



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

5542

Reglamento insular de Ibiza de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal

El Pleno del Consell Insular de Ibiza, en sesión de día 24 de junio de 2022, acordó lo siguiente:

PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE el reglamento insular de Ibiza de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal, estimando o desestimando el contenido de las alegaciones y/o sugerencias y los informes que se han recibido durante la información pública, como consta en el expediente número 2020/00006528Q; de acuerdo con el Consejo Consultivo de las Illes Balears.

El contenido del texto del Reglamento aprobado definitivamente, consta como Anexo al presente acuerdo.

SEGUNDO. PUBLICAR el texto íntegro del reglamento insular de Ibiza de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal, aprobado definitivamente, en versión catalana y castellana, en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) conforme establece el artículo 103 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears.

Así mismo, proceder a su publicación íntegra en la sede electrónica del Consejo Insular de Ibiza (<https://seu.conselldeivissa.es>).

TERCERO. COMUNICAR a las personas que han formulado alegaciones, la parte correspondiente del informe jurídico emitido en fecha 26 de enero de 2022 que consta en el expediente 2020/00006528Q donde se procede a analizar las alegaciones y/o sugerencias y los informes que se habían recibido durante la información pública del Reglamento.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, podéis interponer recurso contencioso administrativo delante de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente de publicar este acuerdo. Todo esto, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante lo anterior, podéis ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que consideréis pertinente.

(Firmado electrónicamente: 28 de junio de 2022)

La cap de Servei de Territori

Maite Torres Torres

ANEXO

REGLAMENTO INSULAR DE IBIZA DE SUPRESIÓN Y REDUCCIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS EN MATERIAS DE HABITABILIDAD, URBANISMO Y PATRIMONIO HISTÓRICO Y DE FOMENTO DE LAS AGROESTANCIAS Y DE LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN CASAS PAYESAS, CON LA MODALIDAD DE ALQUILER DE VIVIENDA PRINCIPAL.

PREÁMBULO

La simplificación de procedimientos y la reducción de cargas administrativas constituye una prioridad en las políticas públicas, que lleva a la necesidad de plantear la elaboración de un reglamento insular -en materias de competencias estatutarias propias- con el fin de ofrecer una respuesta rápida y eficaz a las necesidades de la ciudadanía y de las empresas; especialmente en el momento actual, en que la crisis sanitaria ocasionada por la Covid-19 ha conducido a una crisis socioeconómica de magnitudes desconocidas.



Una buena regulación es aquella que, justificada por una razón de interés general, donde se identifiquen claramente los fines perseguidos, no impone cargas administrativas innecesarias o redundantes a los ciudadanos o a las empresas, entendiendo por carga administrativa aquellas actividades de naturaleza administrativa que se tienen que llevar a cabo para cumplir con las obligaciones derivadas de la normativa.

En el marco actual, resulta necesario, pues, abordar la elaboración de un reglamento insular que aplique los principios de una buena regulación, especialmente los de eficiencia y proporcionalidad, y en este sentido, facilite la racionalización y eficiencia de la misma administración insular y local, mejore la coordinación entre las diferentes administraciones, especialmente entre el Consejo Insular y los ayuntamientos, favorezca la implantación de empresas, y, en definitiva, reduzca los costes administrativos y los plazos asociados a la puesta en funcionamiento de las empresas y actividades, que podrán dedicar los recursos liberados a otras actividades, de forma que mejore la productividad y la competitividad de la economía.

Para el cumplimiento de estos objetivos se hace necesario reducir el régimen de intervención de la administración insular y simplificar los procedimientos administrativos. Y así, se eliminan tramitaciones innecesarias, especialmente en los casos de duplicidad, como es el caso de la cédula de primera ocupación, que queda sustituida por la licencia municipal de ocupación o de primera utilización y se reducen los plazos de otorgamiento de las cédulas de carencia y renovación; se potencia la sustitución de las licencias urbanísticas municipales por la presentación de comunicaciones previas, en desarrollo del marco legal existente y, finalmente, se reducen los plazos de resolución de ciertas intervenciones arqueológicas o paleontológicas preventivas, que pasa de seis a tres meses, pero sin modificar el sentido del silencio, que continuará siendo negativo y, así mismo, se reduce y simplifica la documentación a presentar ante la administración insular dada la naturaleza de este tipo de intervenciones preventivas.

Por otro lado, se hace necesario desarrollar el régimen legal de las agroestancias y regular el precio de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal; como medidas de fomento y dinamización del mundo rural y para la protección del paisaje y de nuestro patrimonio histórico. Se trata de una oferta que responde a los principios de una buena gestión ambiental, de custodia del territorio, donde la sociedad permite generar unas rentas complementarias a cambio de la conservación, tanto de las explotaciones agrarias preferentes como de las casas payesas y de sus fincas y elementos con valores patrimoniales. De este modo el producto de la actividad turística revierte en última instancia en la colectividad, puesto que se trata de proteger un paisaje y un patrimonio histórico que es de todos.

La actividad agraria, entendida, con carácter general, como el conjunto de trabajos necesarios para la obtención de productos agrícolas, ganaderos o forestales, es uno de los sectores de la actividad económica que tiene una relevancia primordial, no solo como actividad de producción, sino también en los ámbitos social, territorial, paisajístico y medioambiental.

La actividad complementaria a la agraria incluye otras actividades de diversificación agraria relacionadas con el destino o la naturaleza de las fincas vinculadas a una explotación agraria preferente, que representan o pueden representar una mejora de las rentas agrarias diferentes de las derivadas de la producción agrícola, ganadera o forestal.

Por este motivo, la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, regula en el título V las actividades complementarias que pueden generar rentas añadidas a las de la actividad agraria que permitan el mantenimiento de las explotaciones agrarias y el patrimonio arquitectónico rural de las Illes Balears y, entre ellas, se encuentran las agroestancias.

En este sentido, el turismo es una actividad que da un valor añadido a los productos agrícolas convencionales, con la utilización alternativa del suelo y de las edificaciones existentes en la explotación agraria; de forma que el sector agrario, con la actividad complementaria de agroestancia, pueda aprovechar los recursos propios de la explotación y generar sinergias y complementariedades entre las diversas actividades, para ofrecer bienes y servicios innovadores de acuerdo con las demandas del mercado y de los condicionantes agrosociales del territorio.

Así mismo, la presente regulación contribuirá a la dinamización del sector agrario mediante el impulso de la realización de múltiples actividades a la explotación agraria, con el objetivo de asegurar la viabilidad en el tiempo y crear y mantener ocupación.

