



Secció I. Disposicions generals CONSELL INSULAR D'EIVISSA

5542

Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal

El Ple del Consell Insular d'Eivissa, en sessió de dia 24 de juny de 2022, va acordar el següent:

PRIMER. APROVAR DEFINITIVAMENT el reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal, tot estimant o desestimant el contingut de les al·legacions i/o suggeriments i els informes que s'han rebut durant la informació pública com consta a l'expedient número 2020/00006528Q; d'acord amb el Consell Consultiu de les Illes Balears.

El contingut del text del Reglament aprovat definitivament, consta com Annex al present acord.

SEGON. Publicar el text íntegre del reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal, aprovat definitivament, en versió catalana i castellana, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) conforme estableix l'article 103 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

Així mateix, procedir a la seva publicació íntegra a la seu electrònica del Consell Insular d'Eivissa (<https://seu.conselldeivissa.es>).

TERCER. COMUNICAR a les persones que han formulat al·legacions, la part corresponent de l'informe jurídic emès en data 26 de gener de 2022 que consta a l'expedient 2020/00006528Q on es procedeix a analitzar les al·legacions i/o suggeriments i els informes que s'havien rebut durant la informació pública del Reglament.

Contra aquest acord, que exhauereix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir de l'endemà de publicar aquest acord. Tot això, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. No obstant l'anterior, podeu exercitar, si escau, qualsevol altre recurs que considereu pertinent.

(Signat electrònicament: 28 de juny de 2022)

*La cap de Servei de Territori
Maite Torres Torres)*

ANNEX

REGLAMENT INSULAR D'EIVISSA DE SUPRESSIÓ I REDUCCIÓ DE CÀRREGUES ADMINISTRATIVES EN MATÈRIES D'HABITABILITAT, URBANISME I PATRIMONI HISTÒRIC I DE FOMENT DE LES AGROESTADES I DE LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN CASES PAGESES, AMB LA MODALITAT DE LLOGUER D'HABITATGE PRINCIPAL.

PREÀMBUL

La simplificació de procediments i la reducció de càrregues administratives constitueix una prioritat en les polítiques públiques, que porta a la necessitat de plantejar l'elaboració d'un reglament insular -en matèries de competències estatutàries pròpies- amb la finalitat d'oferir una resposta ràpida i eficaç a les necessitats de la ciutadania i de les empreses; especialment en el moment actual, en què la crisi sanitària ocasionada per la Covid-19 ha conduït a una crisi socioeconòmica de magnituds desconegudes.

Una bona regulació és aquella que, justificada per una raó d'interès general, on s'identifiquin clarament els fins perseguits, no imposa càrregues administratives innecessàries o redundants als ciutadans o a les empreses, entenent per càrrega administrativa aquelles activitats de



naturalesa administrativa que s'han de dur a terme per complir amb les obligacions derivades de la normativa.

En el marc actual, resulta necessari, doncs, abordar l'elaboració d'un reglament insular que apliqui els principis d'una bona regulació, especialment els d'eficiència i proporcionalitat, i en aquest sentit, faciliti la racionalització i eficiència de la mateixa administració insular i local, millori la coordinació entre les diferents administracions, especialment entre el Consell Insular i els ajuntaments, afavoreixi la implantació d'empreses, i, en definitiva, **reduïxi** els costos administratius i els terminis associats a la posada en funcionament de les empreses i activitats, que podran dedicar els recursos alliberats a altres activitats, de manera que millori la productivitat i la competitivitat de l'economia.

Per al compliment d'aquests objectius es fa necessari reduir el règim d'intervenció de l'administració insular i simplificar els procediments administratius. I així, s'eliminen tramitacions innecessàries, especialment en els casos de duplicitat, com és el cas de la cèdula de primera ocupació, que queda substituïda per la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització i es redueixen els terminis d'atorgament de les cèdules de carència i renovació; es potencia la substitució de les llicències urbanístiques municipals per la presentació de comunicacions prèvies, en desenvolupament del marc legal existent i, finalment, es redueixen els terminis de resolució de certes intervencions arqueològiques o paleontològiques preventives, que passa de sis a tres mesos, però sense modificar el sentit del silenci, que continuarà essent negatiu i, així mateix, es redueix i simplifica la documentació a presentar davant l'administració insular donada la naturalesa d'aquest tipus d'intervencions preventives.

D'altra banda, es fa necessari desenvolupar el règim legal de les agroestades i regular el preu de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal; com a mesures de foment i dinamització del món rural i per a la protecció del paisatge i del nostre patrimoni històric. Es tracta d'una oferta que respon als principis d'una bona gestió ambiental, de custòdia del territori, on la societat permet generar unes rendes complementàries a canvi de la conservació, tant de les explotacions agràries preferents com de les cases pageses i de les seves finques i elements amb valors patrimonials. D'aquesta manera el producte de l'activitat turística reverteix en última instància en la col·lectivitat, ja que es tracta de protegir un paisatge i un patrimoni històric que és de tots.

