

Un nuevo marco regulatorio para el turismo en Baleares

Ley de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo

Marta Velasco, Coloma Vives

El sábado 18 de junio de 2022 ha entrado en vigor la Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Islas Baleares (la “**Ley 3/2022**”) aprobada por la Comisión de Turismo y Trabajo en su sesión del 19 de mayo de 2022 y publicada en el Boletín Oficial de las Islas Baleares número 79 de 18 de junio.

La Ley 3/2022 comporta una modificación estructural de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares (la “**Ley 8/2012**”), incluyendo un título específico con las medidas para transitar hacia una economía circular y lograr convertir el archipiélago en el primer destino turístico circular a nivel mundial.

1. Consideraciones generales

Entre otros objetivos, la Ley 3/2022 se centra en impulsar un impacto regenerativo del turismo sobre el territorio y la sociedad, fomentando la desestacionalización de la oferta turística para consolidar la posición de liderazgo turístico de las Islas Baleares.

Para ello se prevén medidas como la reducción del consumo energético en la cadena de valor del sistema turístico y el uso de productos reutilizables, naturales y ecológicos. En este sentido, se exige que todas las empresas turísticas deberán contar con un plan de economía circular, cuya vigencia será de 5 años y deberá incluir aspectos como la alimentación, el uso del agua, los residuos o las energías renovables, prohibiéndose las calderas de fuel/gasoil para reducir la emisión de CO₂¹.

Además, esta nueva Ley 3/2022 también permite que cualquier interesado solicite al ayuntamiento correspondiente un informe sobre la viabilidad jurídica y técnica de un proyecto de actividad o establecimiento turístico, el cual deberá emitirse en un plazo de 2 meses previa consulta a la administración turística competente.

2. Contenido y principales novedades de la Ley 3/2022

Las principales novedades introducidas por la Ley 3/2022 son las siguientes:

- **Obras:** previo a la obtención del permiso de obras (i.e. licencia de obras o declaración responsable), se deberá obtener un informe favorable de la administración turística competente² que tendrá una vigencia de 6 meses. Además, el proyecto de obras deberá contemplar una reducción de las plazas del establecimiento (i.e. del 5%, 3%, 2% o 1% en función del aumento de la edificabilidad proyectada).

¹ No disponer de dicho plan podrá comportar el inicio de un expediente sancionar con multas asociadas de 4.001€ hasta 40.000€. En el caso de no sustituirse las calderas de fuel, podrá sancionarse con multas de 100.000€.

² Además, en el caso de que, atendiendo a la entidad de las obras, se tramite una declaración responsable de obras, se deberá emitir un informe por el ayuntamiento en el que se constate que el proyecto cumple con los parámetros de planeamiento territorial, urbanístico y turístico.

Quedan exceptuados los establecimientos que tengan, como máximo, 150 habitaciones o cuando no se prevea un aumento de la edificabilidad ni de la ocupación legalmente construida/implementada.

- **Instalaciones sostenibles:** no computarán urbanísticamente en ocupación, edificabilidad, distancia a linderos ni altura las instalaciones para el aprovechamiento de aguas pluviales o grises, de eficiencia energética o energías renovables o para la recogida selectiva y monitorizada de residuos.
- **Hoteles de bienestar:** se regulan los hoteles de bienestar como una nueva categoría de establecimientos turísticos. Como mínimo deberán tener una calificación de 4 estrellas y disponer de instalaciones para tratamientos de bienestar y belleza (pudiendo dedicar el 50% del total de la edificación a dicha actividad).
- **Camas elevables:** a partir de 2023, los establecimientos deben instalar camas elevables mecánicas/eléctricas. Para ello, se dispondrá de un periodo de 6 años y, en caso de incumplimiento, se prevé una potencial sanción de 500€/cama.

Se exceptúan los establecimientos turísticos con menos de 30 habitaciones, los ubicados en bienes de interés cultural, catalogados, los que cuenten con una protección singular o aquellos que estén en el núcleo antiguo, siempre que se acredite la significación histórica de la estructura de las camas.

- **Producto de origen balear:** a partir del 1 de julio de 2023, los establecimientos turísticos deberán garantizar, como mínimo, el consumo de un 3% de productos de origen balear. El porcentaje variará en función de la clasificación del establecimiento.

