividades y establecimientos turísticos cuya organización corresponderá al consejo insular correspondiente.

Estos registros se regirán por lo que dispone esta ley, sin perjuicio de lo que la administración turística competente establezca reglamentariamente con respecto a la estructura, la organización y el funcionamiento de estos registros.

2. Existirá el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos de las Illes Balears cuya gestión corresponde a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de las Illes Balears.

Los consejos insulares de Mallorca, de Menorca, de Ibiza y de Formentera comunicarán todos los datos de sus registros insulares que sean necesarios para la gestión y la continuidad del Registro General.

3. Los registros de empresas, actividades y establecimientos turísticos tienen naturaleza administrativa, son públicos y gratuitos.

4. La administración turística competente realizará de oficio la inscripción en los diferentes registros insulares de empresas, actividades y establecimientos turísticos, una vez presentada la declaración responsable de inicio de actividad o la comunicación previa.

Las empresas, las actividades y los establecimientos turísticos cuya actividad se encuentre autorizada a la entrada en vigor de la presente ley serán inscritas de oficio en los registros de empresas, actividades y establecimientos turísticos que correspondan.

5. También se deberán inscribir en los registros insulares las personas físicas o jurídicas que sean los titulares dominicales y de la explotación del inmueble en el que se desarrollan actividades turísticas, con independencia de quien sea la persona o entidad que explote el establecimiento turístico.

Artículo 28
Actividad clandestina y oferta ilegal

1. La publicidad por cualquier medio de difusión o la realización efectiva de una actividad turística sin haber presentado la declaración responsable de inicio de actividad tendrá la consideración de oferta ilegal o actividad clandestina e implicará la incoación del correspondiente expediente sancionador con sujeción a lo dispuesto en la presente ley.

2. Se prohíbe la utilización de denominaciones de cualquier actividad turística que puedan inducir a error sobre la clasificación, las categorías o las características de la actividad.

Se prohíbe que los alojamientos no inscritos en los registros de empresas, actividades y establecimientos turísticos utilicen las denominaciones 'vacacional', 'turística' o similares.

3. Se consideran oferta y actividad ilegal la publicidad o la comercialización de estancias turísticas en viviendas, de las previstas en esta ley, no inscritas y que no cumplan los requisitos que se establecen en el capítulo IV del título III de esta ley.

4. La actividad clandestina, la oferta ilegal, el intrusismo y la competencia desleal serán objeto de control, seguimiento y plan de acción, y se les aplicará, en la medida de las posibilidades de las administraciones afectadas, el artículo 9 de la presente ley.

Artículo 29
Venta ambulante

De conformidad a la normativa específica en la materia, se prohíbe la venta ambulante en los establecimientos turísticos. Será responsabilidad de las empresas explotadoras de estos establecimientos evitar que estas actividades se realicen. También serán responsables las agencias de viajes u otros intermediarios que, en las excursiones que organicen, incluyan paradas comerciales en que se realicen actividades de venta de cualquier tipo que no se ajuste a la normativa vigente.

En circunstancias especiales, de manera puntual, y para realizar actos o exhibiciones en que pueda haber transacciones directas, se solicitará el permiso oportuno a la administración competente.

Capítulo II
Empresas turísticas de alojamiento

Artículo 30
Concepto

1. Se entienden por *empresas turísticas de alojamiento* aquellas que desarrollen una actividad consistente en la prestación de un servicio de alojamiento al público mediante precio, de forma profesional y habitual, bien sea de modo permanente como temporal, y con o sin la prestación de servicios complementarios.

2. No se consideran empresas de alojamiento, y quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente ley, las actividades de alojamiento que tengan, con carácter principal, fines institucionales, sociales, sanitarios, asistenciales, laborales, docentes o deportivos, y las que se desarrollen en el marco de los programas de la Administración dirigidos a la infancia, la juventud u otros colectivos necesitados de especial protección.

Artículo 31
Clasificación de las empresas turísticas de alojamiento

1. Las empresas turísticas de alojamiento desarrollarán su actividad dentro de alguno de los grupos siguientes:

a) Establecimientos de alojamiento hotelero.
b) Apartamentos turísticos.
c) Alojamiento de turismo rural en sus diferentes clases.
d) Albergues y refugios.
e) Hospederías.
f) Cualquier otro establecimiento de alojamiento turístico que se determine reglamentariamente.

2. Los establecimientos destinados a la prestación de servicios de alojamiento turístico y los incluidos en la disposición adicional octava de esta ley, deberán cumplir los requisitos referidos a sus instalaciones, mobiliario, servicios y superficie de parcela que reglamentariamente se determinen, en función del grupo, la categoría, la modalidad y la especialidad a la que pertenezcan.

3. Los establecimientos dedicados a la actividad de alojamiento turístico no podrán utilizar clasificaciones ni categorías diferentes a las establecidas en la presente ley o en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

4. Por parte de la administración competente, para nuevos establecimientos, se podrán establecer requisitos mínimos adicionales en función del tipo, el grupo, la categoría, la modalidad y la especialidad a que pertenezcan.

De manera específica, teniendo en cuenta la ubicación territorial de los establecimientos y respetando en todo caso las determinaciones de orden territorial y urbanístico, podrán establecerse requisitos consistentes en:

a) La fijación de un parámetro superior al señalado en el artículo 5 de esta ley, expresado en metros cuadrados de parcela por cada plaza o unidad de alojamiento turístico.
b) La determinación de la superficie de parcela mínima necesaria para su emplazamiento.

5. Reglamentariamente se podrán establecer los requisitos exigibles para que pueda prestarse el servicio de alojamiento turístico en otros establecimientos distintos de los mencionados en el apartado primero anterior.

Artículo 32
Principio de uso exclusivo

1. Los establecimientos indicados en el artículo anterior, así como los indicados en el artículo 26 de esta ley, están sujetos al principio de uso exclusivo.

2. Se entiende por *principio de uso exclusivo* la sumisión del proyecto inicialmente autorizado, o sobre el que se ha presentado la declaración responsable de inicio de actividad o comunicación previa, al uso turístico solicitado, que incluirá los usos compatibles y secundarios declarados.

3. A estos efectos no se permite el ejercicio de la actividad de alojamiento turístico que suponga dos o más grupos de alojamiento diferentes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 36 de esta ley para la explotación conjunta de establecimientos.

4. Serán usos compatibles y secundarios al turístico, y que podrán recogerse en los diferentes instrumentos de planeamiento, los siguientes:

a) Residencial exclusivamente para personal empleado y de dirección, así como para los propietarios acogidos a aquellas modalidades de propiedad turística establecidas en la ley, en establecimientos turísticos de alojamiento.
b) De almacén.
c) Comercial.
d) De servicios.
e) De establecimientos públicos.
f) Sociocultural.
g) Docente.
h) Asistencial.
i) Administrativo.
j) Deportivo.
k) Sanitario.
l) Religioso.
m) Recreativo o de entretenimiento.
n) De actividades turísticas definidas en el artículo 61 de esta ley.
o) Cualquier otro que suponga un incentivo al turismo no estacional y de calidad.

Reglamentariamente se desarrollará el régimen de usos secundarios compatibles, atendiendo las limitaciones de tamaño, ubicación y usos específicos en los establecimientos.

5. No supondrá infracción de este principio la comercialización de establecimientos en régimen de aprovechamiento por turnos, empresas turístico-

residenciales ni establecimientos hoteleros en régimen coparticipado o compartido o cualquier otra forma de explotación análoga.

6. No supondrá infracción de este principio la coexistencia del uso turístico con cualquier otro uso, en un mismo inmueble, si esta situación ya existía legalmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears.

Artículo 33
Principio de unidad de explotación

1. Las empresas turísticas de alojamiento ejercerán su actividad bajo el principio de unidad de explotación.

2. Se entiende por *unidad de explotación* el sometimiento de la actividad turística de alojamiento a una única titularidad de explotación ejercida en cada establecimiento.

La unidad de explotación supone la afectación a la prestación del servicio de alojamiento turístico de todas las unidades de alojamiento integrantes de la edificación o las edificaciones y sus partes independientes y homogéneas ocupadas por cada establecimiento.

3. Se prohíbe la existencia de unidades de alojamiento de uso turístico integrantes de alguna de las edificaciones del establecimiento de alojamiento turístico cuya explotación no corresponda al titular de la empresa explotadora del establecimiento de alojamiento turístico.

4. La empresa explotadora deberá poder acreditar fehacientemente ante la administración turística, en los términos dispuestos reglamentariamente, la titularidad de la propiedad u otros títulos jurídicos que la habiliten para la explotación de la totalidad de las unidades de alojamiento que constituyen el establecimiento.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 26.3 de esta ley, la actividad consistente en la explotación de un establecimiento de alojamiento turístico tendrá la consideración de actividad única, pudiéndose ofrecer en el ejercicio de dicha actividad servicios complementarios a los usuarios de servicios turísticos, sin que sea preceptiva la obtención de una licencia de actividades para cada uno de los servicios complementarios que se presten.

Igualmente, en el desarrollo de la actividad de explotación de establecimientos de alojamiento turístico se podrán ofrecer servicios complementarios sin que sea precisa la intervención de empresas de intermediación, a excepción de los casos en que esté expresamente regulado.

6. No obstante lo dispuesto en este artículo, las actividades correspondientes a usos secundarios compatibles con la actividad principal podrán ser desarrolladas por personas o entidades distintas del titular de la explotación de alojamiento turístico.

Artículo 34
Régimen de aprovechamiento por turnos

1. Los establecimientos turísticos que quieran comercializar en régimen de aprovechamiento por turnos las unidades de alojamiento de cualquiera de los establecimientos de alojamiento turístico, conforme a lo que prevé el Real Decreto Ley 8/2012, de 16 de marzo, o la normativa que estuviere vigente sobre derechos de aprovechamiento por turno en establecimientos de alojamiento turístico, estarán sometidos en lo dispuesto sobre el principio de unidad de explotación y a las demás prescripciones de esta ley y su normativa de desarrollo, en función del tipo de establecimiento y de la clasificación que les corresponda.

2. Reglamentariamente se podrán establecer las características, las condiciones, los requisitos y el periodo anual máximo de aprovechamiento, en función del tipo de establecimiento de alojamiento turístico.

Artículo 35
Establecimientos de alojamiento turístico coparticipados o compartidos u otras formas análogas de explotación de establecimientos de alojamiento turístico

1. Se podrán constituir en régimen de propiedad horizontal o figuras afines los establecimientos existentes o de nueva creación de alojamiento turístico con categoría mínima de tres estrellas superior o tres llaves, que estén abiertos al público como mínimo seis meses al año, quedando estrictamente sometidos a los principios de uso turístico exclusivo y unidad de explotación, con independencia del sistema de comercialización por el que opte el explotador.

2. Los establecimientos que se hayan acogido a cualquier fórmula de transmisión de la propiedad de las distintas unidades de alojamiento tendrán que ofrecer a los propietarios adquirentes, en los periodos en que usen el derecho adquirido con el explotador, todos los servicios de alojamiento y los servicios complementarios propios del establecimiento de alojamiento de que se trate.

3. Estos establecimientos deberán superar, en el transcurso de dos años desde la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad bajo estas formas de explotación, los planes de modernización y de calidad a que se refiere el capítulo III del título IV de esta ley que estén vigentes, incluyendo, en su caso, la reforma integral del establecimiento.

Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior no se hubieran superado los planes de modernización y calidad establecidos, se incoará el procedimiento para el restablecimiento a la modalidad de explotación que en un origen tenía el establecimiento afectado.

4. Los establecimientos a los que se refiere este artículo deberán reunir las siguientes garantías:

a) En el Registro de la Propiedad se hará constar mediante nota marginal la afección al uso turístico que recae sobre cada unidad de alojamiento y la cesión del uso de dicha unidad de alojamiento a favor de la empresa explotadora.

b) Cada uno de los propietarios de las diferentes unidades de alojamiento se comprometerá a que el inmueble en conjunto, incluyendo las zonas comunes y todas las unidades de alojamiento, sea gestionado por una única empresa explotadora.

5. La entidad explotadora deberá acreditar que está habilitada para la explotación de todo el establecimiento en conjunto o, en su caso, de la totalidad de los elementos o las unidades de alojamiento en los que se encuentre dividido, mediante la aportación del título jurídico en el que se soporte lo dispuesto en el apartado anterior.

6. En ningún caso las personas propietarias o cesionarias podrán dar uso residencial a las distintas unidades de alojamiento.

A los efectos de esta ley, se considera uso residencial el uso de la unidad de alojamiento por los propietarios o el reconocimiento por parte de la empresa explotadora a los diferentes propietarios de las unidades de alojamiento a una reserva de uso o un uso en condiciones ventajosas por un periodo superior a dos meses al año.

7. Sin perjuicio de las obligaciones de información dispuestas en la normativa sobre defensa y protección de personas consumidoras y usuarias, las promotoras o vendedoras de inmuebles a las que se refiere el presente artículo deberán facilitar a las personas adquirentes de unidades de alojamiento, con carácter previo a la venta, un documento informativo con carácter vinculante en el que desde el respeto a la legislación civil y mercantil se consignará toda la información de manera exhaustiva sobre la afectación del inmueble al uso turístico, los riesgos asumidos por los adquirentes en los supuestos de incumplimiento o insolvencia de la empresa explotadora y la posible derivación de sus responsabilidades a los propietarios adquirentes, así como las demás condiciones establecidas en el presente artículo.

8. Las empresas explotadoras de los mencionados establecimientos estarán obligadas a comunicar a la administración turística competente los cambios de titularidad de las distintas unidades de alojamiento.

9. La afección de una unidad de alojamiento a un uso no permitido conforme a lo dispuesto en el presente artículo supondrá la aplicación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad del uso permitido y la incoación del correspondiente expediente sancionador.

10. Reglamentariamente se podrá regular el régimen jurídico de los alojamientos turísticos coparticipados o compartidos y otras formas análogas de explotación.

Artículo 36
Compatibilidad de distintos tipos o grupos de establecimientos y explotación conjunta de distintos establecimientos

1. Será compatible en uno o diversos inmuebles vinculados por su activi-

dad la existencia de hoteles y hoteles-apartamentos, siempre que sean de la misma categoría.

2. También será compatible en uno o varios inmuebles la existencia de hoteles y hoteles-apartamentos con establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes a un grupo de edificios o complejos, siempre que sean de similar categoría.

3. Se podrán explotar conjuntamente diferentes establecimientos de alojamiento turístico, siempre y cuando reúnan las siguientes condiciones:

a) Todos los establecimientos tienen que tener categoría similar aunque sean de diferente grupo.
b) La explotación de todos los establecimientos que se realice conjuntamente tiene que ser desarrollada por una única empresa explotadora.
c) La distancia máxima entre los establecimientos no podrá ser superior a 200 m y tendrá que ser practicable para personas con minusvalía.
d) Deberán cumplirse las condiciones reglamentarias de comedores y salas para los establecimientos que se exploten conjuntamente.

Reglamentariamente se podrán desarrollar el contenido, los requisitos y las condiciones mínimas para la explotación conjunta de establecimientos.

Artículo 37
Explotación de establecimientos de alojamiento turístico bajo la modalidad de pensión completa integral

1. Se entiende que un establecimiento de alojamiento turístico se explota bajo la modalidad de pensión completa integral cuando en el precio ofertado a los usuarios de servicios turísticos, además del alojamiento, se incluyen todos los servicios que ofrezca el establecimiento y, además, el desayuno, el almuerzo, la cena y todos los consumos de alimentos y bebidas que se realicen dentro del establecimiento de alojamiento turístico contratado.