L'activitat agrària, entesa, amb caràcter general, com el conjunt de treballs necessaris per a l'obtenció de productes agrícoles, ramaders o forestals, és un dels sectors de l'activitat econòmica que té una rellevància primordial, no només com a activitat de producció, sinó també en els àmbits social, territorial, paisatgístic i mediambiental.

L'activitat complementària a l'agrària inclou altres activitats de diversificació agrària relacionades amb la destinació o la naturalesa de les finques vinculades a una explotació agrària preferent, que representen o poden representar una millora de les rendes agràries diferents de les derivades de la producció agrícola, ramadera o forestal.

Per aquest motiu, la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, regula al títol V les activitats complementàries que poden generar rendes afegides a les de l'activitat agrària que permetin el manteniment de les explotacions agràries i el patrimoni arquitectònic rural de les Illes Balears i, entre elles, es troben les agroestades.

En aquest sentit, el turisme és una activitat que dona un valor afegit als productes agrícoles convencionals, amb la utilització alternativa del sòl i de les edificacions existents a l'explotació agrària; de forma que el sector agrari, amb l'activitat complementària d'agroestada, pugui aprofitar els recursos propis de l'explotació i generar sinèrgies i complementaritats entre les diverses activitats, per tal d'oferir béns i serveis innovadors d'acord amb les demandes del mercat i dels condicionants agrosocials del territori.

Així mateix, la present regulació contribuirà a la dinamització del sector agrari mitjançant l'impuls de la realització de múltiples activitats a l'explotació agrària, amb l'objectiu d'assegurar-ne la viabilitat en el temps i crear i mantenir ocupació.

En conseqüència, mitjançant el present reglament del Consell d'Eivissa es regulen els requisits que han de complir les agroestades i, així mateix, el procediment que permeti desenvolupar aquesta activitat, consistent en el lloguer d'un màxim de tres habitacions i sis places en un habitatge de l'explotació per part de la persona que resideixi a la mateixa.

A més, en aquest reglament es determinen les condicions que s'han de complir per poder aplicar un preu més reduït en l'adquisició de places turístiques per a dur a terme l'activitat d'estades turístiques, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal prevista a l'art. 50.20 de la Llei 8/2012, de 9 de juliol, de turisme de les Illes Balears, que es realitzi als habitatges rurals tradicionals de l'illa d'Eivissa, existents a la fotografia aèria de 1956, conegudes com a cases pageses.

Amb aquesta regulació es vol fomentar -mitjançant la reducció del preu d'adquisició de les places- que les persones físiques propietàries de les cases pageses i residents a les mateixes, puguin comptar amb unes rendes complementàries que permetin la conservació en bon estat, tant de la casa com de la finca i els seus elements patrimonials, mitjançant el lloguer d'un màxim de tres habitacions i sis places durant un màxim de seixanta dies a l'any.

La possibilitat de dur a terme l'activitat d'estada turística, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal, ja es troba recollida a l'esmentat art. 50.20 de la Llei 8/2012, del turisme de les Illes Balears i mitjançant aquest reglament únicament es regulen els requisits que s'han de



complir en ordre a l'aplicació d'un preu més reduït en l'adquisició de les corresponents places quan aquesta oferta es dugui a terme en cases pageses, com a mesura de foment de la protecció i conservació del nostre patrimoni.

D'aquesta manera, s'ha previst que si aquesta oferta es desenvolupa en habitatges amb la tipologia de cases pageses (on ja és possible amb el marc legal vigent dur-hi a terme el lloguer turístic de tot l'habitatge) es pugui aplicar un preu més reduït, proporcionat al menor temps de l'activitat -60 dies l'any-, de forma que així es pugui compatibilitzar la residència simultània de la persona propietària amb el lloguer turístic d'un màxim de tres habitacions i sis places -sempre que el total no superi les places de la cèdula d'habitabilitat- durant un termini màxim de seixanta dies a l'any, que podran ser de forma discontinua, tal i com està previst a l'art. 50.20 de la Llei 8/2012, del turisme de les Illes Balears.

Aquesta oferta, on el propietari i la seva família hi continuen residint, garanteix, a més, un ús racional de l'habitatge i del seu entorn -fomentant el manteniment de l'ús residencial de l'habitatge i evitant les eventuais molèsties a veïns que es podrien derivar de llogar-ne tot l'habitatge a turistes-. Així doncs, es considera una oferta més respectuosa i sostenible amb l'entorn i el veïnatge que l'activitat genèrica d'estades turístiques en habitatges, on el propietari no resideix a la casa mentre és dur a terme el lloguer turístic.

Per tant, aquesta oferta -prevista a l'art. 50.20 de la Llei 8/2012, del turisme- ve a possibilitar que allí on ja es podia llogar turísticament tot l'habitatge (casa pagesa) i el propietari i la seva família havien de deixar de residir-hi, ara hi puguin continuar residint i puguin adquirir les corresponents places a un preu més reduït, de forma proporcional al menor temps de l'activitat. Així, on abans es podia llogar tot l'habitatge de forma turística tot l'any, amb aquesta oferta es possibilita llogar parcialment i temporalment l'habitatge sense superar el nombre de places que indica la cèdula d'habitabilitat; tot establint-ne el preu d'aquest tipus de places turístiques.