En consecuencia, mediante el presente reglamento del Consejo de Ibiza se regulan los requisitos que tienen que cumplir las agroestancias y, así mismo, el procedimiento que permita desarrollar esta actividad, consistente en el alquiler de un máximo de tres habitaciones y seis plazas en una vivienda de la explotación por parte de la persona que resida a la misma.

Además, en este reglamento se determinan las condiciones que se tienen que cumplir para poder aplicar un precio más reducido en la adquisición de plazas turísticas para llevar a cabo la actividad de estancias turísticas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal prevista al art. 50.20 de la Ley 8/2012, de 9 de julio, de turismo de las Islas Baleares, que se realice en las viviendas rurales tradicionales de la isla de Ibiza, existentes en la fotografía aérea de 1956, conocidas como casas payesas.

Con esta regulación se quiere fomentar -mediante la reducción del precio de adquisición de las plazas- que las personas físicas propietarias de las casas payesas y residentes en las mismas, puedan contar con unas rentas complementarias que permitan la conservación en buen estado, tanto de la casa como de la finca y sus elementos patrimoniales, mediante el alquiler de un máximo de tres habitaciones y seis plazas durante



un máximo de sesenta días al año.

La posibilidad de llevar a cabo la actividad de estancia turística, con la modalidad de alquiler de vivienda principal, ya se encuentra recogida en el mencionado art. 50.20 de la Ley 8/2012, del turismo de las Illes Balears y mediante este reglamento únicamente se regulan los requisitos que se tienen que cumplir en orden a la aplicación de un precio más reducido en la adquisición de las correspondientes plazas cuando esta oferta se lleve a cabo en casas payesas; como medida de fomento de la protección y conservación de nuestro patrimonio.

De este modo, se ha previsto que si esta oferta se desarrolla en viviendas con la tipología de casas payesas (donde ya es posible con el marco legal vigente llevar a cabo el alquiler turístico de toda la vivienda) se pueda aplicar un precio más reducido, proporcionado al menor tiempo de la actividad -60 días al año-, de forma que así se pueda compatibilizar la residencia simultánea de la persona propietaria con el alquiler turístico de un máximo de tres habitaciones y seis plazas -siempre que el total no supere las plazas de la cédula de habitabilidad- durante un plazo máximo de sesenta días al año, que podrán ser de forma discontinua, tal y como está previsto al art. 50.20 de la Ley 8/2012, del turismo de las Islas Baleares.

Esta oferta, donde el propietario y su familia continúan residiendo en la casa payesa, garantiza, además, un uso racional de la vivienda y de su entorno -fomentando el mantenimiento del uso residencial de la vivienda y evitando las eventuales molestias a vecinos que se podrían derivar de alquilar toda la vivienda a turistas-. Así pues, se considera una oferta más respetuosa y sostenible con el entorno y la vecindad que la actividad genérica de estancias turísticas en viviendas, donde el propietario no reside en la casa mientras se lleva a cabo el alquiler turístico.

Por lo tanto, esta oferta -prevista en el art. 50.20 de la Ley 8/2012, del turismo- viene a posibilitar que allí donde ya se podía alquilar turísticamente toda la vivienda (casa payesa) y el propietario y su familia tenían que dejar de residir en la misma, ahora puedan continuar residiendo en la misma y puedan adquirir las correspondientes plazas a un precio más reducido, de forma proporcional al menor tiempo de la actividad. Así, donde antes se podía alquilar toda la vivienda de forma turística todo el año, con esta oferta se posibilita alquilar parcial y temporalmente la vivienda sin superar el número de plazas que indica la cédula de habitabilidad; estableciéndose el precio de este tipo de plazas turísticas.

Con esta medida de reducción del precio de adquisición de las plazas se fomenta el mantenimiento de la población rural autóctona, a la cual se dota de herramientas reales que le permitan mantener el patrimonio y el paisaje y, en última instancia se contribuye a desplazar la oferta genérica de estancias turísticas en el medio rural.

Por lo tanto, ambas actividades, agroestancias y estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de vivienda principal, representan una actividad turística de baja intensidad y respetuosa con el entorno, y que responde a los principios de una buena gestión ambiental y de custodia del territorio; donde se facilita la generación de unas rentas complementarias a cambio de su conservación. Y por eso, en aplicación del principio de proporcionalidad y para garantizar el cumplimiento de los objetivos de la norma, se establece, tanto para las agroestancias, como para el alquiler en las casas payesas con la modalidad de alquiler de vivienda principal, la necesidad de presentación de una memoria anual donde se detallen las actividades realizadas para el mantenimiento de la explotación agraria preferente y de sus elementos patrimoniales o para la conservación de y/o recuperación de la casa y de la finca y de sus elementos patrimoniales, respectivamente.

Finalmente, la iniciativa normativa se encuentra plenamente justificada por razones de interés general y resulta ser el instrumento más adecuado para lograr estos objetivos, dado que el Consejo insular dispone de competencias estatutarias propias en las materias que se regulan, tanto en orden a la supresión o reducción de cargas administrativas -habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico- como en relación a las medidas de fomento de las explotaciones agrarias preferentes y de las casas payesas -agricultura y ordenación turística-, mediante la regulación de la actividad de agroestancias y del precio de adquisición de las plazas de las estancias turísticas en las casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal. Además, el presente reglamento desarrolla la legislación balear en las correspondientes materias y, así mismo, desplaza o deja inaplicable en ámbito de la isla de Ibiza, el régimen reglamentario autonómico contrario a su texto.

Por todo esto, de acuerdo con el Consejo Consultivo y habiéndose aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Ibiza, en sesión de día 24 de junio de 2022.

TÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto

Este reglamento tiene por objeto el desarrollo reglamentario de las siguientes leyes:

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, en relación con el régimen de la cédula de habitabilidad y de la licencia de ocupación o de primera utilización y de las comunicaciones previas en el ámbito de todos los municipios de la isla



de Ibiza.

- b) La Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, en relación con el régimen de ciertas intervenciones arqueológicas o paleontológicas preventivas.
- c) La Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Islas Baleares, en relación con el régimen de las agroestancias.
- d) La Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, en relación con la aplicación de una reducción en el precio de adquisición de las plazas para la actividad de comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal.

Artículo 2. Ámbito de aplicación del reglamento

Este reglamento será de aplicación en el ámbito de la isla de Ibiza.