2. Los establecimientos de alojamiento turístico que se exploten bajo la modalidad de pensión completa integral deberán adoptar cuantas medidas sean necesarias para impedir que usuarios de servicios turísticos extraigan alimentos y bebidas servidos en el establecimiento explotado bajo la modalidad de pensión completa integral para ser consumidos fuera del establecimiento que ofrece esta modalidad de explotación, sin perjuicio de que se puedan preparar paquetes de alimentos y bebidas destinados a ser consumidos en las excursiones organizadas.

3. La empresa explotadora del establecimiento bajo la modalidad de pensión completa integral será responsable de la infracción que supone la extracción de alimentos y bebidas para ser consumidos fuera del establecimiento turístico, conforme a lo dispuesto en el capítulo II del título V de la presente ley. Se entenderá que se permite la extracción cuando no se disponga de todos los medios informativos suficientes para el conocimiento de la prohibición por parte del usuario de los servicios turísticos.

4. Los establecimientos de alojamiento turístico que se exploten bajo la modalidad de pensión completa integral deberán superar un plan de calidad específico de dicha modalidad, que deberá integrarse en los planes de modernización previstos en el capítulo III del título IV de la presente ley.

Sección 1ª
Establecimientos de alojamiento hotelero

Artículo 38
Concepto

Los establecimientos hoteleros son instalaciones destinadas a dar servicio de alojamiento al público en general con o sin servicios complementarios y deberán cumplir los requisitos establecidos en esta ley y los que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 39
Clasificación y categorías

1. Los establecimientos de alojamiento hotelero se clasifican en los grupos siguientes:

a) Hoteles: son los establecimientos destinados a la prestación de un servicio de alojamiento turístico con o sin servicios complementarios que ocupan la totalidad o una parte independiente de un edificio o conjunto de edificios cuyas dependencias constituyen un todo homogéneo con entradas propias e independientes, y que cumplen, además, el resto de requisitos establecidos reglamentariamente. Los ascensores y las escaleras de que dispongan los hoteles tendrán que ser de uso exclusivo.

b) Hoteles de ciudad: son los que, además de tener las características del punto anterior, cumplen alguna de las siguientes circunstancias:
- Que estén instalados o que se instalen en zonas calificadas y ordenadas como núcleo antiguo por los instrumentos de planeamiento general.
- Que estén instalados o que se instalen en edificios amparados por la legislación reguladora del patrimonio histórico o que estén catalogados por los instrumentos de planeamiento y situados en núcleo urbano.
- Que estén instalados o que se instalen ajustándose a lo que disponen los instrumentos de ordenación y planeamiento, como aptos para su ubicación en suelo urbano.

c) Hoteles apartamentos: son los establecimientos que, además de cumplir los requisitos establecidos para los hoteles, disponen de las instalaciones necesarias para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos y bebidas en el interior de alguna unidad de alojamiento, y se ajustan a los requisitos establecidos reglamentariamente.

d) Alojamientos de turismo interior: son los establecimientos en que se presta el servicio de alojamiento turístico en un edificio situado en el casco antiguo, en edificios catalogados o en edificios construidos antes del 1 de enero de 1940.

Reglamentariamente, con justificada motivación, se podrán establecer otras fechas de antigüedad y otras distancias de las zonas turísticas.

En este tipo de establecimientos estarán permitidas las ampliaciones que se ajusten a la normativa que les sea de aplicación, incluso mediante la adquisición de edificaciones colindantes con el establecimiento originario, siempre que reúnan las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

2. En los términos establecidos reglamentariamente y en función de la tipología, las instalaciones, el equipamiento y la calidad de los servicios ofertados, entre otros aspectos, los establecimientos de alojamiento hotelero, exceptuando los alojamientos de turismo de interior, que tendrán su propia categoría, se clasificarán en categorías identificadas con estrellas, además de las que reglamentariamente se pudieran establecer.

3. Reglamentariamente se podrán crear otros grupos de establecimientos hoteleros en función de los parámetros de calidad de las instalaciones y de los servicios ofertados.

Artículo 40
Especialización

Además de la correspondiente categoría, los hoteles y los hoteles-apartamentos podrán especializarse en función de la diferente temática o de la orientación hacia un determinado producto turístico, cultural, deportivo, artístico, gastronómico, de salud, de accesibilidad o de cualquier otro elemento conceptual que los especialice y diferencie, siempre que cumplan los requisitos y las condiciones establecidos en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

Se entenderá la especialización de los establecimientos como una actuación para el fomento de la desestacionalización.

Sección 2ª
Apartamentos turísticos

Artículo 41
Concepto

1. Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar un servicio de alojamiento turístico, que se publiciten como tales, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo adecuados para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos y bebidas, y en condiciones que permitan su inmediata ocupación, cumpliendo las exigencias establecidas reglamentariamente.

2. Las unidades de alojamiento que integran estos establecimientos podrán ser, según su tipología constructiva y configuración, bloques de apartamentos, villas, chalés, bungalós o cualquier otra construcción análoga que conformen un todo homogéneo e independiente.

3. El uso de los apartamentos turísticos comprenderá, en su caso, el de los

servicios y las instalaciones incluidos en el bloque o conjunto en el que se encuentren.

Los apartamentos turísticos tendrán además la opción de ofrecer a sus clientes el servicio de comedor. En este caso, se comunicará a la administración turística en los términos establecidos en esta ley o reglamentariamente.

4. Los apartamentos turísticos están sometidos al principio de unidad de explotación y uso exclusivo en los términos establecidos en la presente ley y reglamentariamente.

Artículo 42
Categorías

En los términos establecidos reglamentariamente, y en función de las instalaciones, el equipamiento y los servicios ofertados, entre otros aspectos, los apartamentos turísticos se clasificarán en categorías identificables por llaves, además de las que reglamentariamente se podrán establecer.

Además de la respectiva categoría, los apartamentos turísticos podrán especializarse en función de la diferente temática o de la orientación hacia un determinado producto turístico, cultural, deportivo, artístico, gastronómico, de salud, de accesibilidad o de cualquier otro elemento conceptual que los especialice y diferencie, siempre que cumplan los requisitos y las condiciones establecidos en la presente ley y la normativa de desarrollo.

Se entenderá la especialización de los establecimientos como una actuación para el fomento de la desestacionalización.

Sección 3ª
Establecimientos de alojamiento de turismo rural

Artículo 43
Concepto

Se entiende por *establecimientos de alojamiento de turismo rural* los que, situados en edificaciones ubicadas en el medio rural y que cuentan con determinadas características de construcción, tipología, antigüedad e integración en el entorno, se destinan a la prestación de servicios de alojamiento turístico y se publicitan como tales, dando cumplimiento a la normativa reglamentaria que les sea de aplicación.

Artículo 44
Clasificación y categorías

1. Los establecimientos de alojamiento de turismo rural se clasifican en los tipos siguientes:

a) Hoteles rurales: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico y están ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1940, situadas en suelo rústico y que disponen de una superficie mínima de terreno de 49.000 m2, que tiene que quedar vinculada a la actividad.

b) Agroturismos: son los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento turístico ubicados en edificaciones construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca o fincas que tengan una superficie mínima de 21.000 m2 y que constituyan una explotación agraria, ganadera o forestal.

Los consejos insulares podrán establecer reglamentariamente otros parámetros de antigüedad o de superficie para los hoteles rurales y los agroturismos.

2. Las construcciones y los anexos construidos legalmente antes del 1 de enero de 2012, ubicados en la misma parcela en que se encuentren estos establecimientos, incluidos los que tengan o hayan tenido un uso distinto al 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. En estos establecimientos estarán permitidas las reformas y las ampliaciones de las edificaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea de aplicación. Los consejos insulares podrán establecer los porcentajes máximos de cada uso a implantar en las ampliaciones de estos establecimientos.

3. En estos establecimientos estará permitida la existencia de dependencias destinadas a la vivienda del propietario del establecimiento, del personal empleado en éste o del que desempeñe las funciones agropecuarias o forestales.

4. Para la obtención de la licencia de obras, la licencia de instalación, apertura o funcionamiento de reformas, ampliaciones o nuevos establecimientos de alojamiento de turismo rural, excepto si se trata de hoteles rurales de nueva creación, no será necesaria la declaración de interés general.

Igualmente, la licencia de obras, la licencia de apertura y la licencia de funcionamiento de reformas, ampliaciones o nuevos establecimientos de alojamiento de turismo rural, excepto si se trata de hoteles rurales de nueva creación, no estarán sujetas a la evaluación de impacto ambiental a que se refiere el grupo 7 h) del anexo II de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears.

5. Los establecimientos de alojamiento de turismo rural también se podrán establecer en elementos, construcciones o edificaciones catalogadas o protegidas, previo informe, favorable y vinculante, de la administración turística competente y de la administración insular o municipal competente en patrimonio.

6. Reglamentariamente, en función de las instalaciones, la tipología, el equipamiento y los servicios ofrecidos, se establecerá la categorización específica dentro de cada tipo de establecimiento.

Además de la respectiva categoría, los establecimientos de turismo rural podrán especializarse en función de la diferente temática o de la orientación hacia un determinado producto turístico, cultural, deportivo, artístico, gastronómico, de salud, de accesibilidad o de cualquier otro elemento conceptual que los especialice y diferencie, siempre que cumplan los requisitos y las condiciones establecidos en la presente ley y su normativa de desarrollo.

Se entenderá la especialización de los establecimientos como una actuación para el fomento de la desestacionalización.

Sección 4ª
Albergues, refugios y hospederías

Artículo 45
Albergues y refugios

Se entienden por *albergues o refugios* aquellos establecimientos que faciliten al público en general servicios de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de manutención, y que pueden ofrecer la práctica de actividades de ocio, educativas de contacto con la naturaleza o deportivas.

Reglamentariamente por parte de la administración competente se podrá regular la creación, la existencia, el funcionamiento y el régimen jurídico de los albergues y refugios.

Artículo 46
Hospederías

Se entiende por *hospederías* aquellos establecimientos que formando parte de una iglesia, capilla o santuario destinan algunas de sus dependencias al servicio de alojamiento al público en general.

Reglamentariamente por parte de la administración competente se podrá regular la existencia, el funcionamiento y el régimen jurídico de las hospederías.

Capítulo III
Empresas turístico-residenciales

Artículo 47
Concepto

1. Son empresas turístico-residenciales a los efectos de esta ley aquellas que, además de cumplir los requisitos de las empresas de explotación de establecimientos de alojamiento turístico a partir de cinco estrellas o similar categoría, ofrecen los servicios de éstos a los titulares de viviendas o unidades de alojamiento residencial pertenecientes al mismo complejo, que, por su proximidad al establecimiento de alojamiento turístico y por los demás elementos de hecho y de accesibilidad, permiten prestar los servicios ofertados en las mismas condiciones de calidad que se ofrecen en el establecimiento de alojamiento turístico.

2. Reglamentariamente se podrá desarrollar el régimen jurídico de este tipo de complejos.

Artículo 48
Enajenación de unidades de alojamiento y obligatoriedad de prestación de servicios

En los establecimientos de alojamiento turístico a partir de cinco estrellas o similar categoría se podrán enajenar hasta el 50% de las unidades de alojamiento del establecimiento para destinarlas a residencias turísticas unifamiliares, siempre que no tengan una superficie inferior a 75 m2 construidos y tengan garantizadas la oferta y la prestación de todos los servicios en las mismas condiciones de calidad en que el establecimiento las ofrece a sus clientes.

Capítulo IV
Empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas

Artículo 49
Concepto

Son empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan el uso de viviendas que, teniendo la disposición y la configuración de una vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, prestan servicios de alojamiento turístico que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 50
Comercialización

1. Se podrán comercializar estancias turísticas de corta duración en viviendas unifamiliares siempre que se lleve a efecto por su propietario o por medio de operadores o cualquiera de los canales de comercialización turística y siempre que se ofrezca con los servicios turísticos a que se refiere el artículo siguiente.

2. Sin perjuicio del apartado anterior, se entenderá que hay comercialización de estancias turísticas en viviendas cuando no se puede acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos u otra ley especial.

3. Las estancias que se comercialicen turísticamente tendrán que consistir en la cesión temporal del derecho de goce y disfrute de la totalidad de la vivienda por periodos de tiempo no superior a dos meses.

No se permite la formalización de contratos por habitaciones o hacer coincidir en la misma vivienda a usuarios que hayan formalizado distintos contratos.

4. Reglamentariamente se podrán desarrollar los requisitos, las condiciones, los límites y el contenido de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Artículo 51
Servicios turísticos

1. El comercializador de estancias en viviendas para uso vacacional deberá garantizar, con el objeto de facilitar la estancia, la prestación directa o indirecta de los siguientes servicios:

a) Limpieza periódica de la vivienda.
b) Ropa de cama, lencería, menaje de casa en general y reposición de éstos.
c) Mantenimiento de las instalaciones.
d) Servicio de atención al público en horario comercial.

2. Además de las obligaciones impuestas en el artículo 19 de la presente ley a todas las empresas turísticas, el comercializador de estancias turísticas en viviendas deberá disponer de un servicio de asistencia telefónica al turista o usuario del servicio turístico prestado durante 24 horas.

Artículo 52
Tipología de las viviendas en que está permitida la comercialización de estancias turísticas

1. Las viviendas objeto de estancias turísticas a que se refiere este capítulo tienen que responder a la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Se entiende por *vivienda unifamiliar aislada* a los efectos de esta ley aquella en que únicamente esté permitida una vivienda por parcela. No obstante, previa tramitación previa del correspondiente expediente, podrán aceptarse supuestos en que exista más de una vivienda por parcela, siempre que se den circunstancias que reflejen analogía. Se entienden por *viviendas unifamiliares pareadas* a los efectos de esta ley aquellas que se encuentran en una misma parcela sometida a régimen de propiedad horizontal o cuando en distintas parcelas existan viviendas unifamiliares adosadas a la pared medianera que las separa.

2. En ningún caso se considerarán aisladas las viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados sometidos al régimen de propiedad horizontal, quedando en consecuencia prohibida la comercialización de estancias turísticas en este tipo de viviendas.

3. Las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en las que se permite la comercialización de estancias turísticas tendrán que disponer como máximo de seis dormitorios y con un máximo de doce plazas.

4. Para la comercialización de estancias turísticas la dotación mínima de cuartos de baño será de uno por cada tres plazas, debiendo en lo demás ajustarse a los parámetros urbanísticos que les sean de aplicación.

5. No podrán comercializarse estancias turísticas en viviendas que no hayan presentado la declaración responsable de inicio de actividad turística ante la administración competente.

Reglamentariamente se podrá establecer la obligatoriedad de que las viviendas que se comercialicen turísticamente deban someterse a planes de calidad, y deben determinarse su periodicidad y sus efectos.

Capítulo V
Empresas turísticas de restauración

Artículo 53
Concepto

1. Se entiende por *empresa turística de restauración* toda aquella cuya actividad principal consiste en la prestación del servicio turístico de restauración.

2. El servicio turístico de restauración consiste en el suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el mismo establecimiento abierto al público en general que cumpla las condiciones establecidas en esta ley, así como los requisitos de infraestructura, servicios, equipamiento y otras características que se determinen reglamentariamente.