Amb aquesta mesura de reducció del preu d'adquisició de les places es fomenta el manteniment de la població rural autòctona, a la qual es dota d'eines reials que els permetin mantenir el patrimoni i el paisatge i, en darrera instància es contribueix a desplaçar l'oferta genèrica d'estades turístiques en el medi rural.

Per tant, ambdues activitats, agroestades i estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat d'habitatge principal, representen una activitat turística de baixa intensitat i respectuosa amb l'entorn, i que respon als principis d'una bona gestió ambiental i de custòdia del territori; on es facilita la generació d'unes rendes complementàries a canvi de la seua conservació. I per això, en aplicació del principi de proporcionalitat i per tal de garantir el compliment dels objectius de la norma, s'estableix, tant per a les agroestades, com per al lloguer en les cases pageses amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal, la necessitat de presentació d'una memòria anual on es detallin les activitats realitzades per al manteniment de l'explotació agrària preferent i dels seus elements patrimonials o per a la conservació de i/o recuperació de la casa i de la finca i dels seus elements patrimonials, respectivament.

Finalment, la iniciativa normativa es troba plenament justificada per raons d'interès general i resulta ser l'instrument més adequat per a assolir aquests objectius atès que el Consell insular disposa de competències estatutàries pròpies en les matèries que es regulen, tant en ordre a la supressió o reducció de càrregues administratives -habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric- com en relació a les mesures de foment de les explotacions agràries preferents i de les cases pageses -agricultura i ordenació turística-, mitjançant la regulació de l'activitat d'agroestades i del preu d'adquisició de les places de les estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal. A més, el present reglament desenvolupa la legislació balear en les corresponents matèries i, així mateix, desplaça o deixa inaplicable a l'àmbit de l'illa d'Eivissa, el règim reglamentari autonòmic contrari al seu text.

Per tot això, d'acord amb el Consell Consultiu i havent-se aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular d'Eivissa, en sessió de dia 24 de de juny de 2022.

TÍTOL I OBJECTE I ÀMBIT D'APLICACIÓ

Article 1. Objecte

Aquest reglament té per objecte el desplegament reglamentari de les següents lleis:

- La Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, en relació amb el règim de la cèdula d'habitabilitat i de la llicència d'ocupació o de primera utilització i de les comunicacions prèvies a l'àmbit de tots els municipis de l'illa d'Eivissa.
- La Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, en relació amb el règim de certes intervencions arqueològiques o paleontològiques preventives.
- La Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, en relació amb el règim de les agroestades.
- La Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, en relació amb l'aplicació d'una reducció en el preu d'adquisició de les places per a l'activitat de comercialització d'estades turístiques en habitatges en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal.





Article 2. Àmbit d'aplicació del reglament

Aquest reglament serà d'aplicació en l'àmbit de l'illa d'Eivissa.

TÍTOL II

MESURES DE SUPRESSIÓ I REDUCCIÓ DE CÀRREGUES ADMINISTRATIVES

Article 3. Règim especial en matèria d'habitabilitat i de llicència municipal d'ocupació o de primera utilització aplicable en l'àmbit territorial de l'illa d'Eivissa

1. La cèdula d'habitabilitat de primera ocupació és substituïda per la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització en cas d'edificacions o instal·lacions de nova construcció, o bé en relació amb actuacions sobre edificacions existents consistents en obres d'ampliació, així com quan es produeix un canvi d'ús o un augment del nombre de places d'ús residencial.

2. Es consideraran tres tipus de cèdules d'habitabilitat o documents equivalents, que són els següents:

- a) Cèdula de primera ocupació o llicència municipal d'ocupació o de primera utilització, com a document equivalent. És la que s'expedeix quan s'han efectuat obres de nova planta o d'ampliació, així com quan es produeix un canvi d'ús o augment del nombre de places d'ús residencial, d'acord amb les condicions que en cada cas s'estableix a l'article 4 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges; així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.
- b) Cèdula de renovació. S'expedeix quan es disposa de cèdula, o llicència municipal d'ocupació o de primera utilització, i de les que se sol·licita la seva renovació, no donant-se cap de les circumstàncies assenyalades en la lletra anterior.
- c) Cèdula de carència. És la que s'expedeix en el cas d'obres finalitzades amb anterioritat a l'1 de març de 1987 i que no disposen de qualsevol de les anteriors cèdules o documents equivalents.

3. La llicència municipal d'ocupació o de primera utilització té per finalitat verificar el compliment de les condicions de la llicència urbanística, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions realitzades, i autoritzar-ne la posada en ús.

També es considera un document equivalent a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació en reconèixer l'aptitud d'un habitatge, un local o un edifici residencial no inclòs en el concepte d'habitatge per tal que sigui habitat respecte d'edificacions o instal·lacions de nova construcció, o bé en relació amb actuacions sobre edificacions existents consistents en obres d'ampliació o augment del nombre de places d'ús residencial, així com quan es produeix un canvi d'ús. La resolució en virtut de la qual s'atorgui la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització expressarà que és un document equivalent a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació en reconèixer l'esmentada aptitud per a ser habitat.