TÍTULO II **MEDIDAS DE SUPRESIÓN Y REDUCCIÓN DE CARGAS ADMINISTRATIVAS**

Artículo 3. Régimen especial en materia de habitabilidad y de licencia municipal de ocupación o de primera utilización aplicable en el ámbito territorial de la isla de Ibiza

1. La cédula de habitabilidad de primera ocupación es sustituida por la licencia municipal de ocupación o de primera utilización en caso de edificaciones o instalaciones de nueva construcción, o bien en relación con actuaciones sobre edificaciones existentes consistentes en obras de ampliación, así como cuando se produce un cambio de uso o un aumento del número de plazas de uso residencial.

2. Se considerarán tres tipos de cédulas de habitabilidad o documentos equivalentes, que son los siguientes

- a) Cédula de primera ocupación o licencia municipal de ocupación o de primera utilización, como documento equivalente. Es la que se expide cuando se han efectuado obras de nueva planta o de ampliación, así como cuando se produce un cambio de uso o aumento del número de plazas de uso residencial, de acuerdo con las condiciones que en cada caso se establece en el artículo 4 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad.
- b) Cédula de renovación. Se expide cuando se dispone de cédula, o licencia municipal de ocupación o de primera utilización, y de las que se solicita su renovación, no dándose ninguna de las circunstancias señaladas en la letra anterior.
- c) Cédula de carencia. Es la que se expide en el caso de obras finalizadas con anterioridad al 1 de marzo de 1987 y que no disponen de cualquier de las anteriores cédulas o documentos equivalentes.

3. La licencia municipal de ocupación o de primera utilización tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas, y autorizar la puesta en uso.

También se considera un documento equivalente a la cédula de habitabilidad de primera ocupación al reconocer la aptitud de una vivienda, un local o un edificio residencial no incluido en el concepto de vivienda para que sea habitado respecto de edificaciones o instalaciones de nueva construcción, o bien en relación con actuaciones sobre edificaciones existentes consistentes en obras de ampliación o aumento del número de plazas de uso residencial, así como cuando se produce un cambio de uso. La resolución en virtud de la cual se otorgue la licencia municipal de ocupación o de primera utilización expresará que es un documento equivalente a la cédula de habitabilidad de primera ocupación al reconocer la mencionada aptitud para ser habitado.

4. No es exigible la licencia de ocupación o de primera utilización:

- a) Cuando las obras, las edificaciones o las instalaciones realizadas o la modificación del uso se hayan llevado a cabo de acuerdo con la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.
- b) Respecto a actividades sujetas a autorización ambiental integrada, cuando la administración haya informado favorablemente en el trámite de comprobación previa del cumplimiento de las condiciones fijadas en la autorización que requiere el inicio y el ejercicio de la actividad.

5. Cuando la legislación sectorial determine la no exigencia de licencia de ocupación o de primera utilización se emitirá un certificado municipal de innecesariedad, con expresión de la normativa que así lo establece.

En el supuesto de que se emita un certificado municipal de innecesariedad respecto de actuaciones previstas en el apartado 2 a) anterior, este certificado tendrá que acreditar también el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y, en este sentido, expresará que es un documento equivalente a la cédula de habitabilidad de primera ocupación al reconocer la aptitud para ser habitado en los mencionados



supuestos.

6. A la solicitud de licencia de ocupación o de primera utilización se tendrá que adjuntar el certificado final de obra y habitabilidad, con una antigüedad máxima de seis meses, expedido por la Dirección facultativa de la obra, visado por los Colegios competentes, acreditativo de que estas obras se han ejecutado según el proyecto aprobado y de que cumplen las condiciones exigidas en los apartados 4.1, 4.3 y 4.4 del artículo 4 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad, según sea respectivamente el caso de viviendas, de locales u otros edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas y acompañado de fotografías de todas las fachadas.

En aquellos casos en que el certificado final de obra tenga una antigüedad superior a seis meses desde su expedición se podrá complementar con un certificado expedido por la misma persona técnica directora u otra técnica competente según la legislación vigente, que acredite que no se han producido modificaciones en el edificio desde la emisión del certificado final de obra.

7. El documento de expedición de la licencia de ocupación o de primera utilización tendrá que incorporar el número de plazas recogidas en el proyecto objeto de licencia, en el caso de viviendas o de edificios residenciales no incluidos en el concepto de vivienda previstos en el art. 3.3 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

8. El plazo para otorgar la cédula de habitabilidad será de un mes, a contar desde el siguiente de la presentación de la solicitud, acompañada de todos y cada uno de los documentos exigidos para cada caso.

Transcurrido el plazo de un mes, a contar desde que esté completa la documentación, sin que se haya resuelto y notificado la solicitud de cédula de habitabilidad, la persona interesada podrá entender estimada la solicitud. En ningún caso se podrán adquirir facultades en contra del ordenamiento jurídico.

El certificado acreditativo del silencio producido se expedirá de oficio por el órgano competente para resolver en el plazo de quince días de que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el interesado podrá pedirlo en cualquier momento, computando el plazo mencionado anteriormente desde el día siguiente a aquel en que la petición tuviera entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

9. En todas las normas que regulan la cédula de habitabilidad de primera ocupación, se entenderá que este documento queda sustituido por la licencia municipal de ocupación o de primera utilización o el referido certificado municipal de innecesidad.

Ambos documentos tendrán la misma eficacia, a todos los efectos legales, que la cédula de habitabilidad de primera ocupación.

10. Transcurridos diez años desde el otorgamiento de la licencia municipal de ocupación o de primera utilización o del certificado municipal de innecesidad, estos dejarán de tener efectos como documentos equivalentes a la cédula de habitabilidad de primera ocupación y se tendrá que solicitar la correspondiente cédula de renovación, acompañada de la licencia municipal de ocupación o de primera utilización y resto de documentación prevista en el art. 10.2 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

11. Los duplicados de las cédulas de primera ocupación o de las licencias municipales de ocupación o de primera utilización serán expedidos por la administración que las ha otorgado.

12. Para obtener la cédula de carencia, se tendrá que presentar juntamente con la solicitud, además de los documentos especificados en los puntos a), d) y e) del apartado 10.2 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad:

a) Certificado suscrito por persona arquitecta, aparejadora o arquitecta técnica o, en todo caso, por otras personas técnicas competentes, que acredite que dicha edificación fue finalizada con anterioridad al 1 de marzo de 1987, que esta edificación no ha sido, desde la mencionada fecha, objeto de ninguna de las obras señaladas en el punto a) del artículo 8 del mencionado Decreto 145/1997, de 21 de noviembre sujetas a licencia municipal y, así mismo, acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 4 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de acuerdo con el anexo II del mismo en los casos del mencionado artículo que se contemplan.

b) Certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde o alcaldesa en el plazo de un mes contado a partir de la presentación de su solicitud, acreditativa de la ausencia de expediente de infracción urbanística en vigor por incumplimiento de la legalidad urbanística.