3. No tendrán la consideración de establecimientos que prestan servicios turísticos de restauración a los efectos de esta ley:

a) Aquellos, cualquiera que sea su titular, en que el servicio de restauración se preste de forma gratuita o asistencial.
b) Los que sirvan comidas o bebidas a colectivos particulares excluyendo al público en general, tales como comedores universitarios, escolares o de empresa.
c) Los existentes en las empresas turísticas de alojamiento y en las empresas turístico-residenciales, siempre que estén estrictamente destinados a los usuarios del servicio turístico.
d) Los que presten servicios de suministro de comidas o bebidas a domicilio.
e) Los prestados en medios de transporte.
f) Los prestados a través de máquinas expendedoras.
g) Los que consistan en servir comidas o bebidas de manera ambulante, es decir, fuera de un establecimiento abierto al público, en puestos o instalaciones desmontables, así como en vehículos, y los que consistan en la venta de bebidas o comidas en instalaciones que se montan de forma ocasional con motivo de ferias, fiestas o mercados.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 26.3 de esta ley, la actividad consistente en la explotación de un establecimiento de restauración tendrá la consideración de actividad única, pudiéndose ofrecer en el ejercicio de dicha actividad servicios complementarios a los usuarios de servicios turísticos, sin que sea preceptiva la obtención de una licencia de actividades para cada uno de los servicios complementarios que se presten, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica y sectorial de los servicios ofertados.

Artículo 54
Clasificación

1. Los establecimientos de restauración se clasifican en los siguientes gru-

pos:

a) Restaurante: se entiende por *restaurante* el establecimiento que dispone de cocina y servicio de comedor independiente en el cual se consumen los platos y las bebidas que son suministrados.
b) Bar-cafetería: se entiende por *bar-cafetería* el establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante su apertura comidas y bebidas para su consumo en barra o mesa del propio establecimiento.
c) Cualquier otro establecimiento de restauración que se determine reglamentariamente.

Los servicios de restauración que se ofrezcan en discotecas, terrazas, salas de fiesta, locales destinados a juegos recreativos, de azar u otros análogos se incluirán en cualquiera de los grupos anteriores en función de las características de cada establecimiento y de los servicios que ofrezcan.

Artículo 55
Especialización

Además de la correspondiente clasificación, los establecimientos de restauración podrán especializarse en función de la diferente temática o de la orientación hacia un determinado producto gastronómico, culinario o enológico, de la tipicidad, del origen o de cualquier otro elemento conceptual que los especialice y diferencie, siempre que cumplan los requisitos y las condiciones establecidos en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

Capítulo VI
Empresas de intermediación turística

Artículo 56
Concepto

Se entienden por *empresas de intermediación turística* las que desarrollan actividades de mediación y organización de servicios turísticos de forma profesional a través de procedimientos de venta presencial o a distancia.

Artículo 57
Clasificación

1. Las actividades de intermediación turística se clasifican en los siguientes tipos:

a) Agencias de viajes.
b) Mediadores turísticos.
c) Centrales de reservas.

2. Reglamentariamente se establecerán los requisitos exigibles a las empresas de intermediación turística.

Artículo 58
Las agencias de viajes

1. Las agencias de viajes que quieran ejercer actividades con carácter permanente en el territorio de la comunidad autónoma de las Illes Balears serán objeto de inscripción en los registros insulares correspondientes y en el Registro General de empresas, actividades y establecimientos turísticos, mediante la declaración responsable de inicio de actividad turística.

2. Son actividades de las agencias de viajes la organización, la oferta o la venta de viajes combinados, entendiendo como tales la combinación previa de, como mínimo, dos de los elementos que se señalan a continuación, venta u oferta de acuerdo a un precio global, cuando esta prestación sobrepase las 24 horas o incluya una noche de estancia:

a) Transporte.
b) Alojamiento.
c) Otros servicios turísticos no accesorios del transporte o del alojamiento y que constituyan una parte significativa del viaje combinado.

3. Además de lo mencionado respecto a los viajes combinados, las agencias de viajes podrán ofrecer otros servicios, dentro del marco normativo europeo.

4. El órgano competente para la regulación y la clasificación de las empresas y los establecimientos turísticos determinará la clasificación de las agencias de viajes y acordará que las agencias de viajes constituyan y mantengan vigente una fianza para responder del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la prestación de los servicios relativos a los viajes combinados ante los consumidores o usuarios finales. El mencionado acuerdo debe fijar también los importes y las condiciones de las fianzas.

5. Asimismo, las agencias de viajes deberán suscribir una póliza de seguro que garantice los posibles riesgos de su responsabilidad. La póliza de seguro deberá cubrir la responsabilidad civil de la explotación del negocio, la civil indirecta o subsidiaria y la responsabilidad por daños patrimoniales primarios.

Artículo 59
Mediadores turísticos y centrales de reservas

1. Se entiende por *mediador turístico* aquella persona física o jurídica que se dedica a la prestación de servicios turísticos que pueden ser ofertados por cualquiera de las empresas a que se refiere el artículo 26 de esta ley, consistentes en la organización de excursiones, visitas guiadas u otros servicios análogos que no tengan la consideración de viajes combinados.

Reglamentariamente se establecerá el régimen de garantías y responsabilidad de los mediadores turísticos.

2. Se entiende por *central de reserva* a la persona física o jurídica que desarrolla la actividad de intermediación turística que consiste principalmente en reservar servicios turísticos de forma individualizada. Las centrales de reserva no tienen capacidad para organizar viajes combinados.

Capítulo VII
Empresas de actividades turísticas de entretenimiento, recreo, deportivas, culturales, lúdicas y de turismo activo

Artículo 60
Concepto y clasificación de las actividades turísticas de entretenimiento

1. Son establecimientos de oferta de entretenimiento aquéllos que, abiertos al público, se dedican a ofrecer servicios de entretenimiento. Se entienden por *servicios de entretenimiento* las actuaciones musicales, tanto en vivo como por medios mecánicos o electrónicos, las exhibiciones artísticas variadas, el baile público y en general todas aquellas que se llevan a cabo para entretener a los asistentes.

2. Los establecimientos de oferta de entretenimiento se clasifican en:

a) Salas de fiesta: son los establecimientos que ofrecen al público servicios consistentes en la presentación de espectáculos artísticos, de pequeño teatro, folclóricos, eróticos, coreográficos, humorísticos, audiovisuales, variedades y atracciones de cualquier tipo en escena o pista, baile público con participación de los asistentes, amenizados mediante la participación humana o medios mecánicos o electrónicos.
b) Salas de baile: son los establecimientos que ofrecen servicio de baile público con participación de los asistentes, amenizado por participación humana o medios mecánicos o electrónicos.
c) Discotecas: son los establecimientos que organizan baile público con participación de los asistentes, amenizado exclusivamente por medios mecánicos o electrónicos.
d) Cafés concierto: son los establecimientos que ofrecen al público intervenciones musicales mediante participación humana o medios mecánicos o electrónicos sin que haya participación del público ni ningún tipo de baile ni espectáculo.
e) Clubes de playa: son los establecimientos que, situados en las inmediaciones del mar, ofrecen servicios de animación, restauración, venta de productos, alquiler de tumbonas, así como otros servicios náuticos.
f) Cualquier otro establecimiento de entretenimiento que se determine reglamentariamente.

Artículo 61
Centros turísticos de recreo, deportivos, culturales, lúdicos y de turismo activo

1. Se entienden por *centros turísticos recreativos o deportivos* aquellos establecimientos que disponen de áreas en las que de forma integrada se sitúan las actividades propias de los parques temáticos, de atracciones o de carácter recreativo, cultural, deportivo o de esparcimiento, y otros usos complementarios, con los servicios correspondientes.

2. Las actividades de turismo activo consisten en la prestación de servicios que permiten el desarrollo de actividades recreativas, deportivas y de aven-

tura que se practican sirviéndose de los recursos que ofrece la naturaleza en el medio en que se desarrollan, sea éste aéreo, terrestre, subterráneo, acuático o subacuático, y en las que es inherente un cierto grado de destreza o experimentación.

3. Tanto los centros turísticos recreativos como las actividades de turismo activo estarán sometidos a las disposiciones reglamentarias que los regulen, especialmente en lo relativo a la seguridad de las personas.

Artículo 62
Especialización

Además de la correspondiente clasificación, los establecimientos de entretenimiento y los centros turísticos recreativos o deportivos y las actividades de turismo activo podrán especializarse en función de la diferente temática o de la orientación hacia un determinado espectáculo, producto musical, deportivo, o por su tipicidad, origen o cualquier otro elemento conceptual que los especialice y diferencie, siempre que cumplan los requisitos y las condiciones establecidos en la presente ley y en su normativa de desarrollo.

Capítulo VIII
Empresas de actividades de información, orientación y asistencia turística

Artículo 63
Información y orientación turística

1. Toda administración turística utilizará todos los medios y sistemas de información oportunos con el objeto de proporcionar y optimizar el conocimiento de la oferta y la demanda turísticas, así como para garantizar la atención de peticiones de información externas.

2. La administración turística competente fomentará el uso de las tecnologías de la información y de la comunicación, tanto en la difusión de los recursos turísticos de las Illes Balears como en las relaciones entre la Administración, las empresas turísticas y los usuarios de servicios turísticos.

Artículo 64
Oficinas de turismo

1. Se consideran oficinas de turismo aquellas dependencias abiertas al público que con carácter habitual facilitan a cualquier persona usuaria asistencia, información u orientación turística y que pueden prestar otros servicios turísticos complementarios.

2. Las oficinas de turismo cuya titularidad ostente cada uno de los consejos insulares integrarán las redes de oficinas de turismo de Mallorca, Menorca, Ibiza o Formentera, pudiéndose adherir a cada una de estas cuatro redes aquellas otras oficinas de titularidad pública o privada que voluntariamente lo soliciten.

3. Se entiende por *red de oficinas de turismo* la que está compuesta por el conjunto de oficinas de titularidad pública o privada que de forma homogénea y bajo una señalización común prestan los servicios que les son propios.

4. Reglamentariamente se establecerán los servicios comunes de las redes, los requisitos de integración en cada una de ellas y el distintivo o la placa oficial de las oficinas de turismo integradas en éstas.

5. Para que las oficinas de turismo ajenas a la Administración puedan recibir subvenciones, ayudas o colaboración técnica y material será obligatoria su integración en la red de oficinas de turismo de la isla que les corresponda.

Artículo 65
Los guías de turismo

1. La profesión de guía turístico consiste en la actividad que realizan las personas que se dedican profesionalmente con carácter habitual y retribuido a la prestación de servicios de información e interpretación del patrimonio histórico y natural, de los bienes de interés cultural, de los bienes catalogados y del resto de los recursos turísticos de las Illes Balears a los turistas y visitantes, tanto en las dos lenguas oficiales de las Illes Balears como en cualquier otra lengua extranjera, que en todo caso tendrá que ser acreditada.

2. El ejercicio de la actividad de guía turístico en las Illes Balears requerirá la obtención de la correspondiente habilitación, otorgada por la administración turística en los términos que se determinen reglamentariamente.

3. Para poder acceder a la profesión de guía turístico se ha de tener acreditada la calificación profesional legalmente requerida, que en todo caso tendrá que satisfacer los requerimientos consignados en el Catálogo nacional de calificaciones profesionales.

4. Los beneficiarios del reconocimiento de sus cualificaciones profesionales tendrán que poseer los conocimientos lingüísticos de las lenguas catalana y castellana necesarios para el ejercicio de la profesión en las Illes Balears.

Artículo 66
Desarrollo de la prestación de servicios turísticos de información

Las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, que organicen actividades de información, orientación o asistencia propias de la profesión de guía de turismo, deberán llevarlas a cabo mediante personal que haya obtenido la correspondiente habilitación y, en su caso, que haya presentado la correspondiente declaración responsable.

Artículo 67
Señalización turística

El consejo insular competente establecerá una señalización turística homogénea que facilite la accesibilidad y el conocimiento de los diferentes recursos y destinos turísticos.

Toda la señalización turística estará en las dos lenguas oficiales de la comunidad autónoma de las Illes Balears y en las dos lenguas extranjeras que mayoritariamente sean empleadas por los turistas que acuden a cada una de las islas, siempre que sea compatible con las características del soporte utilizado.

Reglamentariamente se determinará la señalización turística que deba ser utilizada por las administraciones públicas y por los empresarios para identificar e informar sobre los recursos y los establecimientos turísticos, debiendo simplificarse ésta al máximo mediante el uso del lenguaje iconográfico.

Título IV
Fomento y promoción del turismo

Capítulo I
Principios generales

Artículo 68
Mejora de la competitividad mediante el desarrollo del turismo sostenible

La actividad turística de la comunidad autónoma de las Illes Balears se dirigirá hacia la mejora de la competitividad del sector turístico mediante el desarrollo del turismo sostenible atendiendo principalmente a la preservación y la conservación de los recursos turísticos, procurando un correcto y proporcionado aprovechamiento de éstos, que garantice la perdurabilidad, la conservación y el mantenimiento del legado natural, cultural, artístico y social de las Illes, y que contribuya de forma equitativa al crecimiento económico y al bienestar general.

Artículo 69
Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera como marcas turísticas de las Illes Balears

En el marco de lo establecido en materia de publicidad institucional, cada uno de los consejos insulares tendrá la marca turística global según le corresponda de Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera para la promoción y la proyección interior y exterior de los recursos y productos turísticos de cada una de las islas.

Cada uno de los consejos insulares y respecto de la isla en la que ejerza sus competencias podrá declarar obligatoria la inclusión de los nombres de ‘Mallorca’, ‘Menorca’, ‘Ibiza’ y ‘Formentera’ en las campañas de promoción que se establezcan. Dicha obligación podrá incluir la inserción de los logotipos que se acuerden.

Artículo 70
Planificación turística

1. El Gobierno de las Illes Balears aprobará el Plan integral de turismo de las Illes Balears, que deberá contener, en su caso, los ejes de acción del Plan integral de turismo nacional. Este plan constituirá el instrumento básico y esencial en la ordenación de los recursos turísticos de las Illes Balears, por lo que cualquier instrumento de planeamiento y promoción deberá ajustarse a las direc-

trices que se establezcan en él.

2. Cada uno de los consejos insulares y de los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, aprobará los planes de desarrollo turístico de cada una de sus islas y municipios, que tendrán entre otros los siguientes objetivos:

a) Definir el modelo y la estrategia de desarrollo turístico de cada una de las islas o municipios.
b) Determinar las principales necesidades, objetivos, prioridades y programas de acción.
c) Impulsar los recursos turísticos de cada isla o municipios.
d) Adoptar cuantas medidas sean necesarias para diversificar la oferta turística y reducir al máximo la estacionalidad.
e) Establecer medidas que impulsen la competitividad del sector turístico y permitan un desarrollo turístico sostenible y compatible con la protección del entorno, el medio ambiente y los recursos turísticos.
f) Establecer las medidas que sean necesarias para lograr un incremento de la calidad turística.

Reglamentariamente se definirá el contenido de los planes de desarrollo turístico insular y municipal diferenciando también el contenido del Plan de la ciudad de Palma.

En todo caso, los planes de desarrollo turístico municipal deberán contemplar los principios y las directrices en materia de estética en zonas turísticas, de obras y construcción, de ruidos y horarios y de zonas comerciales saturadas.

3. Los planes turísticos podrán ser revisados en función de la evolución del sector turístico y de la aparición de circunstancias que no hubieran podido ser tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

4. En el marco de los planes establecidos en este artículo se podrán elaborar planes encaminados al desarrollo de productos específicos.

5. Cada uno de los consejos insulares promoverá la colaboración con otras administraciones públicas y, en las condiciones fijadas en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía, con otros países o regiones extranjeras, priorizando aquéllas que mayor flujo turístico aportan a cada isla.

6. Los ayuntamientos podrán instar al Gobierno de las Illes Balears a ser declarados municipio turístico.

Reglamentariamente se determinarán el contenido y los requisitos para la dicha declaración.

Artículo 71
Calidad turística y objetivos

1. La administración turística competente impulsará una estrategia de actuación en materia de calidad turística orientada a la óptima y homogénea atención de los usuarios de servicios turísticos, a la satisfacción de sus expectativas y a su fidelización, a través de la mejora continuada de los productos o servicios de que hacen uso.