4. No és exigible la llicència d'ocupació o de primera utilització:

- a) Quan les obres, les edificacions o les instal·lacions realitzades o la modificació de l'ús s'hagin dut a terme d'acord amb la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears.
- b) Respecte a activitats subjectes a autorització ambiental integrada, quan l'administració hagi informat favorablement en el tràmit de comprovació prèvia del compliment de les condicions fixades en l'autorització que requereix l'inici i l'exercici de l'activitat.

5. Quan la legislació sectorial determini la no exigència de llicència d'ocupació o de primera utilització s'emetrà un certificat municipal de no necessitat, amb expressió de la normativa que així ho estableix.

En el cas que s'emeti un certificat municipal de no necessitat respecte d'actuacions previstes en l'apartat 2 a) anterior, aquest certificat haurà d'acreditar també el compliment de les condicions d'habitabilitat i, en aquest sentit, expressarà que és un document equivalent a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació en reconèixer l'aptitud per a ser habitat en els esmentats supòsits.

6. A la sol·licitud de llicència d'ocupació o de primera utilització s'haurà d'adjuntar el certificat final d'obra i habitabilitat, amb una antiguitat màxima de sis mesos, expedit per la Direcció facultativa de l'obra, visat pels Col·legis competents, acreditatiu de què aquestes obres s'han executat segons el projecte aprovat i de què compleixen les condicions exigides en els apartats 4.1, 4.3 i 4.4 de l'article 4 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, segons sigui respectivament el cas d'habitatges, de locals o d'altres edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges i acompanyat de fotografies de totes les façanes.

En aquells casos en què el certificat final d'obra tingui una antiguitat superior a sis mesos des de la seva expedició es podrà complementar amb un certificat expedit per la mateixa persona tècnica directora o altra tècnica competent segons la legislació vigent, que acrediti que no



s'han produït modificacions en l'edifici des de l'emissió del certificat final d'obra.

7. El document d'expedició de la llicència d'ocupació o de primera utilització haurà d'incorporar el nombre de places recollides en el projecte objecte de llicència, en el cas d'habitatges o d'edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatge previstos en l'art. 3.3 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

8. El termini per atorgar la cèdula d'habitabilitat serà d'un mes, a comptar des del següent de la presentació de la sol·licitud, acompanyada de tots i cadascun dels documents exigits per a cada cas.

Transcorregut el termini d'un mes, a comptar des de què estigui completa la documentació, sense que s'hagi resolt i notificat la sol·licitud de cèdula d'habitabilitat, la persona interessada podrà entendre estimada la sol·licitud. En cap cas es podran adquirir facultats en contra de l'ordenament jurídic.

El certificat acreditatiu del silenci produït s'expedirà d'ofici per l'òrgan competent per resoldre en el termini de quinze dies de què expiri el termini màxim per resoldre el procediment. Sense perjudici de l'anterior, l'interessat podrà demanar-lo en qualsevol moment, tot computant-ne el termini esmentat anteriorment des del dia següent a aquell en què la petició tingui entrada en el registre electrònic de l'Administració o Organisme competent per resoldre.

9. En totes les normes que regulen la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, s'entendrà que aquest document queda substituït per la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització o el referit certificat municipal de no necessitat.

Ambdós documents tindran la mateixa eficàcia, a tots els efectes legals, que la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació.

10. Transcorreguts deu anys des de l'atorgament de la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització o del certificat municipal de no necessitat, aquests deixaran de tenir efectes com a documents equivalents a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació i s'haurà de sol·licitar la corresponent cèdula de renovació, acompanyada de la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització i resta de documentació prevista a l'art. 10.2 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

11. Els duplicats de les cèdules de primera ocupació o de les llicències municipals d'ocupació o de primera utilització seran expedits per l'administració que les ha atorgat.

12. Per obtenir la cèdula de carència, s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud, a més dels documents especificats en els punts a), d) i e) de l'apartat 10.2 del Decret 145/1997, de 21 de novembre pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat:

a) Certificat subscrit per persona arquitecta, aparelladora o arquitecta tècnica o, en tot cas, per altres persones tècniques competents, que acrediti que l'esmentada edificació fou acabada amb anterioritat a l'1 de març de 1987, que aquesta edificació no ha estat, des de la dita data, objecte de cap de les obres assenyalades en el punt a) de l'article 8 de l'esmentat Decret 145/1997, de 21 de novembre subjectes a llicència municipal i, així mateix, acrediti el compliment de les condicions establertes a l'article 4 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, d'acord amb l'annex II del mateix en els casos de l'esmentat article que el contemplen.

b) Certificació expedida per la secretaria de l'Ajuntament, amb el vistiplau del batlle o batllessa en el termini d'un mes comptat a partir de la presentació de la seua sol·licitud, acreditativa de l'absència d'expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística.