13. No resultan de aplicación al ámbito de la isla de Ibiza los siguientes preceptos del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad:





- a) El apartado a) del artículo 8
- b) El apartado 1 del artículo 10
- c) El apartado 3 del artículo 10
- d) Los apartados 1 y 3 del artículo 12

Así mismo, quedan inaplicables en el ámbito de la isla de Ibiza los preceptos del citado Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, que se opongán al presente artículo.

En todo aquello no previsto en el presente artículo serán de aplicación las determinaciones del mencionado Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, siempre que no se opongán al mismo.

Artículo 4. Comunicación previa

1. La comunicación previa es el documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos, así como el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades urbanísticas que derivan de los derechos reales sobre el suelo, en los supuestos previstos en el artículo 5 de este reglamento, y permite el inicio de la actividad de que se trata en las condiciones fijadas en este artículo y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponden a los ayuntamientos o a los consejos insulares.

2. La comunicación previa se presentará ante el ayuntamiento mediante modelo normalizado en el cual como mínimo tiene que expresarse:

- a. La ubicación de la actuación pretendida, descripción suficiente de la misma y presupuesto estimado.
- b. Plazo de ejecución de la actuación, que no podrá ser superior a dos años, si bien podrá ser objeto de prórrogas en idénticos términos a los señalados para las licencias municipales de obras.
- c. Declaración jurada relativa a la adecuación de las obras o actuaciones al régimen de comunicación previa, especificando en cuál de los supuestos del siguiente artículo del presente reglamento se funda.
- d. Indicación de los datos de las licencias otorgadas (fecha, titular y objeto) en caso de obras de reforma, rehabilitación, restauración o consolidación que se realicen en edificaciones construidas con posterioridad a 1956.

3. Al modelo normalizado se acompañará:

- a. Fotografías en color de los elementos que resulten afectados por la actuación pretendida.
- b. La documentación referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación que resulte exigible en aplicación de la legislación estatal en la materia.
- c. La documentación y autorizaciones en su caso exigidas por la normativa de actividades y sectorial que resulte de aplicación.
- d. La autorización o la concesión de la administración titular del dominio público, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización de éste.
- e. La documentación adicional que para cada grupo de actuaciones se detalla en el Anexo del presente reglamento.
- f. Justificante de pago de los correspondientes tributos si, de acuerdo con la legislación de haciendas locales y, en su caso, con la respectiva ordenanza fiscal, se estableciera que es aplicable el régimen de autoliquidación.
- g. En su caso, autorización de la comunidad de propietarios siempre que la obra o instalación afecte un elemento común.

4. La comunicación previa permite el inicio de la actividad de que se trate:

- a. El día siguiente al de su presentación en el caso de las actividades que no requieren la presentación de proyecto técnico.
- b. Transcurridos quince días naturales desde su presentación en el resto de casos.

5. En los supuestos referidos en el apartado 4.b anterior, el órgano competente dispondrá de diez días hábiles a contar desde la presentación de la comunicación para comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos en cada caso para la aplicación del régimen de comunicación previa.

6. En el supuesto de que se detectaran deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos, se requerirá a la persona promotora su enmienda con interrupción del plazo para el inicio de las obras o actuaciones.

7. El transcurso del plazo para notificar la detección de deficiencias o la carencia de notificación de deficiencias no supone por sí mismo la convalidación de la actuación.

8. En todo caso la administración ordenará la suspensión de las obras o actuaciones cuando, iniciadas las actuaciones, previa presentación de una comunicación previa, se detecte que la actuación pretendida está sujeta al régimen de licencias o autorizaciones de conformidad con la legislación urbanística y resto de normativa aplicable o resulta contraria a la ordenación territorial o urbanística.





9. En ningún caso la comunicación previa permite el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad si éstos se encuentran sujetos al régimen de licencias o autorizaciones o si resultan contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

10. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la comunicación previa, la documentación que sea, en su caso, requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que pudieran corresponder.

Así mismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado por la ley, todo esto conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

Artículo 5. Actuaciones sujetas a comunicación previa

1. Están sujetas al régimen de comunicación previa las siguientes actuaciones:

1.1 Obras de edificación de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, tales como casetas de acometidas o instalaciones similares, con las dimensiones imprescindibles para el uso al cual se destinan, que no tengan, de manera eventual o permanente, carácter residencial ni público.

1.2 Obras de reforma, rehabilitación, restauración o consolidación que se realicen en edificaciones construidas con posterioridad en 1956, siempre que se cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos:

- a. No impliquen un aumento de los parámetros urbanísticos ni un cambio del uso principal.
- b. No tengan por objeto alterar las instalaciones y servicios de uso común o el número de viviendas o locales de un edificio.
- c. No afecten la configuración de la cimentación o de la estructura portante del edificio o impliquen una variación esencial de la composición general exterior de este.
- d. No se efectúen en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, excepto las obras permitidas en la parte ejecutada legalmente por el artículo 129.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares; ni en suelo rústico protegido; ni en edificios protegidos por la legislación de patrimonio o incluidos en los catálogos municipales de protección.
- e. No impliquen un aumento del número de plazas de uso residencial.

1.3 Las agrupaciones de fincas, salvo que se trate de fincas que incluyan edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.

1.4 Las obras de urbanización que tengan que realizarse al margen de proyectos de urbanización aprobados debidamente, tales como la ejecución de aceras, o de elementos de la urbanización como el alumbrado, el soterramiento de la basura, etc. o de completar las conexiones de las parcelas a los servicios ya existentes y siempre que no afecten terrenos privados de uso público.

1.5 El cierre de solares en suelo urbano.

1.6 La instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP) excepto cuando:

- a) Se hagan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
- b) Afecten los cimientos o la estructura del edificio.
- c) Necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.

1.7 Las obras de mera conservación o reparación menor, aunque se efectúen en suelo rústico protegido o que afecten edificios protegidos por la legislación de patrimonio o incluidos en los catálogos municipales de protección.

Se entiende como obras de mera conservación o reparación menor las que tienen por objeto mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura, distribución, diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio, como la cura y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canaletas y bajantes, los enlucidos, la pintura, la reparación de cubiertas y pavimentos, el saneamiento de conducciones, etc.; limitadas estas obras a las de mera conservación o reparación de los elementos ya existentes y siempre que se realice con técnicas y materiales tradicionales si afectan a bienes existentes con anterioridad en 1956 o protegidos por la legislación de patrimonio o incluidos en los catálogos municipales de protección.