2. Las actuaciones a desarrollar en el ámbito de la estrategia de calidad turística se articularán mediante las disposiciones reglamentarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el correspondiente plan sobre esta materia.

Artículo 72
Fomento de la desestacionalización

1. Todas las administraciones impulsarán la realización de actividades, planes e iniciativas que redunden en la dinamización del sector turístico en temporada baja y las que contribuyan al alargamiento de la temporada alta. Deberán elaborar programas de desarrollo incluidos en el plan de turismo correspondiente, de sectores específicos de sol y playa, culturales, de reuniones, deportes y cualesquiera otros que puedan tener interés turístico.

2. Los consejos insulares podrán aprobar cuantas medidas consideren procedentes y en especial las de promoción de sus respectivas islas destinadas a efectuar actuaciones preferentes que contribuyan a la desestacionalización del sector turístico en las Illes Balears.

3. Cuando los órganos competentes en materia de turismo establezcan líneas de ayuda o subvenciones, tendrán preferencia las que tengan por objeto el apoyo a empresas turísticas que se mantengan abiertas y en funcionamiento un mínimo de ocho meses al año.

4. Las distintas administraciones deberán adoptar las medidas de índole normativa y de gestión, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público que vayan encaminadas al reconocimiento de beneficios fiscales y otro tipo de incentivos a las empresas turísticas que acrediten estar contribuyendo a la desestacionalización.

Se entenderá, a todos los efectos, que una empresa turística contribuye a la desestacionalización cuando acredita un periodo de apertura de más de ocho meses el año, sin perjuicio de los otros criterios que puedan ser empleados para entender que una empresa contribuye a ello.

Artículo 73
Formación e innovación en turismo

1. La administración turística promoverá la adaptación de la formación en turismo a las necesidades de las empresas turísticas establecidas a las Illes Balears y en la continua transformación del sector turístico, fomentando una formación para el empleo que sea práctica y especializada, dadas las peculiaridades del sector turístico y las empresas de este sector.

Por su parte, las empresas fomentarán e incluirán en su plan de calidad la obligación del trato amable y cortés al usuario turístico, atendiéndole con rapidez y eficacia.

2. Igualmente, la administración turística apoyará la innovación y la modernización tecnológica de las empresas, los establecimientos y los servicios turísticos, y las fomentará e impulsará, con la adopción de todas las medidas y a través de los instrumentos que sean precisos para incrementar la competitividad y la sostenibilidad del sector turístico.

3. La administración turística promoverá la implantación de la formación en turismo en la elaboración de los distintos planes de educación, fomentando la enseñanza del hecho turístico desde la educación primaria, facilitando para ello los recursos materiales y personales necesarios para alcanzar este objetivo.

4. La administración turística adoptará cuantas medidas sean necesarias para la mejora y el desarrollo en la formación, el ejercicio y el perfeccionamiento de las profesiones turísticas, fomentando el impulso a la investigación, el desarrollo y la innovación en todas aquellas materias que puedan redundar en beneficio del sector turístico y sus profesionales.

Artículo 74
Declaraciones de interés turístico

1. Con la finalidad de impulsar la inversión en complejos, servicios e infraestructuras turísticas que favorezcan la desestacionalización y la mejora de la oferta turística, el Gobierno de las Illes Balears, el consejo insular correspondiente o cualquier ayuntamiento podrán, dentro del ámbito de sus competencias, declarar el interés turístico de las iniciativas, las propuestas y los proyectos presentados.

2. Estas declaraciones se podrán acordar en cualquier momento de la tramitación administrativa, pero sólo tendrán efecto desde la fecha en la cual se declare el interés turístico de la inversión.

3. Las inversiones declaradas de interés turístico tendrán en su tramitación un impulso preferente y rápido de las administraciones que así lo hayan declarado.

4. Las ferias, los itinerarios, las rutas, las publicaciones, los eventos, las tradiciones o cualquier otro recurso turístico podrán ser declarados de interés turístico de Mallorca, Menorca, Ibiza, Formentera o Illes Balears.

5. Reglamentariamente se fijarán los supuestos, las condiciones, la clase de suelo y el procedimiento a seguir para obtener la declaración de interés turístico y los efectos de dicha declaración.

Artículo 75
Ordenación territorial de los recursos turísticos

La ordenación territorial de los recursos turísticos de cada una de las islas se realizará según lo dispuesto en esta ley, de acuerdo con los instrumentos de planeamiento y el resto de normas de ordenación del territorio aplicables.

Capítulo II
Inversión, reconversión y rehabilitación de zonas turísticas

Artículo 76
Inversión pública en zonas afectadas por la estacionalidad

Las diferentes administraciones, sobre la base del principio de mejora de la calidad turística y la mejora continua del producto y el destino turísticos, en el ámbito de sus competencias, deberán planificar las inversiones y las actuaciones de mantenimiento, reparación y reposición en las zonas turísticas que padecen grandes diferencias de densidad poblacional afectadas por la estacionalidad.

Estas actuaciones deberán realizarse atendiendo, entre otros parámetros, a los ingresos que estas zonas generan a las administraciones competentes.

Artículo 77
Zonas turísticas saturadas o maduras

1. A los efectos de esta ley se considera zona turística saturada o madura el ámbito territorial de la isla en el que se sobrepase el límite de oferta turística máxima que reglamentariamente se establezca, se registre una demanda causante de problemas medioambientales o que, por la obsolescencia de la mayor parte de las infraestructuras del sector turístico, se haya transformado en zona degradada o existan desequilibrios estructurales que impidan o dificulten un desarrollo competitivo y sostenible de la industria del sector turístico en la zona por la sobrecarga urbanística y ambiental, la sobreexplotación de recursos o la obsolescencia de sus equipamientos turísticos.

2. Cada consejo insular podrá declarar mediante acuerdo del Pleno las zonas turísticas saturadas o maduras.

3. El consejo insular correspondiente podrá aprobar planes de rehabilitación turística integral tendentes a la mejora, la recalificación, la revalorización, la rehabilitación o la reconversión de la zona, sin necesidad de que el planeamiento de los municipios en que se encuentren estas zonas esté adaptado al plan territorial insular correspondiente.

4. El procedimiento para la redacción, la tramitación y la aprobación de los planes de rehabilitación turística integral se determinará reglamentariamente y se iniciará de oficio o a instancia de los municipios interesados. Mientras no se haya aprobado el reglamento que los regule, se tramitarán como planes especiales.

5. La aprobación de los planes de rehabilitación turística integral podrá llevar aparejada la declaración de interés autonómico y turístico, y todas las administraciones deberán darles la tramitación preferente en los términos establecidos en esta ley y en su normativa de desarrollo.

Artículo 78
Reconversión y cambio de uso

1. En los establecimientos de alojamiento turístico o parcelas de uso turístico en que, por razones de incompatibilidad del uso turístico con la zona en que se han situado, por reunir condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad turística y económica, especialmente en las zonas definidas en los planes de intervención en ámbitos turísticos, o por su notoria obsolescencia cuando no estén ubicados en zonas eminentemente turísticas, se podrá instar ante la administración turística competente su cambio de uso, la cual tramitará y resolverá el expediente administrativo en el que tendrán que quedar justificadas dichas condiciones y convenientemente valoradas la oportunidad y la idoneidad del cambio de uso. El expediente administrativo requerirá informe preceptivo y vinculante del ayuntamiento en el que se encuentre la parcela o el establecimiento sobre el que se ha instado el cambio de uso.

El acuerdo que autorice el cambio de uso se entiende sin perjuicio de las licencias municipales que sean precisas para llevar a efecto este cambio.

2. También se podrá plantear el cambio de uso de aquellos establecimientos de alojamiento turístico y aquellas parcelas no edificadas de uso turístico, en los que, dados criterios de racionalidad de planeamiento urbanístico, sean igualmente valoradas la oportunidad y la idoneidad de dicho cambio.

3. En todo caso, cuando el cambio de uso interesado sea a residencial, el tamaño mínimo de la vivienda autorizable será de 90 m2 de superficie construida. En todo caso un 10% del número de viviendas resultantes podrá tener una superficie inferior, pero siempre superior a 35 m2 de superficie construida.

La densidad máxima será de una vivienda por cada 120 m2 de edificación, debiendo prever la propuesta un mínimo del 10% de la edificación destinada a usos diferentes del residencial de entre los siguientes: establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural.

Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso deberá estar dotada de una plaza de aparcamiento en la parcela afectada o como máximo a 200 m de distancia.

Excepcionalmente, mediante la tramitación de un expediente administrativo específico e individual por proyecto, la administración turística competente podrá dispensar, previo informe vinculante del ayuntamiento, el cumplimiento del tamaño mínimo de vivienda autorizable, mediante resolución motivada, debiéndose determinar en dicho expediente el tamaño mínimo de vivienda a autorizar, que no podrá ser inferior a 35 m2 construidos, la densidad, el porcentaje de edificación destinada a otros usos y las plazas de aparcamiento necesarias.

Cuando el cambio de uso se produzca sobre una parcela no edificada, los parámetros urbanísticos a aplicar serán los de su calificación urbanística en el momento de la solicitud del cambio de uso.

4. A los efectos de esta ley, se entiende que un establecimiento está obsoleto cuando se puedan acreditar elementos fácticos que pongan de manifiesto la falta de competitividad de dicho establecimiento en condiciones normales de explotación y mercado.

5. En todos los casos en que se autorice un cambio de uso, este cambio estará condicionado a una rehabilitación integral del establecimiento afectado.

6. Cuando por las características técnicas, constructivas o edificatorias de un edificio en situación de inadecuación conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, sea procedente el cambio de uso y no resulte viable técnica o económicamente la rehabilitación integral de dicho edificio, a instancia de sus titulares se podrá acordar su demolición para su reconstrucción adaptándose a los parámetros urbanísticos que tenía el edificio sobre el que procede el cambio de uso.

7. En todos los casos en que proceda el cambio de uso, el titular del establecimiento tiene que abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, el 5% del presupuesto de ejecución material de la rehabilitación integral o reconstrucción del edificio en el que se haya formalizado el cambio de uso. Dicho valor de cesión sólo se aplicará sobre la superficie construida correspondiente al nuevo uso. Estos ingresos deberán destinarse a actuaciones e inversiones en la zona donde se ha realizado el cambio de uso, previo informe vinculante de la administración turística competente.

8. Los establecimientos de alojamiento turístico que se encuentren en situación de fuera de ordenación se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley 8/1988, modificada por la Ley 10/2010, aunque el planeamiento municipal que les fuera de aplicación no estuviera adaptado a lo dispuesto en la referida ley.

9. Los establecimientos turísticos en los que se hayan ejecutado obras de acuerdo con las licencias otorgadas al amparo de este artículo quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

Capítulo III
Planes de mejora de las infraestructuras y de los establecimientos turísticos

Artículo 79
Plan de modernización permanente

Todos los establecimientos, las actividades y las empresas turísticas tendrán que superar el plan de modernización permanente que establezca la administración turística en los términos que se fijen reglamentariamente.

Artículo 80
Plan de modernización de los establecimientos turísticos

1. La modernización permanente consistirá en la superación de cualquiera de los planes de calidad homologados o reconocidos por la administración turística competente en materia de planificación y ordenación.

2. La administración turística competente en materia de ordenación fijará el orden en el que los establecimientos sometidos deban superar los planes de modernización permanente, así como la fecha a partir de la que ha de comenzar el proceso, priorizando aquéllos que estén ubicados en las zonas definidas por los planes de intervención en ámbitos turísticos.

3. Los establecimientos turísticos de las zonas que hayan sido objeto de un plan de revalorización integral o de mejora y rehabilitación de las infraestructuras públicas y, en particular, los de alojamiento que se hayan acogido a la regularización sectorial de las plazas turísticas, tienen que acreditar, en el plazo máximo de un año desde la fecha de recepción de las obras de mejora o rehabilitación o autorización de las plazas, el cumplimiento de un plan de calidad turística para la modernización permanente a que se refiere esta ley, con el objetivo de mejorar las instalaciones de climatización, de prestar nuevos servicios y de establecer medidas de protección del medio ambiente y ahorro de consumo de agua y energía, y de reducción de producción de residuos, entre otras.

Artículo 81
Contenido de los planes de calidad

Será requisito imprescindible para la homologación de los planes de calidad el seguimiento, la supervisión y el control de los establecimientos, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a) Seguridad y habitabilidad para el uso turístico al que se destina.
b) Medidas e instalaciones de protección contra incendios, así como su mantenimiento.
c) Cumplimiento de la normativa aplicable sobre las condiciones sanitarias, ambientales y alimenticias.
d) Instalaciones de electricidad, fontanería, gas y climatización.
e) Prestación de servicios.
f) Conservación y mejora del mobiliario y la decoración.
g) Aspecto exterior de las instalaciones.
h) Medidas de protección del medio ambiente, consumo de agua y energía y reducción en la producción de residuos.

Artículo 82
Superación y seguimiento de los planes

1. En caso de que no se supere el plan correspondiente, la administración turística competente otorgará un plazo de dos años para subsanar los incumplimientos. Una vez transcurrido este plazo sin que éstos se hayan subsanado, por causa imputable a la persona interesada, la administración turística competente, de oficio, declarará, previa concesión del correspondiente trámite de audiencia, la baja temporal del establecimiento, durante la cual se podrán subsanar las deficiencias. Una vez transcurrido el plazo de vigencia de la baja temporal, se producirán los efectos establecidos en el artículo 87 de esta ley. El paso a baja temporal no tendrá carácter sancionador.

2. Una vez comprobada y acreditada la superación del correspondiente plan tal y como esté determinado, se tendrá derecho a obtener el reconocimiento y la acreditación de calidad que podrá ser exhibida durante la vigencia del plan.

3. La administración turística competente comprobará periódicamente el cumplimiento de los planes y podrá, en cualquier momento, de oficio, inspeccionar los establecimientos turísticos.

Artículo 83
Fomento del acceso a las subvenciones estatales

La Oficina única de la administración turística a que se refiere el artículo 22 de esta ley facilitará el acceso a los propietarios o titulares de los establecimientos turísticos a las subvenciones o ayudas para la rehabilitación y la mejora que establece el Plan estatal de renovación de instalaciones turísticas y la presentación de las solicitudes para la regularización sectorial de plazas turísticas.

Artículo 84
Suplemento autonómico de las subvenciones estatales

El Gobierno de las Illes Balears y cada uno de los consejos insulares podrán establecer ayudas o subvenciones complementarias a las estatales a que se refiere el artículo anterior.

Capítulo IV
Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico

Sección 1ª
Clases de bajas

Artículo 85
Bajas de los establecimientos de alojamiento turístico

1. Los propietarios de los establecimientos de alojamiento turístico y sus explotadores, con el consentimiento expreso de los propietarios, comunicarán la baja temporal o definitiva de su actividad a la administración competente, que la inscribirá en el correspondiente registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos.

2. La administración turística competente también podrá acordar de oficio las bajas temporales o definitivas, después de la instrucción previa del expediente pertinente y la notificación de la resolución al titular de la propiedad y de la explotación, según el caso y en los términos y las condiciones previstos en la presente ley y reglamentariamente.

Artículo 86
Baja temporal

1. Los establecimientos podrán estar en situación de baja temporal durante el plazo máximo de 3 años, de conformidad con el procedimiento que se determine reglamentariamente. En caso de que no se comunique la reapertura de los establecimientos antes de la expiración de este plazo, la administración turística competente pasará de oficio el establecimiento a la situación de baja definitiva, previa audiencia de la persona interesada.

2. La reapertura de establecimientos en situación de baja temporal sólo podrá instarse mediante la oportuna comunicación, antes de la expiración del plazo máximo previsto en el apartado 1 anterior y siempre que haya superado el plan de modernización correspondiente.

