

INFORME TÈCNIC I JURÍDIC

1. ANTECEDENTS

En data 17 de juny de 2025, el batle de l'Ajuntament d'Artà ha signat una provisió de batlia amb la part dispositiva següent:

“1. Iniciar, d’ofici, el procediment per a l’adopció, per part del Ple, de l’acord d’inaplicació a tot l’àmbit del Terme municipal d’Artà de l’excepció recollida en la lletra h) de l’apartat 4 de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.

Tot això de manera que quedi suspesa temporalment en aquest municipi la possibilitat d’adquirir places turístiques a l’organisme gestor o a l’administració turística, com també l’intercanvi de places entre particulars, per a l’inici d’activitat turística o l’ampliació, en els termes prevists en aquella disposició addicional primera, amb inclusió dins aquesta suspensió dels supòsits d’implantació en edificis que siguin béns d’interès cultural o catalogats i estiguin situats en zones classificades com a urbanes o sòl rústic comú.

2. Donar trasllat als serveis tècnics i jurídics adscrits al departament d’Urbanisme per a què instrueixin el procediment i emetin els informes tècnic i/o jurídic que pertoqui, de manera prèvia a la inclusió de la proposta de dictamen a la comissió informativa.”

2. CONSIDERACIONS TÈCNIQUES I JURÍDIQUES

2.1 Principal normativa sectorial turística d’aplicació

- Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears
- Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears

La seva disposició addicional primera, en la redacció donada pel DL 4/2025, d’11 d’abril, Decret llei 4/2025, d’11 d’abril, contra l’oferta il·legal, de mesures transitòries per a l’oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears (BOIB núm. 46 de 15/04/2025) estableix el següent:

“Disposició addicional primera. Suspensió de l’adquisició de places turístiques a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera

1. Se suspèn temporalment a les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera la possibilitat d’adquirir places turístiques a l’organisme gestor o a l’Administració turística, com

Signatura 1 de 2	18/06/2025	Arquitecte
Tomeu Fiol Obrador		
Signatura 2 de 2	18/06/2025	Arquitecte
Maria Llodrà		



també l'intercanvi de places entre particulars per a l'inici de l'activitat turística o per a l'ampliació d'aquesta, per als:

a) Establiments d'allotjament turístic.

b) Habitatges objecte de comercialització turística.

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

(....)

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

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

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

4. Aquesta suspensió no afecta els establiments especificats en la lletra a) de l'apartat 1 anterior, respecte dels quals, abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei:

a) Estiguin executant obres destinades a l'obertura o ampliació de l'establiment.

b) S'estigui tramitant una sol·licitud de llicència urbanística d'edificació o s'hagi presentat una declaració responsable, davant l'administració urbanística competent, destinada a l'obertura o ampliació de l'establiment.

c) S'hagi obtingut la llicència urbanística d'edificació abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei i aquesta no hagi caducat.

d) Es disposi d'una reserva de les places per part de l'administració turística o de l'organisme gestor, de conformitat amb la normativa vigent.

e) S'estigui tramitant una sol·licitud de places davant l'administració turística o l'organisme gestor o es trobin en tràmit d'esmena.

f) En el cas de turisme rural, hagin iniciat la tramitació de la llicència urbanística davant l'ajuntament, de la declaració d'interès general de l'activitat davant el consell insular, l'ajuntament, o hagin iniciat els tràmits necessaris per obtenir la declaració d'explotació agrícola prioritària o preferent davant l'administració agrària competent sempre que a la finca hi hagi una edificació preexistent, o es trobin en tràmit d'esmena. g) El desenvolupament d'una unitat d'actuació sempre i quan s'hagin efectuat cessions anticipades a l'administració pública.

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

(...).

- **Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears (BOIB núm. 46 de 15/04/2025), el qual ha estat convalidat per la Resolució del Parlament de les Illes Balears en sessió de dia 6 de maig de 2025 (BOIB núm. 59 de 10/05/2025).**

La seva disposició transitòria tercera preveu el següent:

“Disposició transitòria tercera

Places turístiques per a l'excepció prevista en el punt 4.h) de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears

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

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

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

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

- Pla d'Intervenció en Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT), publicat en el BOIB núm. 126 de 16 de juliol de 2020).