13. No resulten d'aplicació a l'àmbit de l'illa d'Eivissa els següents preceptes del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat:

- a) L'apartat a) de l'article 8
- b) L'apartat 1 de l'article 10
- c) L'apartat 3 de l'article 10
- d) Els apartats 1 i 3 de l'article 12

Així mateix, resten inaplicables a l'àmbit de l'illa d'Eivissa els preceptes de l'esmentat Decret 145/1997, de 21 de novembre, que s'oposin al present article.

En tot allò no previst en el present article seran d'aplicació les determinacions de l'esmentat Decret 145/1997, de 21 de novembre, sempre que no s'oposin al mateix.

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/85/114567>



Article 4. Comunicació prèvia

1. La comunicació prèvia és el document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives, així com la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats urbanístiques que deriven dels drets reals sobre el sòl, en els supòsits previstos en l'article 5 d'aquest reglament, i permet l'inici de l'activitat de què es tracta en les condicions fixades en aquest article i sense perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que corresponen als ajuntaments o als consells insulars.

2. La comunicació prèvia es presentarà davant l'ajuntament mitjançant model normalitzat en el qual com a mínim ha d'expressar-se:

- La ubicació de l'actuació pretesa, descripció suficient de la mateixa i pressupost estimat.
- Termini d'execució de l'actuació, que no podrà ser superior a dos anys, si bé podrà ser objecte de pròrrogues en idèntics termes als assenyalats per a les llicències municipals d'obres.
- Declaració jurada relativa a l'adequació de les obres o actuacions al règim de comunicació prèvia, tot especificant-ne en quin dels supòsits del següent article del present reglament es funda.
- Indicació de les dades de les llicències atorgades (data, titular i objecte) en cas d'obres de reforma, rehabilitació, restauració o consolidació que es realitzin en edificacions construïdes amb posterioritat a l'any 1956.

3. Al model normalitzat s'acompanyarà:

- Fotografies en color dels elements que resultin afectats per l'actuació pretesa.
- La documentació referida al compliment del Codi tècnic de l'edificació que resulti exigible en aplicació de la legislació estatal en la matèria.
- La documentació i autoritzacions en el seu cas exigides per la normativa d'activitats i sectorial que resulti d'aplicació.
- L'autorització o la concessió de l'administració titular del domini públic, quan l'acte suposi l'ocupació o la utilització d'aquest.
- La documentació addicional que per a cada grup d'actuacions es detalla en l'Annex del present reglament.
- Justificant de pagament dels corresponents tributs si, d'acord amb la legislació d'hisendes locals i, en el seu cas, amb la respectiva ordenança fiscal, s'establís que és aplicable el règim d'autoliquidació.
- En el seu cas, autorització de la comunitat de propietaris sempre que l'obra o instal·lació afecti un element comú.

4. La comunicació prèvia permet l'inici de l'activitat de què es tracti:

- L'endemà al de la seva presentació en el cas de les activitats que no requereixen la presentació de projecte tècnic.
- Transcorreguts quinze dies naturals des de la seva presentació en la resta de casos.

5. En els supòsits referits a l'apartat 4.b anterior, l'òrgan competent disposarà de deu dies hàbils a comptar des de la presentació de la comunicació per a comprovar el compliment dels requisits previstos en cada cas per a l'aplicació del règim de comunicació prèvia.

6. En el cas que es detectessin deficiències derivades de l'incompliment o falta de concreció d'algun dels requisits, es requerirà a la persona promotora la seva esmena amb interrupció del termini per a l'inici de les obres o actuacions.

7. El transcurso del termini per notificar la detecció de deficiències o la manca de notificació de deficiències no suposa per si mateix la convalidació de l'actuació.

8. En tot cas l'administració ordenarà la suspensió de les obres o actuacions quan, iniciades les actuacions, prèvia presentació d'una comunicació prèvia, es detecti que l'actuació pretesa està subjecta al règim de llicències o autoritzacions de conformitat amb la legislació urbanística i resta de normativa aplicable o resulta contrària a l'ordenació territorial o urbanística.

9. En cap cas la comunicació prèvia permet el reconeixement o exercici d'un dret o bé l'inici d'una activitat si aquests es troben subjectes al règim de llicències o autoritzacions o si resulten contraris a l'ordenació territorial o urbanística.

10. La inexactitud, falsedat o omissió, de caràcter essencial, de qualsevol dada o informació que s'incorpori a una comunicació, o la no presentació davant l'Administració competent de la comunicació prèvia, la documentació que sigui, si escau, requerida per a acreditar el compliment del declarat, o la comunicació, determinarà la impossibilitat de continuar amb l'exercici del dret o activitat afectada des del moment en què es tingui constància de tals fets, sense perjudici de les responsabilitats penals, civils o administratives que poguessin correspondre.