Si se garantiza un consumo mínimo del 10% de estos productos, se podrá obtener el distintivo de “Establecimiento Comprometido con la Producción Local”.

3. Disposiciones adicionales

En las disposiciones adicionales se regulan, entre otras cuestiones, la suspensión, por un período máximo de 4 años, de la adquisición de nuevas plazas turísticas en Mallorca, Ibiza y Formentera, así como el intercambio de las mismas entre particulares para iniciar o ampliar la actividad turística³ (la “**Suspensión de Nuevas Plazas**”).

Por lo que respecta a la isla de Menorca, se suspende igualmente el inicio de nuevas actividades de establecimientos turísticos hasta que se lleve a cabo, mediante un plan de intervención en el ámbito turístico o el plan territorial insular (“**PTI**”), la evaluación de la capacidad de carga de la isla para así determinar el número total de plazas turísticas que pueden comercializarse.

En cualquier caso, deben destacarse las siguientes excepciones a la Suspensión de Nuevas Plazas:

- (i) **En el caso de Mallorca, Ibiza y Formentera:** la referida suspensión no aplicará si, entre otros supuestos, antes de la entrada en vigor de la Ley 3/2022, se están ejecutando obras para la apertura o ampliación del establecimiento, se esté tramitando licencia urbanística de edificación, se hubiera presentado declaración responsable para la apertura o ampliación de un establecimiento o se trate de un bien de interés cultural o catalogado.

³ El intercambio de plazas turísticas entre particulares se permitirá en los cambios de uso de parcelas turísticas vacantes a uso residencial, sociosanitario o administrativo, siempre que estén clasificadas como suelo urbano. Las plazas solamente podrán trasladarse a hoteles de 4 o 5 estrellas. Además, el 30% de las viviendas resultantes quedarán sometidas al régimen de protección.

Igualmente, la Suspensión de Nuevas Plazas no aplicará a los bins de interés cultural o catalogados siempre y cuando no se superen las 200 plazas en Mallorca, las 100 plazas en Ibiza y las 50 en Formentera, siempre y cuando, en el plazo de 3 meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2022, los consejos insulares no acuerden disminuir las capacidades señaladas ni los ayuntamientos determinen la inaplicación de esta excepción.

- (ii) **En el caso de Menorca:** la Suspensión de Nuevas Plazas no aplicará si, entre otros supuestos, se obtiene licencia de edificación en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2022 o la actividad se desarrolla en áreas de reconversión territorial en zonas turísticas previstas en el PTI.

Por otra parte, queda igualmente suspendida el inicio de la actividad de albergue juvenil hasta el 31 de diciembre de 2023 o hasta que se publique la nueva ley de ocio educativo para niños y jóvenes de las Islas Baleares.

Adicionalmente, en la isla de Formentera se exige un informe previo y vinculante sectorial, en materia turística y urbanística, para la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad cuando se requieran dispensas urbanísticas. Dicho informe debe emitirse en un plazo de 4 meses y, en defecto de resolución, deberá entenderse favorable por aplicación del silencio administrativo positivo.

4. Régimen transitorio

La Ley 3/2022 establece dos disposiciones transitorias con el siguiente contenido:

- (i) Exigir la aplicación de los nuevos criterios de clasificación, tanto de estrellas como llaves, a los nuevos establecimientos turísticos o a aquellos que, desde la entrada en vigor de la Ley 3/2022, cambien su clasificación.
- (ii) El interesado que, a la entrada en vigor de la Ley 3/2022, tuviera un procedimiento administrativo ya iniciado para el inicio de la actividad turística podrá optar entre (a) su finalización con los criterios de clasificación anteriores o; (ii) presentar una nueva declaración responsable o comunicación previa atendiendo a los nuevos criterios que introduce la Ley 3/2022.

A estos efectos, se considera que el expediente ha sido iniciado si la declaración responsable o la comunicación previa ha sido presentada ante la Administración correspondiente.

CONTACTO



Alberto Ibor
Socio de Urbanismo y Medio Ambiente
aibort@perezllorca.com
T. +34 91 426 30 47

www.perezllorca.com | Madrid | Barcelona | Londres | Nueva York | Bruselas

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado 20 de junio de 2022 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.