2.2 Principal normativa de règim local d'aplicació

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local

Més específicament, el seu article 47.1 que disposa:

“1. Els acords de les corporacions locals, com a regla general, s'adopten per majoria simple dels membres presents. Hi ha majoria simple quan els vots afirmatius són més que els negatius.”

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears

- Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals

2.3 Sobre els requisits de l'habilitació que preveu la disposició transitòria tercera del Decret Llei 4/2025, 11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears.

Com es desprèn de la normativa detallada anteriorment, aquesta disposició transitòria tercera del Decret Llei 4/2025 habilita els ajuntaments, en el seu àmbit municipal, perquè mitjançant un acord de ple i en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei puguin determinar la inaplicació de l'excepció recollida en l'apartat 4.h de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny.

Per tant, aquesta habilitació es configura com una potestat facultativa. S'ha de remarcar aquest caràcter totalment facultatiu en tant que tan legítim i vàlid és optar per exercir-la, sempre i quan es compleixin els requisits mínims necessaris, com no fer-ne ús.

Si és el cas que s'opti per l'exercici d'aquesta potestat, aquest està sotmès als requisits següents:

- L'òrgan competent per a adoptar l'acord és el ple municipal.
- El termini per a poder adoptar aquest acord s'inicià el dia 16 d'abril de 2025 i finalitza el dia 16 de juliol de 2025.
- L'acord ha de tenir per objecte determinar, en l'àmbit municipal, la inaplicació de l'excepció recollida en l'apartat 4.h de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny.

3. CONCLUSIONS

Primera: No s'observen inconvenients tècnics ni jurídics a que, tal com s'expressa en la provisió de la batlia de 17 de juny de 2025, se sotmeti a aprovació del ple, previ dictamen de la comissió informativa, l'acord de determinació de la inaplicació de l'excepció recollida en l'apartat 4.h de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.

Segona: Si es decideix elevar al ple aquesta proposta, aquest acord s'ha d'adoptar pel Ple de l'Ajuntament d'Artà per majoria simple i sempre en el termini màxim fixat, el qual finalitza el dia 16 de juliol de 2025.

Tercera: Per al cas que es decideixi optar per determinar la inaplicació de l'excepció esmentada, es proposa, als únics efectes de facilitar la seva adopció i per si així es considera adient, que l'acord del ple reculli els punts següents:

*“**Primer.** D'acord amb l'habilitació que preveu la disposició transitòria tercera del Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears, es determina que, en l'àmbit territorial del municipi d'Artà, no serà aplicable l'excepció recollida en la lletra h) de l'apartat 4 de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears.*

En conseqüència, queda suspesa temporalment en aquest municipi la possibilitat d'adquirir places turístiques a l'organisme gestor o a l'administració turística, com també l'intercanvi de places entre particulars, per a l'inici d'activitat turística o l'ampliació, en els termes prevists en aquella disposició addicional primera, amb inclusió dins aquesta suspensió dels supòsits d'implantació en edificis que siguin béns d'interès cultural o catalogats i estiguin situats en zones classificades com a urbanes o sòl rústic comú.

Segon. *Publicar aquest acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, moment a partir del qual esdevé plenament aplicable fins que el Consell Insular de Mallorca dugui a terme l'avaluació o reavaluació previstes en el punt 3 de la disposició addicional primera de la Llei 3/2022, de 15 de juny.*

Tercer: *Comunicar aquest acord al Consell Insular de Mallorca en qualitat d'administració turística competent en la gestió de les places d'allotjament turístic a què es refereixen les disposicions esmentades en l'apartat primer.”*

Artà, a data de signatura electrònica.

El TAG d'Urbanisme

Bartomeu Fiol Obrador

L'arquitecta municipal

Maria Llodrà Adrover