1.8 Ejecución de calas, pozos y sondeos previos, zanjas para infraestructuras, instalación de grúas y montacargas y ejecución de obras auxiliares de la construcción no incluidas en el correspondiente proyecto, así como la instalación de casetas provisionales de obra mientras no



se haya otorgado la licencia urbanística.

1.9 La tala de árboles aislados no protegidos por el planeamiento o la normativa ambiental o de protección de árboles singulares y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva, siempre que no estén protegidos por la normativa ambiental o situados en suelo rústico protegido, o que esta tala pueda afectar el paisaje o derive de la legislación de protección del dominio público.

2. En el Anexo del presente reglamento se desglosan de forma no exhaustiva las actuaciones sujetas a intervención preventiva mediante comunicación previa de forma diferenciada por grupos, según la documentación adicional que se tiene que acompañar a la determinada en el artículo anterior.

Artículo 6. Actuaciones que no pueden ser objeto de intervención preventiva mediante comunicación previa

1. No pueden ser objeto de intervención preventiva mediante comunicación previa:

1.1 La construcción e implantación de edificaciones e instalaciones de nueva planta con excepción de las señaladas en el número 1.1 del artículo anterior.

1.2 Las actuaciones en edificios existentes que no cumplan todos los requisitos previstos en el número 1.2 del artículo anterior.

1.3 Los movimientos de tierras: explanaciones, vaciados, excavaciones y rebajes, terraplenados y abanalamientos.

1.4 Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

1.5 La implantación de construcciones prefabricadas o instalaciones similares, sean provisionales o permanentes.

1.6 La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.

1.7 La tala de árboles aislados protegidos por el planeamiento o la normativa ambiental o de protección de árboles singulares y la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva cuando estén protegidos por la normativa ambiental o situados en suelo rústico protegido, o dicho tala pueda afectar el paisaje o se derive de la legislación de protección del dominio público.

1.8 La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las construcciones prefabricadas a que se refiere el número 1.5 anterior.

1.9 Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

1.10 Las obras de urbanización en terrenos privados de uso público.

1.11 La apertura, modificación y pavimentación de caminos.

1.12 Las actuaciones que se efectúen en suelo rústico protegido o que afecten edificios protegidos por la legislación de patrimonio o incluidos en los catálogos municipales de protección, con excepción de las obras de mera conservación o reparación menor mencionadas en el número 1.7 del artículo anterior.

1.13 Las actuaciones no previstas en el artículo anterior.

Artículo 7. Procedimiento especial para determinadas intervenciones arqueológicas o paleontológicas preventivas en la isla de Ibiza

1. Con carácter previo al inicio de intervenciones arqueológicas o paleontológicas preventivas vinculadas a alguna de las siguientes actuaciones:

a) la ejecución de obras o actuaciones privadas, relativas a bienes o terrenos no afectados por declaración individualizada del Consejo Insular como Bien de Interés Cultural o Bien Catalogado por su valor singular, ni incluidos en zonas arqueológicas o espacios de interés arqueológico declarado por el Pleno del Consejo;

b) la ejecución de obras consistentes en la apertura de zanjas para el mantenimiento, reparación o instalación de infraestructuras, con independencia de la protección patrimonial que tengan los terrenos correspondientes y de la naturaleza, pública o privada, de la obra o actuación; se tendrá que presentar ante el Consejo Insular solicitud de autorización por parte de la persona promotora, donde se indique la fecha prevista para el inicio de la intervención, acompañada del correspondiente proyecto de obras y del preceptivo informe arqueológico redactado por el técnico o técnicos directores de la intervención, que contenga:

a) Los antecedentes y la documentación histórica y/o arqueológica o paleontológica previa del lugar donde se tiene que intervenir.



b) Una propuesta de actuación, que contenga una delimitación clara de su alcance espacial, el equipo de intervención y la metodología que se tiene que aplicar.

1.1 Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud completa sin que el órgano competente del Consejo Insular haya notificado a la persona interesada ningún requerimiento de enmienda o resolución, se entenderá desestimada la solicitud.

1.2 La dirección de la intervención tendrá que cumplir con el resto de deberes recogidos al Decreto 14/2011, de 25 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas de las Illes Balears y, así mismo, tendrá que comunicar al Consejo Insular la fecha inicial y final de la campaña y, de manera inmediata, cualquier incidencia, para que, si es el caso, se determine otra intervención diferente de la autorizada.

1.3 Una vez finalizada la intervención preventiva, la entidad promotora tiene que librar en el plazo máximo de quince días el informe preliminar de la intervención, con el contenido que señala el artículo 11.2 del Decreto 14/2011, de 25 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas de las Islas Baleares, al efecto que el órgano competente del Consejo Insular pueda resolver sobre el desarrollo de la obra.

1.4 Si del informe preliminar se deriva la localización de materiales arqueológicos o paleontológicos se tendrá que proceder de acuerdo con los arts. 15 a 17 del Decreto 14/2011, de 25 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas de las Islas Baleares, con las particularidades que se recogen en el presente artículo, y la entrega de los materiales se efectuará al museo público que corresponda.

Con carácter previo a la entrega de los materiales al museo público que corresponda se tendrá que presentar ante el Consejo de Ibiza una relación indicativa de los materiales antrópicos muebles obtenidos (y, si procede, de las muestras de interés bioarqueológico) que especifique el número de fragmentos cerámicos, con referencia expresa a los elementos de conservación íntegra o semiíntegra, así como a la existencia de elementos de otro tipo (p. ej., vidrios, metales, malacofauna, ictiofauna, etc.) y su estimación cronológica provisional.

Todos los dichos elementos tendrán que ser clasificados por unidades estratigráficas, y guardados en cajas, o bolsas, debidamente etiquetadas, con la referencia de año de excavación, lugar y unidad estratigráfica.

Esta relación indicativa de los materiales muebles obtenidos se tendrá que presentar también ante el museo en el momento de su entrega.

1.5 Transcurrido un año desde la finalización de la intervención se tendrá que presentar ante el Consejo Insular un informe definitivo, que sustituirá la memoria científica establecida en el art. 11.4 del Decreto 14/2011, de 25 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas de las Illes Balears para el resto de intervenciones, y que tiene por finalidad garantizar que el conjunto de datos y materiales podrá en un futuro ser estudiado de una manera científicamente correcta.