Artículo 87
Baja definitiva

1. La baja definitiva de un establecimiento de alojamiento turístico comprenderá la de la autorización turística sectorial otorgada en su momento o la pérdida de los efectos de la declaración responsable de inicio de actividad turística o comunicación previa presentada, así como la de la totalidad de las plazas del establecimiento. No obstante, se podrán dar de baja definitiva un número determinado de plazas turísticas en los supuestos de reformas del establecimiento turístico, las cuales no computarán al efecto del intercambio previsto en el apartado 1 del artículo siguiente.

2. En todo caso la baja definitiva implicará la revocación de las autorizaciones turísticas del establecimiento y la cancelación de la inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 90.

Sección 2ª
Baja definitiva como requisito para el inicio de una actividad turística referida a establecimientos de alojamiento turístico y para la ampliación de plazas

Artículo 88
Disposición general

1. La eficacia de una declaración responsable de inicio de actividad turística o de la comunicación previa referida a un establecimiento de alojamiento turístico y la inscripción en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos correspondiente, así como la ampliación de plazas y su inscripción, está condicionada a la baja definitiva de un establecimiento de alojamiento turístico que no se encuentre en situación de baja temporal a la entrada en vigor de la presente ley, de conformidad a lo previsto en esta sección.

Será requisito imprescindible para la eficacia de las declaraciones responsables de inicio de actividades turísticas y su posterior inscripción que la baja definitiva mencionada en el apartado anterior se haya producido dentro de la misma isla.

2. La persona interesada en iniciar una actividad de alojamiento turístico que necesite la baja definitiva de un establecimiento y no dispusiese de un establecimiento propio que pueda dar de baja, podrá obtenerlo de particulares, de la

administración turística competente o de los organismos previstos en el artículo 91 de la presente ley.

3. La administración turística competente podrá utilizar los establecimientos turísticos dados de baja definitiva de oficio para permitir nuevos establecimientos hoteleros a partir de cuatro estrellas o la ampliación de los ya existentes de estas categorías.

4. Igualmente, la administración turística competente determinará reglamentariamente las condiciones en que se pueden inscribir los establecimientos mencionados.

A estos efectos, podrán tener en cuenta índices de congestión de la zona en que se quiera ubicar el nuevo establecimiento, derivados de parámetros tales como la densidad de la población en relación con los metros cuadrados de playas, espacios libres públicos y equipamientos deportivos públicos y privados.

Periódicamente se publicará en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* una lista actualizada con el número de plazas existentes en su ámbito insular.

En todo caso, los establecimientos que se acojan a este supuesto tendrán un orden de preferencia, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) Superior categoría del establecimiento.
b) Ofertas que presenten un mayor número de metros construidos por plaza.
c) Mayor proporción de trabajadores fijos.
d) Contribución a la desestacionalización, para lo que se tendrá en cuenta la dotación de climatización o calefacción, piscina climatizada y todas las instalaciones y los elementos que permitan y posibiliten la apertura del establecimiento durante todo el año.
e) Instalaciones y espacios deportivos.
f) Ubicación del establecimiento en municipios o zonas de crecimiento negativo o en declive de manera que se contribuya a desarrollarlos económicamente.
g) Factores ambientales y calidad de los espacios turísticos.

5. El número máximo de nuevas plazas a inscribir por la administración competente de conformidad con el punto 1 de este artículo se determinará con aplicación al número de plazas dadas de baja definitiva de la operación aritmética siguiente:

N=sumatorio (Ki X).
En esta operación:
N es el número de plazas que se tiene que autorizar.
X es el número de plazas que se dan de baja definitiva.
Ki es:
— Para las 100 primeras plazas dadas de baja definitiva, igual a 2.
— Para las comprendidas entre la 101 y la 200, igual a 1,75.
— Para las comprendidas entre la 201 y la 300, igual a 1,5.
— Para las que excedan de 300, igual a 1.

6. En los supuestos de demolición del inmueble y cuando la parcela pase gratuitamente a formar parte del sistema de espacios libres públicos o resulte clasificada con cualquier otra clasificación urbanística que suponga su inedificabilidad, la propiedad podrá optar por:

a) Beneficiarse de la reducción de la ratio turística en un 50%.
b) Incrementar en un 50% los valores de los coeficientes Ki.

7. El cómputo del número de plazas para nuevos establecimientos de alojamiento y para las ampliaciones de los ya existentes se tendrá que hacer de la manera siguiente:

a) Para los apartamentos turísticos, dos plazas por estudio proyectado y tres plazas por apartamento de un dormitorio, además de dos plazas más por cada dormitorio que se proyecte.
b) Para los hoteles y hoteles-apartamento, dos plazas por habitación, pudiéndose computar hasta el 10% del total de las habitaciones de que se disponga como individuales. Las unidades de alojamiento con sala de estar se tendrán que computar como dos plazas por cada baño de que dispongan.

No computarán 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 nuevos hoteles de ciudad podrán computarse como individuales hasta el 90% del total de las habitaciones.

Artículo 89
Excepciones a la disposición general

1. Se excluyen de lo que dispone el artículo anterior las empresas y los establecimientos de alojamiento siguientes:

a) Los establecimientos de alojamiento de turismo rural.
b) Las viviendas comercializadas por empresas de estancias turísticas.
c) Los establecimientos de alojamiento a partir de cuatro estrellas que se ubiquen en las zonas calificadas como aptas para hoteles de ciudad por los instrumentos de planeamiento general o en edificios amparados por la legislación reguladora del patrimonio histórico, y que, en todo caso, estén abiertos, como mínimo, once meses al año.
d) Los alojamientos de turismo de interior.
e) Los establecimientos de alojamiento de cinco estrellas que, además de cumplir con la normativa que los regula, dispongan, bien de 70 m2 construidos por plaza, con un mínimo de 20 m2 dedicados a instalaciones complementarias al servicio de los clientes, bien de 100 m2 de parcela por plaza, no necesariamente de uso turístico, destinados a instalaciones deportivas, recreativas o cualesquiera que fomenten la desestacionalización.
f) Los establecimientos de alojamiento de cinco estrellas ubicados en suelo rústico, siempre que vayan ligados a un gran equipamiento deportivo, recreativo, cultural o cualquier otro uso que claramente contribuya a la desestacionalización con un máximo de 450 plazas.
g) Los establecimientos de alojamiento de cinco estrellas cuando, por la singularidad, la importancia y la significación de un proyecto de arquitectura elaborado por arquitectos de renombre y prestigio internacional, resultasen de un marcado interés y una notoria conveniencia por el atractivo que puedan suponer para la isla en la que estuvieran proyectados; o cuando se tratase de actuaciones singulares o emblemáticas que deberán ser objeto de un informe motivado realizado por un comité de expertos, constituido a tal efecto.
h) Los ubicados en las zonas turísticas de la isla de Menorca que se determinan en las normas de ordenación territorial correspondiente.
i) Los albergues, los refugios y las hospederías.
j) Los paradores nacionales.
k) Los balnearios.

2. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones exigidas supondrá la pérdida de la excepcionalidad y, en consecuencia, la revocación de la autorización turística o de la inscripción en los registros correspondientes.

3. La baja definitiva de los establecimientos indicados en este artículo no podrá utilizarse a los efectos de lo que dispone el artículo anterior.

Artículo 90
Régimen de los establecimientos dados de baja definitiva

1. Los establecimientos dados de baja definitiva se podrán acoger a cualquiera de las posibilidades siguientes:

a) La reapertura del establecimiento mediante la presentación de una nueva declaración responsable de inicio de actividad turística siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

— El establecimiento deberá tener como mínimo la categoría de cuatro estrellas o cuatro llaves.
— En caso de que el establecimiento haya sido dado de baja definitiva de oficio, deben quedar subsanadas las deficiencias que motivaron la baja definitiva de este establecimiento.
— El establecimiento deberá cumplir los planes de modernización y calidad que estén vigentes en el momento de la reapertura.
— En el caso de que la resolución de baja definitiva implicase la privación de las plazas del establecimiento o de que el titular del establecimiento haya recibido algún tipo de remuneración o compensación por la baja definitiva de dicho establecimiento, se deberá adquirir el número de plazas a través del organismo a que se refiere el artículo siguiente.

Cuando el establecimiento se hubiera dado de baja de oficio sin privación de plazas o a instancia de su titular sin que se hubiera obtenido remuneración o compensación por la baja definitiva o por las plazas de dicho establecimiento, se podrá reabrir mediante la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística y se recuperará sin coste el mismo número de plazas que tenía cuando se dio de baja definitiva. En el caso de que, ajustándose a la presente ley y al resto de la normativa que resulte de aplicación, el establecimiento pudiera tener un mayor número de plazas y así se hiciera constar en la declaración responsable de inicio de actividad, el titular del establecimiento deberá

adquirir, a través del organismo a que se refiere el artículo siguiente, la diferencia de las plazas por las que se presenta la nueva declaración responsable de inicio de actividad y las que tenía el establecimiento cuando se dio de baja definitiva.

— El titular del establecimiento dado de baja definitiva durante más de dos años y que pretenda su reapertura deberá comunicar este hecho a la Administración con una antelación mínima de un mes a la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad. Durante este plazo, la Administración podrá incoar el correspondiente expediente de expropiación forzosa por razón de utilidad pública, atendiendo al impacto ambiental que el establecimiento dado de baja definitiva produzca en el entorno. Si el expediente de expropiación se incoase transcurrido este plazo, la Administración deberá indemnizar, además del valor de expropiación, todos los gastos y las inversiones efectuados o que se hubieran ocasionado con motivo de la reapertura del establecimiento.

b) La solicitud de incoación del expediente para el cambio de uso del inmueble de conformidad a lo que se dispone en el artículo 78 de esta ley.

c) La demolición del inmueble y que la parcela pase a formar parte del sistema de espacios libres públicos o sea calificada de forma que implique su inedificabilidad.

d) La demolición del inmueble para su reconstrucción posterior, de acuerdo con los parámetros urbanísticos vigentes en la zona de que se trate.

e) El destino del inmueble a un uso no turístico, después de la renovación o reforma del inmueble, si fuera necesario.

2. Los establecimientos en situación de baja definitiva dispondrán del plazo de dos años, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, para optar entre alguna de las posibilidades previstas en este artículo sin que les sea de aplicación la legislación que regula las expropiaciones forzosas de inmuebles por razón de utilidad pública, atendiendo al impacto ambiental que producen en el entorno.

Artículo 91
Gestión de las plazas dadas de baja definitiva

1. En cada uno de los cuatro ámbitos insulares, Mallorca, Menorca, Ibiza y Formentera, se podrá crear un organismo que estará participado por la administración turística competente, por el sector empresarial de alojamiento turístico, por entidades de crédito y por los agentes sociales más representativos.

2. El objetivo de este organismo será el asesoramiento y la gestión de operaciones destinadas a la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad turística que necesite la baja definitiva de un establecimiento turístico dentro del mismo ámbito insular.

3. Estos organismos crearán una bolsa de plazas que estará integrada por la adquisición de las siguientes:

a) Las plazas correspondientes a establecimientos dados de baja definitiva por los titulares voluntariamente.

b) Las plazas correspondientes a establecimientos turísticos dados de baja definitiva de oficio por la administración competente y que, en consecuencia, sean transmitidas a los organismos a que se refiere este artículo.

c) Las plazas correspondientes a establecimientos turísticos dados de baja definitiva y no utilizadas en su totalidad por las personas interesadas que presenten la declaración responsable de inicio de actividad turística correspondiente a un establecimiento de alojamiento turístico.

4. La persona interesada en presentar la declaración responsable del inicio de actividad turística que necesite baja definitiva de un establecimiento turístico podrá recurrir a este organismo para adquirirla, lo que se acreditará mediante certificado expedido a estos efectos.

5. Reglamentariamente se regularán el procedimiento, las condiciones y los requisitos de lo que se dispone en este artículo.

Artículo 92
Tratamiento de la bolsa de plazas, fondos recaudados, destino

1. Los ingresos obtenidos mediante la gestión de la bolsa de plazas se tienen que destinar a realizar, en exclusiva y en el ámbito insular respectivo en cada una de las islas, las actuaciones que determine el organismo gestor de la bolsa de plazas turísticas y que tengan por objeto:

a) Rehabilitar zonas turísticas mediante operaciones de esponjamiento, entre otras.

b) Incentivar la reconversión de establecimientos de alojamiento turístico obsoletos en proyectos sociales, culturales, educativos o lúdicos y deportivos que, en todo caso, tiene que preservar el medio ambiente.

c) Fomentar de manera directa e indirecta cualquier actividad que persiga la competitividad, la diversificación y la desestacionalización de la oferta turística de cada una de las islas.

d) Desarrollar proyectos para incrementar la calidad de la oferta turística.

e) Impulsar proyectos de investigación científica, desarrollo e innovación tecnológica (I+D+I) que tengan relación con el ámbito turístico.

f) Llevar a efecto cualesquiera otras actividades con los objetivos de mejorar la calidad de las infraestructuras turísticas, su competitividad, de diversificar y desestacionalizar la oferta y de consolidar la posición de liderazgo en materia turística.

2. La preselección de actividades y proyectos se iniciará durante la tramitación de las regularizaciones mediante un informe relativo a su viabilidad técnica y económica.

3. A medida que se recauden los fondos procedentes del procedimiento descrito en los artículos anteriores, el organismo gestor seleccionará y ejecutará definitivamente los proyectos viables que se ajusten a la recaudación obtenida.

TÍTULO V
CONTROL DE CALIDAD TURÍSTICA

Capítulo I
La inspección de turismo

Artículo 93
Ejercicio de la inspección de turismo

Las facultades de control y verificación del cumplimiento de lo establecido en esta ley y en las disposiciones que la desarrollen corresponden a la administración turística competente, que ejercerá la función inspectora en materia de turismo en el ámbito insular que le corresponde a través de la inspección de turismo.

Artículo 94
Funciones de la inspección de turismo

La inspección en materia de turismo tendrá las funciones siguientes:

a) Llevar a cabo la comprobación y el control del cumplimiento de la normativa turística aplicable, especialmente en la persecución de las actividades clandestinas y la oferta ilegal.

b) Velar por el respecto a los derechos de los usuarios de servicios turísticos.

c) Verificar los hechos causantes de reclamaciones y denuncias que puedan ser constitutivos de infracción de la normativa turística de acuerdo con lo establecido en la normativa turística.

d) Comprobar la existencia de las infraestructuras y los servicios obligatorios impuestos por la legislación turística.

e) Emitir informes en materia de su competencia.

f) Informar y asesorar a las personas interesadas, cuando así lo requieran, sobre sus derechos y deberes así como sobre el cumplimiento y la aplicación de la normativa turística vigente.

g) Levantar y tramitar las actas de inspección extendidas en el ejercicio de la función inspectora.

h) Intervenir en la clausura o la suspensión de la actividad turística, participando en ella y llevándola a cabo directamente, si son adoptadas como medida provisional por los inspectores de turismo, en los supuestos regulados por la normativa turística.

i) Cualquier otra función inspectora que le venga atribuida por una norma de rango legal o reglamentario.

Artículo 95
Los servicios de la inspección de turismo

1. Las funciones inspectoras en el ámbito insular correspondiente serán ejercidas por la administración turística competente a la que se adscriban los correspondientes servicios de inspección, que tendrán la estructura que se determine reglamentariamente.

2. El personal funcionario de los servicios de inspección, en el ejercicio de su cometido en materia turística, tendrá la consideración de agente de la autoridad, con la protección y las facultades que le atribuya la normativa vigente. A estos efectos, contará con la correspondiente acreditación, que deberá exhibir en

el ejercicio de sus funciones.