Així mateix, la resolució de l'Administració Pública que declari tals circumstàncies podrà determinar l'obligació de l'interessat de restituir la situació jurídica al moment previ al reconeixement o a l'exercici del dret o a l'inici de l'activitat corresponent, així com la impossibilitat d'instar un nou procediment amb el mateix objecte durant un període de temps determinat per la llei, tot això conforme als termes establerts en les normes sectorials d'aplicació.



Article 5. Actuacions subjectes a comunicació prèvia

1. Estan subjectes al règim de comunicació prèvia les següents actuacions:

1.1 Obres d'edificació de nova construcció d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica, tals com casetes d'escomeses o instal·lacions similars, amb les dimensions imprescindibles per a l'ús al qual es destinen, que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic.

1.2 Obres de reforma, rehabilitació, restauració o consolidació que es realitzin en edificacions construïdes amb posterioritat a l'any 1956, sempre que es compleixi amb la totalitat dels següents requisits:

- No impliquin un augment dels paràmetres urbanístics ni un canvi de l'ús principal.
- No tinguin per objecte alterar les instal·lacions i serveis d'ús comú o el nombre d'habitats o locals d'un edifici.
- No afectin la configuració de la fonamentació o de l'estructura portant de l'edifici o impliquin una variació essencial de la composició general exterior d'aquest.
- No s'efectuïn en edificacions en situació legal de fora d'ordenació, excepte les obres permeses en la part executada legalment per l'article 129.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears; ni en sòl rústic protegit; ni en edificis protegits per la legislació de patrimoni o inclosos en els catàlegs municipals de protecció.
- No impliquin un augment del nombre de places d'ús residencial.

1.3 Les agrupacions de finques, tret que es tracti de finques que incloguin edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.

1.4 Les obres d'urbanització que hagin de realitzar-se al marge de projectes d'urbanització aprovats degudament, tals com l'execució de voreres, o d'elements de la urbanització com l'enllumenat, el soterrament de les escombraries, etc. o de completar les connexions de les parcel·les als serveis ja existents i sempre que no afectin terrenys privats d'ús públic.

1.5 El tancament de solars en sòl urbà.

1.6 La instal·lació de plaques solars tèrmiques o fotovoltaïques sobre la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o gas líquat de petroli (GLP) excepte quan:

- Es facin en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
- Afectin els fonaments o l'estructura de l'edifici.
- Necessitin avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.

1.7 Les obres de mera conservació o reparació menor, encara que s'efectuïn en sòl rústic protegit o que afectin edificis protegits per la legislació de patrimoni o inclosos en els catàlegs municipals de protecció.

S'entén com a obres de mera conservació o reparació menor les que tenen per objecte mantenir l'edifici en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura, distribució, disseny exterior o a les condicions d'habitabilitat o seguretat de l'edifici, com la cura i finançament de cornises i voladissos, la neteja i reposició de canals i baixants, els arrebossats, la pintura, la reparació de cobertes i paviments, el sanejament de conduccions, etc.; limitades aquestes obres a les de mera conservació o reparació dels elements ja existents i sempre que es realitzin amb tècniques i materials tradicionals si afecten a béns existents amb anterioritat a l'any 1956 o protegits per la legislació de patrimoni o inclosos en els catàlegs municipals de protecció.

1.8 Execució de cales, pous i sondejos previs, rases per a infraestructures, instal·lació de grues i muntacàrregues i execució d'obres auxiliars de la construcció no inclosos en el corresponent projecte, així com la instal·lació de casetes provisionals d'obra mentre no s'hagi atorgat la llicència urbanística.

1.9 La tala d'arbres aïllats no protegits pel planejament o la normativa ambiental o de protecció d'arbres singulars i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva, sempre que no estiguin protegits per la normativa ambiental o situats en sòl rústic protegit, o que aquesta tala pugui afectar el paisatge o derivi de la legislació de protecció del domini públic.

2. En l'Annex del present reglament es desglossen de forma no exhaustiva les actuacions subjectes a intervenció preventiva mitjançant comunicació prèvia de forma diferenciada per grups, segons la documentació addicional que s'hà d'acompanyar a la determinada en l'article anterior.

Article 6. Actuacions que no poden ser objecte d'intervenció preventiva mitjançant comunicació prèvia

1. No poden ser objecte d'intervenció preventiva mitjançant comunicació prèvia:

1.1 La construcció i implantació d'edificacions i instal·lacions de nova planta amb excepció de les assenyalades en el número 1.1 de l'article



anterior.

1.2 Les actuacions en edificis existents que no compleixin tots els requisits previstos en el número 1.2 de l'article anterior.

1.3 Els moviments de terres: esplanacions, buidatges, excavacions i rebaixos, terraplenaments i abancalaments.

1.4 Les parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.

1.5 La implantació de construccions prefabricades o instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.

1.6 La demolició total o parcial de construccions i edificacions.

1.7 La tala d'arbres aïllats protegits pel planejament o la normativa ambiental o de protecció d'arbres singulars i la tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva quan estiguin protegits per la normativa ambiental o situats en sòl rústic protegit, o dita tala pugui afectar el paisatge o es derivi de la legislació de protecció del domini públic.