En concreto, este informe definitivo, además de la parte literaria explicativa e interpretativa, tendrá que contener:

- a) Base de datos con el registro de todas las unidades estratigráficas y otros aspectos de interés técnico.
- b) Planimetría en planta de todos los elementos estructurales y un número suficiente de secciones donde se reflejen claramente todas las unidades estratigráficas localizadas y la relación existente entre éstas.
- c) Reportaje fotográfico exhaustivo de todo el registro de la intervención. Las fotografías tendrán que tener una resolución no inferior a 10 MB

La documentación se tendrá que presentar íntegramente digitalizada, y en el caso de dibujos y planimetrías, en formato vectorial.

1.6 En todo aquello no previsto en el presente artículo, serán de aplicación las determinaciones del Decreto 14/2011, de 25 de febrero, por el cual se aprueba el Reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas de las Islas Baleares.

TÍTULO III

RÉGIMEN DE LAS AGROESTANCIAS I FOMENTO DE LA COMERCIALIZACIÓN DE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN CASAS PAYESAS, CON LA MODALIDAD DE ALQUILER DE VIVIENDA PRINCIPAL

Artículo 8. Agroestancias

1. Las explotaciones agrarias preferentes de la isla de Ibiza pueden llevar a cabo la actividad de agroestancia, entendida como el servicio de pernocta y desayuno, con un máximo de seis plazas por explotación, siempre que se realice en una vivienda de la explotación legalmente existente que no esté fuera de ordenación y que el campesino resida en la explotación.

Los usuarios de estos tipos de establecimientos pueden participar en las actividades propias de la actividad agraria de la explotación agraria

donde se ubiquen.

Las agroestancias quedan exentas del cumplimiento del resto de la normativa turística excepto en la necesidad de aportación de plazas turísticas.

Esta oferta se entiende como un uso admitido y compatible con el uso residencial ya existente, por lo cual no será precisa la emisión de informe de impacto territorial que establece el Plan Territorial Insular para las actividades complementarias.

2. La actividad de agroestancia tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Que se lleve a cabo en una vivienda situada dentro de una explotación agraria preferente inscrita en el correspondiente Registro Insular y que el titular de la explotación resida a la explotación. En el supuesto de que el titular de la explotación sea cualquier forma asociativa admitida por la legislación agraria, al menos uno de los socios o copartícipes tendrá que residir a la explotación y reunir al menos el 50% del capital social o de las participaciones.
- b) Que la vivienda de la explotación donde se realiza la actividad de agroestancia cumpla las condiciones de habitabilidad y si se ha construido con posterioridad a 1956, que se haya implantado legalmente y no esté fuera de ordenación.
- c) Que la actividad consiste en el servicio de pernocta y desayuno con un máximo de seis plazas, que se tendrán que adquirir con carácter previo a la presentación de la declaración responsable para el inicio de la actividad.
- d) Que en el supuesto de que la vivienda disponga de zona ajardinada, ésta consista en vegetación autóctona y de bajo requerimiento hídrico, evitando la introducción de especies invasoras y respetando, en todo caso, los ejemplares arbóreos de valor preexistentes.
- e) Que la vivienda disponga al menos de un depósito de recogida de las pluviales.

3. Con carácter previo al inicio de la actividad se tendrá que presentar ante el Departamento competente en materia de agricultura declaración responsable de inicio de actividad de agroestancia, suscrita por la persona titular de la explotación agraria preferente y residente en una vivienda de ésta, en la cual se declare el cumplimiento de los anteriores requisitos, se indique el emplazamiento de la vivienda, el número de plazas adquiridas y se adjunte la siguiente documentación:

- a) Certificado de empadronamiento del titular de la explotación.
- b) Certificado expedido por técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda de la explotación donde se lleva a cabo la actividad de agroestancia y, en el supuesto de que se haya construido con posterioridad a 1956, que ésta se ha implantado legalmente y no se encuentra fuera de ordenación.
- c) Compromiso de la persona que realiza la actividad de agroestancias del mantenimiento de la finca como explotación agraria preferente y, así mismo, del mantenimiento en buen estado de conservación de los elementos patrimoniales de la explotación (paredes de piedra seca, eras, pozos, hornos de cal, casa payesa, etc.) y de no efectuar obras de ampliación mientras se lleve a cabo la actividad de agroestancias.
- d) Póliza de seguro por un importe mínimo de 150.000 euros, que cubra la responsabilidad civil por daños corporales y materiales que puedan sufrir los usuarios de la vivienda.
- e) Anejo 6 del Decreto balear 20/2015, de 17 de abril, debidamente cumplimentado.

4. Una vez presentada la declaración responsable se procederá a la inscripción de la actividad en el registro insular de agroestancias, dependiente del Departamento competente en materia agraria y se comunicará la inscripción al Departamento competente en materia de turismo.

5. Con posterioridad a la presentación de la declaración responsable se tendrá que presentar ante el Departamento competente en materia de agricultura una memoria anual durante el primer semestre de cada año en la cual se justifiquen las actividades efectuadas en orden al mantenimiento de la finca como explotación agraria preferente y las actuaciones llevadas a cabo en orden a la recuperación y conservación de los elementos patrimoniales de la misma (paredes de piedra seca, eras, pozos, hornos de cal, casa payesa, etc.) y en orden al ahorro de agua y a la prevención de los incendios forestales.

6. La presentación de la declaración responsable, acompañada de la documentación exigida, habilitará para el ejercicio de la actividad mientras se mantengan los requisitos exigibles para el ejercicio de esta actividad.

7. Mientras no se determine un precio más reducido por la adquisición de las plazas correspondientes a agroestancias será de aplicación el precio aplicable a las estancias turísticas.

8. La inexactitud, la falsedad o la omisión en cualquier dato, manifestación o documento de carácter esencial que se adjunte o incorpore en una declaración responsable de inicio de actividad o la falta de presentación de la memoria anual o la falta de explotación de la finca como explotación agraria preferente o de conservación de sus elementos patrimoniales implican la cancelación de la inscripción y, por lo tanto, la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada, sin perjuicio de la responsabilidad legal en que se pueda haber incurrido, con instrucción previa del procedimiento correspondiente, en el cual se tiene que dar audiencia a la persona interesada.



Así mismo, la administración agraria competente que haya detectado la inexactitud o la falsedad a que se refiere el párrafo anterior tramitará, si es el caso, los correspondientes procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado y sancionador.