3. En el ejercicio de sus funciones inspectoras, el personal inspector tendrá total independencia, sin perjuicio de la dependencia a sus superiores jerárquicos a cuyas instrucciones ha de dar cumplimiento.

4. La administración turística competente garantizará la formación continuada y específica del personal de la inspección de turismo, en todas las materias relacionadas con el ejercicio de sus funciones.

Artículo 96
Deber de colaboración con la inspección de turismo

1. Los titulares de las empresas turísticas y los representantes o encargados de cada establecimiento tienen la obligación de colaborar con el personal inspector y de permitirle y facilitarle la visita a las dependencias e instalaciones, el control de los servicios y, en general, todo lo que proporcione un conocimiento y una calificación mejores y más ajustados de la situación y de los hechos inspeccionados.
2. Los servicios de inspección podrán solicitar toda la documentación e información directamente relacionada con el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 97
Facultades de los inspectores de turismo

1. Los inspectores de turismo, en el cumplimiento de sus funciones, podrán recabar el auxilio de las fuerzas y los cuerpos de seguridad del Estado y de la policía local, de acuerdo con la legislación aplicable.

2. Los inspectores de turismo están facultados para acceder y permanecer libremente por el tiempo necesario en los establecimientos turísticos y en el lugar de desarrollo de las actividades turísticas para el ejercicio de sus funciones.

3. Los inspectores de turismo pueden requerir motivadamente la comparecencia de las personas interesadas en las dependencias administrativas, haciendo constar expresamente el objeto de la citación, de acuerdo con la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

Artículo 98
Deberes de los inspectores de turismo

Los inspectores de turismo, en el ejercicio de la actuación inspectora, tendrán los siguientes deberes:

a) Exhibir la acreditación de su condición al iniciar la actuación inspectora.
b) Cumplir con el deber de secreto profesional y mantener la confidencialidad de la actuación inspectora.
c) Observar el respeto y la consideración debidos a las personas interesadas, informándolas de sus derechos y deberes a fin de facilitarles su cumplimiento.
d) Realizar la actuación inspectora con la máxima celeridad y discreción, procurando que tenga la mínima repercusión en la actividad turística de que se trate.

Artículo 99
Deberes del titular de la actividad turística y personal empleado

Los titulares de la actividad turística, sus representantes legales, el personal empleado debidamente autorizado o, en su defecto, las personas que se encuentran al frente de la actividad en el momento de la inspección, tendrán el deber de facilitar a los inspectores de turismo el acceso a las instalaciones y dependencias donde se desarrolle la actividad. Asimismo, deberán facilitarles tanto el examen de los documentos relacionados con la actividad turística proporcionando la obtención de copias o reproducciones de dicha documentación, como la comprobación de cuantos datos sean precisos para los fines de la inspección.

Artículo 100
Coordinación interadministrativa

Las infracciones y deficiencias detectadas en el ejercicio de la actividad de inspección turística que incidan en el ámbito competencial de otros órganos, tanto de la misma administración como de otras administraciones públicas, serán comunicadas a estos órganos, especialmente las relacionadas con las administraciones competentes en materia de urbanismo, licencias de actividades e inspección y gestión tributaria, sin perjuicio de la realización de inspecciones conjuntas. Igualmente, dichos órganos deberán poner en conocimiento de los órganos competentes en materia de turismo las infracciones y las deficiencias turísticas que detecten en el ejercicio de sus funciones.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará especialmente a las infracciones que cualquier administración detecte en materia de oferta ilegal y clandestina, respecto de las cuales todas las administraciones adoptarán, dentro del ámbito de su competencia, cuantas medidas cautelares, provisionales o definitivas, sean necesarias para erradicar dicha oferta ilegal o clandestina.

Artículo 101
Actas de inspección

1. De cada inspección practicada, el personal inspector actuante levantará un acta que recogerá el resultado de la inspección y que se ajustará al modelo oficial que se determine reglamentariamente.

2. En el acta deberán figurar los datos de identificación personal del titular de la actividad turística, de quien lo represente legalmente o del personal empleado debidamente autorizado o, en su defecto, de las personas que se encuentren al frente de la actividad en el momento de una inspección y, en su caso, los datos de identificación fiscal, el lugar y la hora, la identificación de las personas comparecientes y la exposición de los hechos. Asimismo, se harán constar, en su caso, las circunstancias y los datos que contribuyan a determinar la posible existencia de una infracción administrativa, así como las demás circunstancias concurrentes.

3. Las actas podrán ser de constancia de hechos, de obstrucción, de conformidad o de infracción.

4. Las actas de infracción siempre deberán reflejar los preceptos que el inspector considere infringidos, sin que esto suponga un pronunciamiento definitivo de la Administración sobre los cargos imputados.

5. Las actas deberán ser firmadas por el inspector actuante y por el titular de la actividad turística o, en su defecto, por quien lo represente legalmente o por el personal empleado debidamente autorizado. En su defecto, la firma corresponderá a las personas que se encuentren al frente de la actividad en el momento de la inspección. La firma acreditará la notificación, el conocimiento del acta y de su contenido pero no implicará su aceptación. La negativa a firmar el acta se hará constar en ésta y no supondrá la paralización o el archivo de las posibles actuaciones siguientes motivadas por el contenido del acta. En todo caso, se entregará o remitirá una copia del acta a la persona interesada.

6. Las actas de inspección levantadas y firmadas por los inspectores de turismo, de acuerdo con los requisitos establecidos en la normativa aplicable, tienen presunción de certeza y valor probatorio de los hechos constatados, sin perjuicio de las pruebas que las personas interesadas puedan aportar o señalar en defensa de sus derechos e intereses.

Capítulo II
Infracciones y sanciones

Artículo 102
Infracciones administrativas y clases

1. Se consideran infracciones administrativas en materia de turismo las acciones u omisiones tipificadas en la presente ley.

2. Reglamentariamente, dentro del marco establecido en esta ley, se podrá complementar o especificar el contenido de las conductas constitutivas de infracción administrativa en materia de turismo.

3. Las infracciones administrativas en materia de turismo se clasifican en leves, graves y muy graves.

4. La comisión de una infracción administrativa en materia de turismo dará lugar a la tramitación del correspondiente expediente sancionador, conforme a lo establecido en el presente capítulo.

Artículo 103
Personas responsables

1. Son responsables de las infracciones administrativas en materia de turismo las personas físicas y jurídicas públicas o privadas que incurran en las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

2. El titular de la explotación, empresa o actividad turística será responsable administrativamente de las infracciones que cometan los trabajadores empleados o terceras personas que, sin tener vinculación laboral, realicen prestaciones comprendidas en los servicios contratados por éste.

3. Los titulares de la explotación, empresa o actividad a los que se hubiera impuesto una sanción como consecuencia de la infracción cometida por el personal empleado o terceras personas que prestasen los servicios contratados por éste, podrán ejercitar las acciones de repetición que les correspondan contra los autores materiales de la infracción que ocasione la sanción.

Artículo 104
Infracciones leves

Se consideran infracciones leves:

a) La inexactitud en el cumplimiento de las obligaciones de comunicación o de información con la administración turística competente en la materia o a los usuarios de servicios turísticos.

b) La falta de hojas oficiales de reclamación a disposición del cliente.

c) La no exhibición de los distintivos acreditativos del grupo, la clasificación y, en su caso, la categoría.

d) La exhibición de distintivos acreditativos del grupo, de la clasificación o, en su caso, de la categoría, que no cumplan las formalidades exigidas.

e) No dar publicidad a cuantos aspectos fueran exigibles por la normativa turística.

f) No poner los precios a disposición de los usuarios de servicios turísticos o no darles la obligada publicidad.

g) No expedir o expedir incorrectamente las facturas o los recibos de las cantidades abonadas por los servicios contratados.

h) No prestar o prestar deficientemente los servicios debidos cuando no se cause perjuicio a los clientes.

i) Las deficiencias en las condiciones de limpieza, en el funcionamiento de las instalaciones o en el mobiliario o enseres que formen parte de la explotación de la actividad turística.

j) El trato incorrecto o descortés, así como las deficiencias en la prestación del servicio por parte del personal empleado en cuanto a la atención y el trato debidos con los clientes.

k) La inexactitud, la falsedad o la omisión de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable o a la comunicación previa que no esté tipificada como infracción grave o muy grave.

l) El otorgamiento de contratos sin hacer constar el número de registro del establecimiento o la empresa contratada.

m) La falta continuada de actividad turística durante más de tres meses en las agencias de viajes o durante más de un año en el resto de establecimientos turísticos, sin haber comunicado la inactividad o la baja temporal.

n) El incumplimiento de las disposiciones relativas al régimen de reservas y cancelaciones.

o) El incumplimiento de lo dispuesto en la normativa turística sobre el periodo de apertura.

p) El incumplimiento de las obligaciones formales establecidas por la legislación turística relativas a documentación, libros o registros, así como la no conservación de la documentación obligatoria durante el tiempo establecido reglamentariamente.

q) La negativa, después de haber sido requerido para ello, a facilitar al cliente las hojas de reclamación o, en su caso, a facilitarle los datos del establecimiento.

r) La obstaculización a la labor inspectora cuando no llegue a imposibilitarla.

s) Cualquier otro incumplimiento de los requisitos, las prohibiciones y las obligaciones establecidos en la normativa turística que no esté tipificado como infracción grave o muy grave en esta ley.

Artículo 105
Infracciones graves

Se consideran infracciones graves:

a) El incumplimiento de las obligaciones de comunicación o de información con la administración turística competente o con los usuarios de servicios turísticos.

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

c) La utilización de denominación, grupo, categorías o clasificaciones diferentes a las establecidas en esta ley o en las disposiciones que la desarrollen.

d) La utilización de denominaciones para una actividad turística que puedan inducir a error sobre la clasificación, la categoría o las características de aquélla.

e) La oferta o la comercialización de estancias turísticas en viviendas que no cumplan los requisitos o las condiciones establecidas en el capítulo IV del título III de esta ley y en su normativa de desarrollo.

f) Permitir en una vivienda de su propiedad que no se cumplan los requisitos o las condiciones establecidos en el capítulo IV del título III de esta ley y en la normativa de desarrollo de la oferta o la comercialización de estancias turísticas.

g) La publicidad, la contratación o la comercialización de establecimientos, actividades o empresas que no hayan presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa cuando éstas sean exigibles por la normativa turística.

h) La realización o la prestación de servicios de actividades turísticas por quien no tenga la preceptiva habilitación exigida por las normas en vigor, o que no haya presentado la declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa, siempre que cumpla todos los requisitos necesarios para poder obtenerla.

i) Difundir a través de Internet u otros medios de comunicación información o expresiones que puedan inducir a error sobre los elementos esenciales de la actividad turística y sobre los precios.

j) No prestar o prestar deficientemente los servicios debidos cuando cause perjuicio a los usuarios de servicios turísticos.

k) Que cualquier establecimiento de alojamiento turístico explotado bajo la modalidad de pensión completa integral permita la extracción de alimentos o bebidas de dicho establecimiento para ser consumidos fuera de éste, salvo que sean paquetes de excursiones organizadas.

l) La realización de modificaciones no sustanciales en los establecimientos que supongan disminución de la calidad, sin la declaración responsable de inicio de actividad o la comunicación previa.

m) El incumplimiento de los términos fijados en los contratos para la prestación de servicios turísticos, si redundan en fraude o engaño en relación con los aspectos esenciales y notorios de estos servicios.

n) La reserva confirmada de plazas de alojamiento en un número superior a las disponibles, siempre que se produzca una sobreocupación efectiva.

o) El cobro de precios superiores a los contratados.

p) Instalar o superar unidades de acampada distintas a las previstas por la normativa turística.

q) No mantener vigentes los seguros, las fianzas u otras garantías equivalentes en las cuantías exigidas por la normativa turística.

r) Organizar actividades de información o asistencia propias de la profesión de guía de turismo mediante personal que no esté habilitado.

s) La admisión en los campings o campamentos de turismo de personas que acampan con carácter permanente o residencial.

t) El incumplimiento de la oferta sobre viaje combinado recogida en el folleto informativo, siempre que cause perjuicio a los clientes.

u) La publicidad que pueda producir engaño sobre los elementos esenciales, las prestaciones o los servicios que integren el paquete turístico o el servicio combinado y que figuren en catálogos, folletos, publicidad u ofertas específicas de las empresas y actividades turísticas.

v) Incumplir el régimen previsto en la normativa reguladora de viajes combinados para los supuestos de no confirmación de la reserva, modificación de los elementos esenciales o de resolución de contrato.

w) Incumplir el régimen de entrada y permanencia en los establecimientos turísticos.

x) La realización de actividades en dependencias de los establecimientos turísticos que infrinjan la normativa turística.

y) La utilización del solar, inmueble o establecimiento afectado para una finalidad distinta de la recogida en el proyecto autorizado o en la declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa.

z) Las infracciones leves cuando, doce meses antes de cometerlas, el responsable de éstas haya sido sancionado mediante resolución definitiva por la misma infracción tipificada como leve.

aa) Permitir la venta ambulante en los establecimientos turísticos u organizar paradas en viajes o excursiones donde se practique la venta ambulante.

ab) La negativa u obstrucción a la actuación de los servicios de inspección cuando ésta impida el ejercicio de las funciones que legalmente o reglamentariamente les estén atribuidas.

Artículo 106
Infracciones muy graves

Se consideran infracciones muy graves:

a) La inexactitud, la falsedad, la omisión o la alteración de los aspectos sustanciales para el otorgamiento de la autorización, el título, la licencia o la

habilitación preceptiva en los datos incluidos en la declaración responsable de inicio de actividad turística o en la comunicación previa.

b) La realización de la actividad turística sin haber presentado la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa.

c) No prestar o prestar deficientemente los servicios debidos siempre que se cause un perjuicio grave a los usuarios de servicios turísticos.

d) La realización de obras en los establecimientos sin la comunicación correspondiente si estas obras suponen modificación sustancial referente a la calidad, el número de plazas o las condiciones determinantes en la clasificación o capacidad.

e) La prestación de servicios, incumpliendo la normativa en vigor, en condiciones que puedan afectar a la seguridad de las personas.

f) La emisión o el vertido de cualquier clase a la atmósfera, al suelo, a la playa o a las aguas terrestres o marítimas por parte de las instalaciones de los establecimientos turísticos que supongan daños graves a los recursos naturales o al medio ambiente.

g) Cualquier actuación discriminatoria por razón de nacionalidad, raza, sexo, religión, orientación sexual, discapacidad, opinión o cualquier otra circunstancia social o personal, o la falta de respeto a la dignidad de la persona y a sus derechos fundamentales en el acceso y la participación en la actividad turística.

h) Las infracciones graves cuando, doce meses antes de cometerlas, el responsable de éstas haya sido sancionado, mediante resolución definitiva, por infracción tipificada como grave.

Artículo 107
Prescripción de las infracciones

1. Las infracciones previstas en esta ley prescribirán en los siguientes plazos: las infracciones muy graves, a los tres años; las graves, a los dos años; y las leves, al año.

2. El plazo de prescripción de las infracciones se computará desde el día en que se hubieran cometido. No obstante, cuando se trate de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a contar desde el día en que se realizó el último hecho constitutivo de la infracción. Cuándo se trate de infracciones permanentes dicho plazo comenzará a contar desde el momento en que se eliminó la situación ilícita.

3. La prescripción de las infracciones se interrumpe por la iniciación con conocimiento de la persona interesada del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

Artículo 108
Clases de sanciones

Las infracciones de la normativa turística darán lugar a la imposición de las sanciones siguientes:

a) Apercibimiento.

b) Multa.

c) Cambio de categoría del establecimiento a una categoría inferior a la que posea.

d) Suspensión temporal, hasta un máximo de doce meses, de la actividad de la empresa o del ejercicio profesional individual.

e) Revocación de la habilitación o la autorización otorgada por la administración turística competente, o pérdida de los efectos de la declaración responsable de inicio de actividad turística o la comunicación previa presentadas.

f) Clausura temporal o definitiva del establecimiento.