1.8 La primera ocupació de les edificacions de nova planta i de les construccions prefabricades a què es refereix el número 1.5 anterior.

1.9 Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 128 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

1.10 Les obres d'urbanització en terrenys privats d'ús públic.

1.11 L'obertura, modificació i pavimentació de camins.

1.12 Les actuacions que s'efectuïn en sòl rústic protegit o que afectin edificis protegits per la legislació de patrimoni o inclosos en els catàlegs municipals de protecció, amb excepció de les obres de mera conservació o reparació menor esmentades en el número 1.7 de l'article anterior.

1.13 Les actuacions no previstes a l'article anterior.

Article 7. Procediment especial per a determinades intervencions arqueològiques o paleontològiques preventives a l'illa d'Eivissa

1. Amb caràcter previ a l'inici d'intervencions arqueològiques o paleontològiques preventives vinculades a alguna de les següents actuacions:

a) l'execució d'obres o actuacions privades, relatives a béns o terrenys no afectats per declaració individualitzada del Consell Insular com a Bé d'Interès Cultural o Bé Catalogat pel seu valor singular, ni inclosos en zones arqueològiques o espais d'interès arqueològic declarat pel Ple del Consell;

b) l'execució d'obres consistents en l'obertura de rases per al manteniment, reparació o instal·lació d'infraestructures, amb independència de la protecció patrimonial que tinguin els terrenys corresponents i de la naturalesa, pública o privada, de l'obra o actuació; s'haurà de presentar davant el Consell Insular sol·licitud d'autorització per part de la persona promotora, on s'indiqui la data prevista per a l'inici de la intervenció, acompanyada del corresponent projecte d'obres i del preceptiu informe arqueològic redactat pel tècnic o tècnics directors de la intervenció, que contengui:

a) Els antecedents i la documentació històrica i/o arqueològica o paleontològica prèvia del lloc on s'ha d'intervenir.

b) Una proposta d'actuació, que contengui una delimitació clara del seu abast espacial, l'equip d'intervenció i la metodologia que s'hi ha d'aplicar.

1.1 Transcorregut el termini de tres mesos des de la sol·licitud completa sense que l'òrgan competent del Consell Insular hagi notificat a la persona interessada cap requeriment d'esmena o resolució, s'entendrà desestimada la sol·licitud.

1.2 La direcció de la intervenció haurà de complir amb la resta de deures recollits al Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears i, així mateix, haurà de comunicar al Consell Insular la data inicial i final de la campanya i, de manera immediata, qualsevol incidència, per tal que, si és el cas, es determini una altra intervenció diferent de l'autoritzada.

1.3 Una vegada finalitzada la intervenció preventiva, l'entitat promotora ha de lliurar en el termini màxim de quinze dies l'informe preliminar de la intervenció, amb el contingut que assenyala l'article 11.2 del Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears, a l'efecte que l'òrgan competent del Consell Insular pugui resoldre sobre el desenvolupament de l'obra.

1.4 Si de l'informe preliminar es deriva la localització de materials arqueològics o paleontològics s'haurà de procedir d'acord amb els arts. 13 a 17 del Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes



Balears, amb les particularitats que es recullen en el present article, i el lliurament dels materials s'efectuarà al museu públic que correspongui.

Amb caràcter previ al lliurament dels materials al museu públic que correspongui s'haurà de presentar davant el Consell d'Eivissa una relació indicativa dels materials antròpics mobles obtinguts (i, si escau, de les mostres d'interès bio arqueològic) que especifiqui el nombre de fragments ceràmics, amb referència expressa als elements de conservació íntegra o semi íntegra, així com a l'existència d'elements d'altre tipus (p. ex., vidres, metalls, malacofauna, ictiofauna, etc.) i la seva estimació cronològica provisional.

Tots els dits elements hauran de ser classificats per unitats estratigràfiques, i guardats en caixes, o bosses, degudament etiquetades, amb la referència d'any d'excavació, lloc i unitat estratigràfica.

Aquesta relació indicativa dels materials mobles obtinguts s'haurà de presentar també davant el museu en el moment del seu lliurament.

1.5 Transcorregut un any des de la finalització de la intervenció s'haurà de presentar davant el Consell Insular un informe definitiu, que substituirà la memòria científica establerta a l'art. 11.4 del Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears per a la resta d'intervencions, i que té per finalitat garantir que el conjunt de dades i materials podrà en un futur ser estudiat d'una manera científicament correcta.

En concret, aquest informe definitiu, a més de la part literària explicativa i interpretativa, haurà de contenir:

- a) Base de dades amb el registre de totes les unitats estratigràfiques i altres aspectes d'interès tècnic.
- b) Planimetria en planta de tots els elements estructurals i un nombre suficient de seccions on es reflecteixin clarament totes les unitats estratigràfiques localitzades i la relació existent entre aquestes.
- c) Reportatge fotogràfic exhaustiu de tot el registre de la intervenció. Les fotografies hauran de tenir una resolució no inferior a 10 Mb.

La documentació s'haurà de presentar íntegrament digitalitzada, i en el cas de dibuixos i planimetries, en format vectorial.