Artículo 9. Fomento de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal

1. Como medida de fomento de esta oferta, al precio establecido de adquisición de las plazas para la comercialización de estancias turísticas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal prevista al art. 50.20 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, se aplicará una reducción del 83,5%, de forma proporcional al menor tiempo de explotación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad se lleve a cabo en una casa payesa, entendida como tal la vivienda que, apareciendo en la fotografía aérea correspondiente al vuelo realizado por las Fuerzas Aéreas de los Estados Unidos en 1956 sobre la isla de Ibiza, mantiene la tipología propia de las casas rurales de la isla de Ibiza, así como los elementos constructivos y patrimoniales que las caracterizan (muros de piedra, porche, techos de vigas, horno de pan, aljibe, etc.) aunque hayan sufrido reformas y/o ampliaciones legalmente ejecutadas. El inmueble tiene que encontrarse en buen estado de conservación y disponer de cédula de habitabilidad en vigor o documento equivalente.
- b) Que se comercialicen como estancias turísticas un máximo de tres dormitorios y seis plazas y por un plazo máximo de sesenta días en un período de un año, de forma continua o discontinua. El número total de personas, incluyendo residentes y turistas, no puede superar el número de plazas de la cédula de habitabilidad o documento equivalente.
- c) Que la casa payesa constituya la residencia habitual de la persona física comercializadora y propietaria del inmueble.

2. Con carácter previo al inicio de la actividad de alquiler se tendrá que presentar ante el Consejo Insular declaración responsable de inicio de actividad turística de la persona física comercializadora y residente en la casa payesa acompañada de la documentación exigible con carácter general, donde, además del contenido ordinario que corresponda a esta actividad, se especifique el número de dormitorios y plazas que se destinan a esta actividad turística, que no podrá exceder de tres dormitorios y seis plazas.

Así mismo, en el correspondiente informe descriptivo y plano de la distribución de la casa acompañados a la declaración responsable, se tendrá que indicar el número y distribución de las plazas destinadas a uso residencial y a uso turístico, que en total no podrán exceder de las plazas previstas en la correspondiente cédula de habitabilidad.

3. A la declaración responsable para el inicio de la actividad se adjuntarán, además de los documentos exigidos con carácter general para esta actividad, los siguientes:

- a) Certificado de empadronamiento de la persona física comercializadora de la casa payesa y nota simple registral de la finca donde se sitúa la casa payesa.
- b) Certificado expedido por técnico competente acreditativo de ser el inmueble casa payesa que aparece en la fotografía aérea del ejército americano de 1956, que se encuentra en buen estado de conservación y que no se sitúa en los terrenos a los cuales se refiere la Norma 11.8 del Plan Territorial Insular de Ibiza.
- c) Compromiso de la persona comercializadora de mantenimiento en buen estado de conservación de la casa payesa y de la finca y elementos patrimoniales de la misma y de no efectuar obras de ampliación mientras se realice la actividad de comercialización de las habitaciones.

4. Con posterioridad a la presentación de la declaración responsable se tendrá que presentar por la persona física comercializadora ante el Departamento competente en materia de turismo del Consejo Insular una memoria anual durante el primer semestre de cada año en la cual se justifiquen las actuaciones llevadas a cabo en orden al buen estado de conservación de la casa y de la finca y a la recuperación y conservación de los elementos patrimoniales de la misma (casa payesa, paredes de piedra seca, eras, hornos de cal, etc.).

5. La inexactitud, la falsedad o la omisión en cualquier dato, manifestación o documento de carácter esencial que se adjunte o incorpore a una declaración responsable de inicio de actividad o la falta de presentación de la memoria anual o el mal estado de conservación de la casa o de la finca o la ejecución de obras de ampliación incumpliendo el compromiso adquirido, implican la cancelación de la inscripción y, por lo tanto, la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad afectada, sin perjuicio de la responsabilidad legal en que se pueda haber incurrido, con instrucción previa del procedimiento correspondiente, en el cual se tiene que dar audiencia a la persona interesada.

Así mismo, la administración turística competente que haya detectado la inexactitud o la falsedad a que se refiere el párrafo anterior incoará el correspondiente procedimiento sancionador e impondrá la obligación al responsable de restituir la situación jurídica en el momento previo al desarrollo o ejercicio de la actividad.

6. Esta oferta se entiende como un uso turístico admitido y compatible con el uso residencial ya existente, por lo cual no será precisa la emisión de informe de impacto territorial que establece el Plan Territorial Insular de Ibiza para las actividades complementarias.

Así mismo, y a efectos de la aplicación de la normativa de ordenación turística, los terrenos donde se ubiquen las casas payesas se consideran



zona apta para la comercialización de estancias turísticas con la modalidad de alquiler de vivienda principal, excepto que se sitúen en los terrenos previstos en el apartado 5 de la Norma 10 del Plan Territorial Insular de Ibiza, donde no se permiten nuevas actividades turísticas en las viviendas existentes, de conformidad con la Norma 11.8 del mismo Plan Territorial Insular.

Disposición Adicional Única. Menciones en masculino

Las menciones genéricas en masculino que aparecen en el articulado de la norma se entienden referidas también al femenino correspondiente.

Disposición Transitoria Única. Régimen transitorio

Los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor del presente reglamento, se resolverán de acuerdo con la normativa anterior.

Disposición Final Única. Entrada en vigor.

Este reglamento entra en vigor, una vez aprobado definitivamente, cuando hayan transcurrido quince días hábiles de haberse publicado su texto íntegramente en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

ANEXO

Grupo 1

- 1.1 Obras de reforma o rehabilitación de un edificio que afecten o modifiquen parcialmente su estructura, sin cambio del uso principal.
- 1.2 Obras de consolidación de un edificio con intervención parcial en la estructura.
- 1.3 Obras para la instalación de ascensor en el interior de un edificio que no tenga carácter de servicio o instalación de uso común.

Documentación adicional:

- a. Proyecto técnico completo redactado por técnico competente, que incluya memoria técnica, planos y presupuesto.
- b. Declaración responsable de asunción de las obras por parte del director de las obras y del director de la ejecución.
- c. Declaración responsable de solidez y seguridad de las obras firmada por el técnico autor del proyecto, donde se acredite que las obras que se pretenden ejecutar no comportan riesgos para los ocupantes ni para terceros.
- d. Estudio de seguridad y salud o estudio básico, y la designación y aceptación del técnico que tiene que coordinar la seguridad y la salud en las obras, según Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- e. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en aplicación del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y del resto de normativa aplicable.