Artículo 109
Sanciones

1. Las infracciones calificadas como leves serán sancionadas con apercibimiento o multa de hasta 4.000 euros.

El apercibimiento procederá en los casos de infracciones leves cuando no haya reincidencia y, atendidas las circunstancias y el criterio de proporcionalidad, cuando no se estime conveniente la imposición de multa.

2. Las infracciones calificadas como graves serán sancionadas con multa de 4.001 a 40.000 euros.

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

3. Las infracciones calificadas como muy graves serán sancionadas con multa de 40.001 a 400.000 euros.

Como sanciones accesorias podrán imponerse la suspensión temporal del ejercicio de actividad de la empresa o del ejercicio profesional, la revocación de la habilitación otorgada por la administración turística o la pérdida de los efectos de la declaración responsable de inicio de actividad turística o la clausura temporal o definitiva del establecimiento.

4. La revocación de subvenciones o la suspensión al derecho a obtenerlas se podrá imponer como sanción accesoria a las que sean procedentes en los casos de infracciones graves o muy graves.

Artículo 110
Gradación de las sanciones

1. Las sanciones que se impongan por la comisión de las infracciones tipificadas serán graduadas teniendo en cuenta la naturaleza de la infracción y las circunstancias concurrentes, atendiendo especialmente a los criterios siguientes:

a) La existencia de intencionalidad.

b) La subsanación durante la tramitación del procedimiento sancionador de las anomalías que dieron origen a su incoación o a la reparación de los perjuicios causados.

c) La naturaleza de los perjuicios causados, así como el riesgo generado para la salud o la seguridad de las personas.

d) El número de personas afectadas.

e) La reincidencia, cuando no haya sido tenida en cuenta para tipificar la infracción.

f) El beneficio obtenido como consecuencia de la infracción.

g) La posición del infractor en el mercado.

h) La categoría del establecimiento o las características de la actividad.

i) La trascendencia del daño o el perjuicio causado a la imagen o a los intereses turísticos públicos o privados.

j) Las repercusiones para el resto del sector turístico.

2. Se entiende por reincidencia la comisión en el plazo de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

3. La aplicación de la sanción deberá ser proporcionada a la gravedad de la conducta infractora y asegurará que la comisión de infracciones no resulte más beneficiosa para la persona infractora que el cumplimiento de las normas infringidas. Sólo a estos efectos podrán incrementarse las cuantías de las multas previstas en el artículo anterior hasta el triple del precio de los servicios afectados por la infracción.

Artículo 111
Prescripción de las sanciones

1. Las sanciones previstas en la presente ley prescribirán en los siguientes plazos:

a) Las impuestas por infracciones leves, al año.

b) Las impuestas por infracciones graves, a los dos años.

c) Las impuestas por infracciones muy graves, a los tres años.

2. El plazo de prescripción de las sanciones se computará desde el día siguiente a aquél en que la resolución por la que se imponga la sanción adquiera firmeza.

3. La prescripción de las sanciones quedará interrumpida por la iniciación del procedimiento de ejecución, reanudándose el plazo de prescripción si el procedimiento estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable a la persona infractora.

Capítulo III
Procedimiento sancionador y competencia

Artículo 112
Órganos competentes

El titular competente en materia de turismo de cada uno de los consejos insulares, dentro de su respectivo ámbito territorial, o la persona o les personas en quienes éstos deleguen, serán competentes para la imposición de las sanciones correspondientes a todas las infracciones, salvo que el ámbito territorial de

la infracción exceda del territorio de la isla en que tiene competencias.

El consejero competente en materia de turismo del Gobierno de las Illes Balears será el órgano que impondrá las sanciones por infracciones cuyo ámbito territorial exceda al de una isla.

Artículo 113
Procedimiento

El procedimiento administrativo para la imposición de las sanciones establecidas en esta ley y el ejercicio de la potestad sancionadora se llevarán a efecto conforme a los principios contenidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y de acuerdo con lo que dispone el Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la comunidad autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora, y en lo que no se prevé, por lo que establece el Real Decreto 1398/1993 o las normas que los sustituyan.

Artículo 114
Medidas provisionales

1. Cuando se considere necesario para asegurar la eficacia de la resolución, por motivos de urgencia, o para una protección provisional de los intereses implicados, las acciones u omisiones tipificadas como infracción en esta ley podrán dar lugar a las siguientes medidas provisionales:

a) La suspensión temporal de los efectos de la declaración responsable de inicio de actividad turística, de la comunicación previa o la suspensión de los títulos, las licencias, las autorizaciones o las habilitaciones en virtud de los que se ejerza la actividad.
b) La clausura temporal del establecimiento.
c) La suspensión temporal, parcial o total de las actividades de intermediación turística y otras actividades no vinculadas a un establecimiento físico.
d) La suspensión temporal del ejercicio de la profesión de guía turístico.

2. Una vez iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolver podrá adoptar medidas provisionales para asegurar la eficacia de la resolución. También podrá adoptarlas 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 72.1 y 72.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

3. Las medidas provisionales se adoptarán previa audiencia de las personas interesadas, en el plazo máximo de diez días, para que puedan aportar cuantas alegaciones, documentos e informaciones estimen convenientes. No obstante, cuando las medidas provisionales se adopten antes de la iniciación del procedimiento sancionador, deberán ser confirmadas, modificadas o ratificadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento tras la audiencia de las personas interesadas.

Capítulo IV
Registro de infracciones

Artículo 115
Anotación, cancelación y publicidad de las sanciones

1. Las sanciones definitivas, sea cual fuere su clase y naturaleza, serán anotadas en el registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos correspondiente.

2. Las anotaciones se cancelarán de oficio o a instancia de parte transcurridos uno, dos o tres años, según se trate de sanciones por infracciones leves, graves o muy graves, desde su imposición con carácter definitivo o cuando la resolución sancionadora sea anulada por una sentencia firme en vía contencioso-administrativa.

3. Se expedirá certificado de las sanciones anotadas a las personas interesadas que lo soliciten.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera

1. Se faculta al Consejo de Gobierno para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones necesarias para ejecutar y desarrollar lo que se dispone en esta ley.

2. Se facultan a los consejos insulares para que, en el ámbito de sus competencias, dicten las disposiciones necesarias para ejecutar y desarrollar la presente ley.

3. Se faculta al Consejo de Gobierno para que, mediante decreto, actualice periódicamente la cuantía de las multas comprendidas en la presente ley.

Disposición adicional segunda

Los locales existentes en establecimientos turísticos o en parcelas vinculadas con autorización de la administración turística correspondiente anteriormente a la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears, y que tengan acceso único e independiente desde la vía pública, podrán mantener su actividad y ser objeto de cambio de uso y de obras de conservación, mantenimiento y reforma sin que les sean de aplicación los principios de uso exclusivo y unidad de explotación dispuestos en los artículos 32 y 33 de esta ley.

Disposición adicional tercera

Los establecimientos turísticos que al ponerse en funcionamiento estuvieran sometidos a la autorización de la administración turística competente, abiertos al público con anterioridad al día 1 de enero de 1998, estarán exentos, en caso de que no la tengan, de obtener la licencia de instalación, apertura y funcionamiento municipal siempre que se den los requisitos siguientes:

a) Que antes del día 1 de enero de 1998 contasen con autorización turística.
b) Que presenten a la administración competente en materia de actividades la documentación redactada y firmada por un técnico competente que refleje su estado actual.
c) Que realicen la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad.

La no exigibilidad, en su caso, de la referida licencia de apertura en ningún ámbito administrativo no supondrá, en ningún momento, la exención de la sujeción a toda la normativa que sea aplicable a los establecimientos turísticos.

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 la presente ley y que tengan por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones, así calificadas por la administración turística competente, mediante 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, impidiesen la 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 la incorporación de todo tipo de servicios.

Se entienden 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 a 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, permitiéndose la reordenación o reubicación de volúmenes existentes o el aprovechamiento del subsuelo.

En ningún caso la mejora de servicios e instalaciones podrá suponer el aumento de plazas, aunque sí su redistribución.

En el mismo trámite, se podrá incrementar el número de plazas autorizadas según lo establecido en la disposición adicional quinta de la presente ley.

2. La modernización prevista en el apartado anterior podrá llevarse a cabo

aunque esto suponga un incremento relativo de la superficie edificada y de la ocupación, que no podrá exceder para todo tipo establecimientos turísticos en un 10% de las existentes, o permitidas si éstas fueran mayores que las existentes, ni suponer menoscabo de los servicios y las instalaciones ya implantados. Este porcentaje no podrá exceder en un 15% para establecimientos de tres estrellas o tres llaves, y en un 20% para establecimientos de cuatro y cinco estrellas o cuatro llaves. Asimismo, el propietario o titular del establecimiento turístico podrá 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 podrá suponer una desvirtuación de la categoría pretendida.

3. De acuerdo con las previsiones de los apartados anteriores, se podrán realizar 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 éstas fueran mayores que las existentes, sin ocupar la separación a linderos existentes o la mínima permitida, si ésta fuera menor.

b) Estas obras, ampliaciones, reformas, demoliciones o reconstrucciones parciales o totales no supongan un aumento de la altura máxima existente o permitida si ésta 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.

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

d) Se acuerde la implantación de las medidas de calidad previstas reglamentariamente.

e) En el caso de demolición total, el propietario o titular del establecimiento de alojamiento turístico podrá reconstruir el establecimiento debiéndose ajustar 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 de cumplimiento del deber, en el caso de demolición y reconstrucción y a los efectos de lo establecido en 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. Se podrá optar por abonar la cantidad que resulte de forma fraccionada a lo largo de diez años, previa presentación del correspondiente aval. 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 dentro del ámbito de sus competencias, podrán aprobar, previa propuesta 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 resultase un marcado interés y una notoria conveniencia por la singularidad, la importancia y la significación por estar elaborados por arquitectos, ingenieros o artistas de renombre y prestigio internacional, o que se tratase de actuaciones singulares o emblemáticas, que deberán ser 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 será íntegramente aplicable a las empresas turísticas de alojamiento y 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 en la parcela o de la máxima permitida, si fuese ésta mayor, siempre que dichas 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 en mejorar las condiciones de seguridad, accesibilidad o calidad, lo que 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 establecido en esta disposición quedarán legalmente incorporados al planeamiento como edificios adecuados y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica.

8. En aquellos supuestos en 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 podrá destinarse cualquier tipo de uso, incluido el de alojamiento. En el caso de que la parcela agregada no sea colindante, su edificabilidad también podrá transferirse cuando así lo establezca el planeamiento y, en cualquier caso, podrá destinarse también a los mismos usos señalados para las parcelas colindantes.

9. El incremento de edificabilidad y ocupación, así como el aprovechamiento del subsuelo, será de aplicación también en nuevos establecimientos turísticos, si los fines consisten en las mejoras a las que se refiere la presente disposición.

10. Esta disposición no será 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 informe favorable de la administración competente insular o municipal.

Disposición adicional quinta

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 autorizadas e 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 situaciones siguientes:

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 en lo que se refiere 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, ubicados en parcelas colindantes o no colindantes pero situadas a una distancia máxima de 200 m y que hayan sido explotados como parte de éste, con independencia del uso del suelo.

2. La regularización se ha de efectuar 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 su 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 exigida en su momento sea inferior al 75% de la legalmente autorizada.

4. En el plazo de un año, contado desde la entrada en vigor de esta ley, los titulares de la explotación o los propietarios, indistintamente, de los establecimientos turísticos afectados tienen que presentar la solicitud de autorización de las plazas turísticas, a la que se ha de acompañar 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 ha de comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en 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, ponderándose 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.

Disposición adicional sexta

1. Todos los hostales, los hostales-residencia, las pensiones, las posadas, las casas de huéspedes, los campamentos de turismo y los campings, las viviendas turísticas de vacaciones, las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas y cualquier otro tipo de alojamiento establecido legalmente, así como los hoteles de una y dos estrellas y los apartamentos turísticos de una y dos llaves, deberán superar los planes de modernización y calidad a que se refiere el capítulo III del título IV de la presente ley que estén vigentes en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de la presente 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 a dicho establecimiento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 86 de la presente ley.

Disposición adicional séptima

A partir de la entrada en vigor de la presente ley, y respecto a los alojamientos turísticos configurados dentro del grupo de alojamiento hotelero por el artículo 39, y del grupo apartamentos turísticos por el artículo 41, sólo se podrán inscribir nuevos establecimientos que sean apartamentos con categoría mínima de tres llaves o bien establecimientos hoteleros de categoría mínima de cuatro estrellas, los hoteles de ciudad de tres estrellas, los hoteles de interior, y cualquier otro grupo que pudiera crearse reglamentariamente.

Sí podrán inscribirse las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, el resto de establecimientos de alojamiento turístico, las empresas turístico-residenciales y aquellos hoteles, hoteles-apartamento y apartamentos turísticos existentes que aumenten de categoría o cambien de grupo manteniendo una categoría similar, aunque no lleguen a la categoría de cuatro estrellas y de tres llaves.

Disposición adicional octava

Los hostales, los hostales-residencia, las pensiones, las posadas, las casas de huéspedes, los campamentos de turismo o los campings, las viviendas turísticas de vacaciones, las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas y cualquier otro tipo de alojamiento establecido legalmente y existente en el momento de la entrada en vigor de la presente ley, podrán mantener su categoría o convertirse en otras empresas de alojamiento turístico siempre que reúnan los requisitos exigidos en esta ley y en la normativa que les sea de aplicación para adquirir dicha condición, debiendo superar los planes de modernización existentes o que se establezcan.

Disposición adicional novena

En todos los tipos de suelo rústico, con independencia de su grado de protección, estará permitida la oferta de establecimientos de alojamiento de turismo rural en los términos establecidos en la sección 3ª del capítulo II del título III de esta ley, sin que sea precisa la declaración de interés general, salvo cuándo se trate de un nuevo hotel rural, que sí que deberá realizar dicho trámite.

Tampoco será necesaria la declaración de interés general para aquellas actuaciones a realizar en establecimientos turísticos implantados legalmente en suelo rústico.

Las personas físicas o jurídicas que promuevan cualquier licencia de obras, licencia de instalación, apertura o funcionamiento de reformas, ampliaciones o nuevos establecimientos de alojamiento, exentas o no de la necesidad de obtener declaración de interés general, estarán obligadas al abono de la prestación compensatoria derivada de la atribución de un uso y aprovechamiento excepcional atípico del suelo, regulada en el artículo 17 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, a favor del municipio en el que se autoricen estas actividades.

Disposición adicional décima

El uso turístico estará permitido en los edificios catalogados y ubicados en cualquier tipo de suelo, previo informe, favorable y vinculante, de la administración competente en materia turística y de la administración competente en materia de patrimonio.

También estará permitido el uso turístico en edificaciones que tengan o hayan tenido uso militar, siempre que conserven sus valores patrimoniales.

Disposición adicional undécima

Cualquier persona o empresa interesada podrá solicitar de la administración turística competente un informe sobre la viabilidad jurídica o técnica de un proyecto de actividad o establecimiento turístico de los regulados en la presente ley, que deberá ser emitido en el plazo máximo de dos meses.

Disposición adicional duodécima

Para la tramitación de cualquier autorización o informe, regulado en la presente ley, que sea necesario para la posterior obtención de una licencia municipal de obras o de actividades, deberá presentarse la documentación preceptiva, redactada por técnico competente.