Grupo 2

- 2.1 Reforma interior de un local, vivienda o espacio común que modifique la distribución sin afectar la estructura del edificio y sin modificar el número de viviendas o locales de éste.
- 2.2 Intervención en la distribución, la estructura o la fachada de un edificio de vivienda unifamiliar sin incremento de volumen o techo ni modificación del uso.
- 2.3 Obras de reforma interior de locales para instalar en ellos actividades diferentes de la de vivienda sometidas a alguna limitación impuesta en planes urbanísticos sobre regulación de usos o actividades y sin modificar el número de locales.
- 2.4 Obras de redistribución de locales en planta baja para instalar en ellos actividades diferentes de la de vivienda y sin modificar el número de locales.
- 2.5 Obras de reforma interior en dos o más viviendas de un edificio sin modificar el número de viviendas existentes en éste.
- 2.6 Reforma con modificación del número de departamentos o unidades funcionales, no destinados a vivienda, sin modificar su uso ni modificar el número de locales.
- 2.7 Restauración, modificación o reparación de fachadas, elementos salientes, medianeras, patios y azoteas, cubiertas y muros perimetrales

que no afecten edificios catalogados

2.8 Instalación de marquesinas.

2.9 Obras necesarias para la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el edificio.

Documentación adicional:

- a. Proyecto técnico completo o documentación técnica, según corresponda, redactado por técnico competente, que incluya memoria técnica, planos y presupuesto.
- b. Declaración responsable de asunción de las obras por parte del director de las obras y del director de la ejecución.
- c. Estudio de seguridad y salud o estudio básico, y la designación y aceptación del técnico que tiene que coordinar la seguridad y la salud en las obras, según Real Decreto 1627/1997, del 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- d. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en aplicación del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y del resto de normativa aplicable.

Grupo 3

3.1 Instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios, excepto cuando:

- a. Se instalen en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
- b. Afecten los cimientos o la estructura del edificio.
- c. Necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental

Documentación adicional:

- a. Proyecto técnico completo o documentación técnica, según corresponda, redactado por técnico competente.
- b. Declaración jurada de no incurrir en ninguno de los supuestos de las letras a), b) y c) previstos en el artículo 148.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.
- c. Declaración responsable de asunción de las obras por parte del técnico competente.
- d. Estudio de seguridad y salud o estudio básico, y la designación y aceptación del técnico que tiene que coordinar la seguridad y la salud en las obras, según Real Decreto 1627/1997, del 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- e. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en aplicación del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y del resto de normativa aplicable.

3.2 En suelo urbano, construcción o modificación de muros perimetrales y/o de aceras en parcelas en edificación aislada.

Documentación adicional:

- a. Documentación técnica firmada por técnico competente, que incluya memoria, planos y presupuesto.
- b. Certificado municipal de alineaciones.
- c. Plan de prevención de riesgos laborales.
- d. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en aplicación del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y del resto de normativa aplicable.

Grupo 4

4.1 Actuaciones en jardines y terrenos que impliquen tala de arbolado.

Documentación adicional:

- a. Documentación técnica, que incluya memoria, planos y presupuesto.
- b. Autorización o declaración responsable, según corresponda, ante la consejería competente en materia de medio ambiente del Gobierno de las Islas Baleares, en el supuesto de que los terrenos se sitúen en suelo rústico.
- c. Informe sobre la procedencia de la tala y la reposición o compensación de arbolado que se talará, con acreditación de haber efectuado la compensación procedente, si procede, de acuerdo con la ordenanza municipal aplicable.
- d. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en



aplicación del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y del resto de normativa aplicable.

Grupo 5

5.1 Instalación de elementos identificadores de locales: letreros, toldos y los otros previstos en las ordenanzas.

5.2 Instalación de bajantes, chimeneas y otras instalaciones comunes.

Documentación adicional:

- a. Documentación técnica que incluya memoria, planos y presupuesto.
- b. Plan de prevención de riesgos laborales.

5.3 Obras en el interior de las viviendas, locales, vestíbulos y escaleras comunitarias que no modifiquen la distribución, la estructura o la fachada, en edificios.

5.4 Obras de conservación o reparación menor de los edificios.

5.5 Obras en suelo urbano necesarias para la conexión a las redes de abastecimiento y/o saneamiento, así como a las redes de telecomunicaciones.

5.6 En suelo urbano, cierre provisional de parcelas sin edificar.

Documentación adicional:

- a. Documentación técnica constituida por memoria, planos y presupuesto.
- b. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en aplicación del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y del resto de normativa aplicable.

Grupo 6

6.1 Instalación de grúas de construcción.

Documentación adicional:

- a. Proyecto técnico visado de la instalación, redactado por técnico competente o certificado de instalación, según corresponda. De afectarse la vía pública tendrá que figurar en la documentación la valla de protección a efectos de la autorización de ocupación del dominio público.
- b. Justificante de haber presentado ante la consejería competente en materia de industria del Gobierno de las Illes Balears la declaración responsable correspondiente, junto con toda la documentación exigida.
- c. Estudio de seguridad y salud o estudio básico, y la designación y aceptación del técnico que tiene que coordinar la seguridad y la salud en las obras, según Real Decreto 1627/1997, del 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- d. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en aplicación del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y del resto de normativa aplicable.

6.2 Instalación de montacargas de construcción:

Documentación adicional:

- a. Proyecto técnico de la instalación, redactado por técnico competente. De afectarse la vía pública tendrá que figurar en la documentación la valla de protección a efectos de la autorización de ocupación del dominio público.
- b. Justificante de haber presentado ante la consejería competente en materia de industria del Gobierno de las Illes Balears certificado de la empresa instaladora.
- c. Estudio de seguridad y salud o estudio básico, y la designación y aceptación del técnico que tiene que coordinar la seguridad y la salud en las obras, según Real Decreto 1627/1997, del 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- d. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en aplicación del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y





demolición, y del resto de normativa aplicable.

6.3 Obras auxiliares de la construcción: puentes, andamios y similares, que se ajusten a las condiciones generales de uso de vía pública:

Documentación adicional:

- a. Documentación técnica, redactada por técnico competente, con planos donde se tenga en cuenta la ocupación de la vía pública, y presupuesto.
- b. Declaración responsable de cumplimiento de las condiciones establecidas en las ordenanzas municipales.
- c. Certificado del técnico competente del montaje y desmontaje de la instalación que verifique que la misma reúne los requisitos exigidos en la normativa aplicable, y/o documentación técnica de la maquinaria a utilizar.
- d. Estudio de seguridad y salud o estudio básico, y la designación y aceptación del técnico que tiene que coordinar la seguridad y la salud en las obras, según Real Decreto 1627/1997, del 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- e. La documentación en relación con el tratamiento y gestión de los residuos de la construcción y demolición que resulte exigible en aplicación del RD 105/2008, de 1 de febrero, por el cual se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y del resto de normativa aplicable

6.4 Ejecución de calas, pozos y sondeos previos, zanjas para infraestructuras, así como la instalación de casetas provisionales de obra mientras no se haya otorgado la licencia de obra.

Documentación adicional:

- a. Documentación técnica constituida por memoria, planos y presupuesto.