Disposición adicional decimotercera

Cualquier referencia que en la legislación de las Illes Balears se haga a los planes directores insulares de ordenación de la oferta turística se entenderá hecha, desde la entrada en vigor de la presente ley, a los planes de intervención en ámbitos turísticos.

Disposición adicional decimocuarta

Los titulares de los establecimientos turísticos que se den de baja definitiva de modo voluntario deberán comunicar a la administración turística, en el mismo momento de comunicar la baja, si las plazas turísticas se han transmitido a un tercero.

Disposición adicional decimoquinta

Cuando las disposiciones de esta ley afecten a bienes integrantes del patrimonio cultural o declarados bienes de interés cultural o catalogados será de aplicación preferente la legislación específica de patrimonio cultural.

Disposición adicional decimosexta

Las estaciones náuticas se configuran como elementos potenciadores de la desestacionalización del turismo náutico, y su régimen jurídico será lo establecido en el capítulo III del título IV de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Illes Balears, o la normativa que la sustituya.

Disposición adicional decimoséptima

En el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan integral de turismo de las Illes Balears los consejos insulares y los municipios deberán iniciar la tramitación de la aprobación de sus planes de desarrollo turístico y, en su caso, las ordenanzas municipales necesarias para su ejecución.

Disposición adicional decimoctava

Los guías de turismo que aporten un certificado de competencia o un título de formación exigido por otro estado de la Unión Europea válido para acceder a la profesión de guía turístico o para ejercerla, o que se encuentren en las situaciones que se regulan en los puntos 3, 4 o 6 del artículo 21 del Real Decreto 1837/2008, pueden acceder a la profesión de guía turístico en las Illes Balears y ejercerla. No obstante lo anterior, las personas interesadas que se encuentren en la situación que establece el artículo 22 del Real Decreto 1837/2008 han de escoger entre realizar un periodo de prácticas o superar una prueba de aptitud, de acuerdo con la regulación que el órgano competente en materia de turismo establezca respecto de esto mediante la correspondiente orden de desarrollo.

Disposición adicional decimonovena

1. Se permitirá la actividad, en suelo rústico, de grandes equipamientos deportivos, recreativos, culturales o de cualquier otro uso que claramente contribuyan a la desestacionalización, entre los cuales se incluirá el campo de golf, y se regirá por las condiciones que disponga el plan territorial insular correspondiente, quedando sometida a la previa declaración de interés general. El órgano competente para el otorgamiento de la declaración de interés general señalará las condiciones que considere oportunas para garantizar que las instalaciones proyectadas se ajustan a las condiciones sobre las cuales se otorga la declaración, que quedarán incorporadas en la licencia de obras como condiciones limitativas de la misma.

2. Cuando las instalaciones proyectadas y previstas en el apartado anterior, excepto en la isla de Ibiza donde se limitará a la de campo de golf, con-

templen la construcción de oferta complementaria de alojamiento, únicamente se admitirá un establecimiento de alojamiento de turismo rural o la construcción de un establecimiento turístico de un mínimo de cinco estrellas, siendo su capacidad máxima de 450 plazas para la isla de Mallorca y de 200 plazas para las islas de Menorca, Ibiza y Formentera. Las edificaciones no podrán superar las dos plantas de altura y deberán integrarse adecuadamente en el entorno donde se sitúen.

El incumplimiento de las condiciones impuestas en la declaración de interés general, la falta de actividad del equipamiento o el cese definitivo de esta actividad supondrán, con audiencia previa al interesado, la revocación de las autorizaciones y/o las licencias concedidas para el establecimiento turístico.

3. Cuando las instalaciones proyectadas no prevean oferta complementaria de alojamiento, la vinculación a la actividad desestacionalizadora de los terrenos donde se pretenda esta actividad se podrá efectuar sobre terrenos ya vinculados al uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, y ambas vinculaciones serán compatibles. Esta vinculación podrá tener carácter temporal por un periodo idéntico al de la realización de la actividad desestacionalizadora.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera

Hasta que no se desarrolle reglamentariamente esta ley, será de aplicación la normativa turística vigente en todo aquello que no la contradiga.

Disposición transitoria segunda

A las ampliaciones o a los nuevos establecimientos de alojamiento hotelero de cuatro y cinco estrellas, que en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta ley requieran adquirir plazas turísticas y acudan al organismo gestor establecido en su artículo 91, se les reducirá el 50% de su coste, exceptuando aquellas regularizaciones realizadas en aplicación de la disposición adicional quinta de la presente ley.

Disposición transitoria tercera

1. Todas las autorizaciones previas otorgadas antes de la entrada en vigor del Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el cual se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, y también la declaración responsable de inicio de las actividades turísticas, que por problemas de gestión urbanística o viabilidad económica no hayan sido desarrolladas, podrán ejecutarse en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley.

2. A dichas actuaciones les será de aplicación la normativa actual sobre intercambio de plazas o la que estuviera vigente en el momento en que se solicitó la autorización previa, y en ningún caso deberán aportarse plazas turísticas que en su momento ya se aportaron, salvo que el proyecto que se pretenda ejecutar prevea un número superior de plazas al inicialmente previsto.

3. Los proyectos que se acojan a esta disposición se desarrollarán de acuerdo con las normas que les sean de aplicación en el momento de su ejecución, salvo lo establecido en el apartado anterior.

Disposición transitoria cuarta

Hasta que los planes territoriales insulares de Mallorca y de Ibiza y Formentera se adapten a la presente ley, en los ámbitos delimitados como zona turística, el planeamiento se sujetará al régimen siguiente transitorio:

1. En suelo urbano y urbanizable con plan parcial definitivamente aprobado, excepto para las operaciones de reconversión previstas en esta ley y para los planes especiales o de revalorización de las zonas turísticas y en los otros supuestos articulados en la presente ley, el planeamiento deberá mantener como máximo las densidades de población previstas en el momento de la aprobación definitiva de los POOT. A estos efectos, el cambio de calificación de una parcela que tenga asignado sólo el uso turístico por otra que comporte el uso residencial deberá fijar un índice de intensidad de uso que garantice que no se producirá incremento de población.

2. La normativa reguladora prohibirá la implantación de los usos que se consideren incompatibles por su carácter molesto y perturbador con el de las zonas para alojamientos turísticos y residenciales.

3. Exceptuando las zonas delimitadas como aptas para hoteles de ciudad y lo dispuesto en el artículo 48 de presente ley, no se admite el uso de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela.

4. En suelo urbano, urbanizable o, justificadamente, en un área de transición en suelo rústico, se podrán delimitar zonas de reserva y dotacionales para corregir las carencias dotacionales de la zona turística o aportar suelo para operaciones de intercambio de aprovechamiento (residencial o turístico) o de reconversión.

5. Con el fin de valorar la afección a la actividad turística de una zona, será preceptivo el informe previo de la administración turística para cualquier obra, instalación o actividad que se sitúe en el suelo rústico incluido en el área de protección posterior de los POOT, recogida en los planeamientos territoriales o urbanísticos.

Disposición transitoria quinta

Hasta la aprobación de la disposición reglamentaria que lo regule, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 32 de esta ley, siempre que el uso compatible y secundario no esté expresamente prohibido por el instrumento de planeamiento correspondiente y cuya superficie edificada no supere el 30% de la total del establecimiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria

1. Quedan derogadas:

a) La Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Illes Balears.
b) La Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas.
c) Los artículos 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, la disposición adicional tercera y la disposición final segunda de la Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears.
d) El artículo 15 y la disposición adicional de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión.
e) El artículo 5 de la Ley 12/2010, de 12 de noviembre, de modificación de diversas leyes para la transposición en las Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios al mercado interior.
f) El Decreto 54/1995, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan director sectorial de ordenación de la oferta turística de la isla de Mallorca.
g) El Decreto 42/1997, de 14 de marzo, por el que se aprueba el Plan director sectorial de ordenación de la oferta turística de las islas de Ibiza y Formentera.

2. Igualmente quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan a lo que disponga la presente ley, la contradigan o sean incompatibles.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears.*

Disposición final segunda

El Gobierno de las Illes Balears adoptará cuantas medidas sean necesarias para que la Oficina única de la administración turística entre en funcionamiento en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición final tercera

En el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, la administración turística competente aprobará la norma de desarrollo reglamentario de la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Disposición final cuarta

En el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, los consejos insulares de las Illes Balears deberán iniciar la tramitación

para la adaptación de sus respectivos planes territoriales insulares a las disposiciones de la presente ley.

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

Disposición final quinta

La administración turística competente aprobará las normas por las que se adapten el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el que se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística, y el 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, a las disposiciones de la presente ley, en el plazo máximo de seis meses desde su entrada en vigor.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma, a diecinueve de julio de dos mil doce

EL PRESIDENTE
José Ramón Bauzá Díaz

El Consejero de Turismo y Deportes
Carlos Delgado Truyols

— o —

Num. 14885

Ley 9/2012, de 19 de julio, de modificación de la ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears

EL PRESIDENTE DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente:

LEY

EXPOSICION DE MOTIVOS

El artículo 149.1.18 de la Constitución Española establece que el Estado tiene competencia exclusiva sobre 'las bases del régimen jurídico de las administraciones públicas y del régimen estatutario de su personal funcionario que, en cualquier caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante éstas'.

El artículo 31.3 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, con la redacción de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, señala que corresponde a la comunidad autónoma el desarrollo legislativo y la ejecución del Estatuto de los funcionarios de la Administración de la comunidad autónoma y de la administración local. En desarrollo de esta competencia se aprobó la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la comunidad autónoma de las Illes Balears, que se publicó en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* el día 3 de abril de 2007, con una *vacatio legis* de tres meses.

Por su parte, el artículo 4 del Estatuto de Autonomía establece que la lengua catalana, propia de las Illes Balears, tendrá, junto con la castellana, el carácter de idioma oficial, sin que nadie pueda ser discriminado por causa del idioma, a la vez que determina, en el apartado 3, que 'las instituciones de las Illes Balears garantizarán el uso normal y oficial de los dos idiomas, tomarán las medidas necesarias para asegurar su conocimiento y crearán las condiciones que permitan llegar a la igualdad plena de las dos lenguas en cuanto a los derechos de los ciudadanos de las Illes Balears'.

Cuando el mismo Estatuto se refiere a las relaciones de los ciudadanos con las administraciones públicas, el artículo 14 prevé el derecho de éstos a 'acceder a la función pública en condiciones de igualdad y según los principios constitucionales de mérito y capacidad' y a 'dirigirse a la Administración de la comunidad autónoma en cualquiera de sus dos lenguas oficiales y a recibir respuesta en la misma lengua utilizada'.

Por otro lado, el mismo criterio es el que persigue la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto básico del empleado público, cuando indica en el apartado 2 del artículo 56 que 'las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, deberán prever la selección de empleados públicos debidamente capacitados para cubrir los puestos de trabajo en las comunidades autónomas que gocen de dos lenguas oficiales', de forma que se garantice el derecho del ciudadano a ser atendido en la lengua que solicite siempre que sea oficial en el territorio, tal como prevé el apartado 11 del artículo 54.

Por lo tanto, se trata de asegurar la correcta satisfacción de los derechos lingüísticos que se reconocen a los ciudadanos en el ámbito territorial de las Illes Balears, mediante la capacitación lingüística del personal de la Administración, en los supuestos en que las funciones a desarrollar o la relación directa con la ciudadanía lo exijan, de forma que se asegure que el derecho de libre elección lingüística puede ejercerse sin obstáculos razonables ante los órganos y las unidades de la Administración.

En la actualidad, por una parte, la inmensa mayoría del personal al servicio de la Administración de la comunidad autónoma de las Illes Balears tiene certificados de conocimientos de catalán que le permiten atender los derechos lingüísticos de la ciudadanía. Y, por otra, a consecuencia de la implantación del Decreto 92/1997, de 4 de julio, que regula la enseñanza de y en lengua catalana, propia de las Illes Balears, en los centros docentes no universitarios, el alumnado que termina la educación secundaria obligatoria y el que termina el bachillerato con un determinado número de horas de catalán tienen unos conocimientos de catalán equiparables, según los casos, a los certificados B1, B2 o C1, desde el Decreto 86/2005, de 29 de julio, que regulaba la homologación de los estudios de lengua catalana de la educación secundaria obligatoria y del bachillerato con los certificados de la Dirección General de Política Lingüística —derogado por el Decreto 16/2011, de 25 de febrero, de evaluación y certificación de conocimientos de lengua catalana, que adapta los certificados de acuerdo con el marco de referencia para la evaluación de lenguas modernas del Consejo de Europa— y de acuerdo con la Orden del consejero de Educación y Cultura de 26 de abril de 2011.

A consecuencia de estas normas, el proceso educativo de las Illes Balears garantiza un elevado número de aspirantes potenciales a la Administración que puede asegurar que el derecho de libre elección de lengua cooficial por parte de la ciudadanía podrá ser garantizado, por lo que ya no es imprescindible exigir, como requisito, tener un determinado nivel de catalán.

Por otra parte, en los últimos años, varias sentencias del Tribunal Constitucional, y especialmente la Sentencia 31/2010, de 28 de junio de 2010, han establecido el régimen jurídico de las lenguas oficiales. En este sentido, dicha sentencia establece en el fundamento jurídico 14, y reitera en el 21, recordando la STC 82/1986, de 26 de junio, FJ 2, que '*de acuerdo con la Constitución, es oficial una lengua, independientemente de su realidad y peso como fenómeno social, cuando es reconocida por los poderes públicos como medio normal de comunicación en y entre ellos y en su relación con los sujetos privados, con plena validez y efectos jurídicos [...], lo que implica que el castellano es medio de comunicación normal de los poderes públicos y ante ellos en el conjunto del Estado español'. Y, en virtud del contenido del apartado 2 del artículo 3 de la CE, 'se sigue asimismo, que la consecuente cooficialidad lo es con respecto a todos los poderes públicos radicados en el territorio autonómico, sin exclusión de los órganos dependientes de la Administración central y de otras instituciones estatales en sentido estricto'. También en esta sentencia 31/2010 se establece: 'La definición del catalán como la lengua propia de Cataluña no puede suponer un desequilibrio del régimen constitucional de la cooficialidad de ambas lenguas en perjuicio del castellano. [...] Si con la expresión 'lengua propia' quiere significarse [...] que el catalán es lengua peculiar o privativa de Cataluña, por contraste con el castellano, lengua compartida con todas las Comunidades Autónomas, la dicción del art. 6.1 EAC es inobjetable. Si de ello, por el contrario, pretende deducirse que únicamente el catalán es lengua de uso normal y preferente del poder público, siquiera sea sólo del poder público autonómico, se estaría contradiciendo una de las características constitucionalmente definidoras de la oficialidad lingüística, cual es, según acabamos de recordar con la cita de la STC 82/1986, que las lenguas oficiales constituyen 'medio normal de comunicación en y entre [los poderes públicos] y en su relación con los sujetos privados, con plena validez y efectos jurídicos'. Toda lengua oficial es, por tanto —también allí donde comparte esa cualidad con otra lengua española—, lengua de uso normal por y ante el poder público. También, en consecuencia, lo es el castellano por y ante las Administraciones Públicas catalanas, que, como el poder público estatal en Cataluña, no pueden tener preferencia por ninguna de las dos lenguas oficiales.' Más adelante continúa: 'A diferencia de la noción de normalidad, el concepto de preferencia, por su propio tenor, trasciende la mera descripción de una realidad lingüística e implica la primacía de una lengua sobre otra en el territorio de la comunidad autónoma, imponiendo, en definitiva, la prescripción de un uso prioritario de una de ellas, en este caso, del catalán sobre el castellano, en perjuicio del equilibrio inexcusable entre dos lenguas igualmente oficiales y que en ningún caso pueden tener un trato privilegiado.'*