1.6 En tot allò no previst en el present article, seran d'aplicació les determinacions del Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears.

TÍTOL III

RÈGIM DE LES AGROESTADES I FOMENT DE LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN CASES PAGESES, AMB LA MODALITAT DE LLOGUER D'HABITATGE PRINCIPAL

Article 8. Agroestades

1. Les explotacions agràries preferents de l'illa d'Eivissa poden dur a terme l'activitat d'agroestada, entesa com el servei de pernocta i esmorzar, amb un màxim de sis places per explotació, sempre que es realitzi a un habitatge de l'explotació legalment existent que no estigui fora d'ordenació i que el pagès resideixi a l'explotació.

Els usuaris d'aquests tipus d'establiments poden participar en les activitats pròpies de l'activitat agrària de l'explotació agrària on s'ubiquin.

Les agroestades queden exemptes del compliment de la resta de la normativa turística excepte en la necessitat d'aportació de places turístiques.

Aquesta oferta s'entén com un ús admès i compatible amb l'ús residencial ja existent, per la qual cosa no serà precisa l'emissió d'informe d'impacte territorial que estableix el Pla Territorial Insular per a les activitats complementàries.

2. L'activitat d'agroestada haurà de complir amb els següents requisits:

- a) Que es dugui a terme en un habitatge situat dins una explotació agrària preferent inscrita en el corresponent Registre Insular i que el titular de l'explotació resideixi a l'explotació. En el cas que el titular de l'explotació sigui qualsevol forma associativa admesa per la legislació agrària, almenys un dels socis o copartícpis haurà de residir a l'explotació i reunir almenys el 50% del capital social o de les participacions.
- b) Que l'habitatge de l'explotació on es realitza l'activitat d'agroestada compleixi les condicions d'habitabilitat i si s'ha construït amb posterioritat a 1956, que s'hagi implantat legalment i no estigui fora d'ordenació.
- c) Que l'activitat consisteix en el servei de pernocta i esmorzar amb un màxim de sis places, que s'hauran d'adquirir amb caràcter previ a la presentació de la declaració responsable per a l'inici de l'activitat.
- d) Que en el cas que l'habitatge disposi de zona enjardinada, aquesta consisteixi en vegetació autòctona i de baix requeriment hídic.





evitant la introducció d'espècies invasores i respectant, en tot cas, els exemplars arboris de valor preexistents.
e) Que l'habitatge disposi almenys d'un dipòsit de recollida de les pluvials.

3. Amb caràcter previ a l'inici de l'activitat s'haurà de presentar davant el Departament competent en matèria d'agricultura declaració responsable d'inici d'activitat d'agroestada **subscrita** per la persona titular de l'explotació agrària preferent i resident a un habitatge d'aquesta, en la qual es declari el compliment **dels anteriors requisits**, s'indiqui l'emplaçament de l'habitatge, el nombre de places adquirides i s'adjunti la següent documentació:

- Certificat d'empadronament del titular de l'explotació.
- Certificat expedit per tècnic competent sobre el compliment de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge de l'explotació on es dur a terme l'activitat d'agroestada i, en el cas que s'hagi construït amb posterioritat a 1956, que aquest s'ha implantat legalment i no es troba fora d'ordenació.
- Compromís de la persona que realitza l'activitat d'agroestades del manteniment de la finca com a explotació agrària preferent i, així mateix, del manteniment en bon estat de conservació dels elements patrimonials de l'explotació (parets de pedra seca, eres, pous, forns de calç, casa pagesa, etc.) i de no efectuar obres d'ampliació mentre es dugui a terme l'activitat d'agroestades.
- Pòlissa d'assegurança per un import mínim de 150.000 euros, que cobreixi la responsabilitat civil per danys corporals i materials que puguin sofrir els usuaris de l'habitatge.
- Annex 6 del Decret balear 20/2015, de 17 d'abril, degudament complimentat.

4. Una vegada presentada la declaració responsable es procedirà a la inscripció de l'activitat en el registre insular d'agroestades, depenent del Departament competent en matèria agrària i es comunicarà la inscripció al Departament competent en matèria de turisme.

5. Amb posterioritat a la presentació de la declaració responsable s'haurà de presentar davant el Departament competent en matèria d'agricultura una memòria anual durant el primer semestre de cada any en la qual es justifiquin les activitats efectuades en ordre al manteniment de la finca com a explotació agrària preferent i les actuacions dutes a terme en ordre a la recuperació i conservació dels elements patrimonials de la mateixa (parets de pedra seca, eres, pous, forns de calç, casa pagesa, etc.) i en ordre a l'estalvi d'aigua i la prevenció dels incendis forestals.

6. La presentació de la declaració responsable, acompanyada de la documentació exigida, habilitarà per a l'exercici de l'activitat mentre es mantinguin els requisits exigibles per a l'exercici d'aquesta activitat.

7. Mentre no es determini un preu més reduït per l'adquisició de les places corresponents a agroestades serà d'aplicació el preu aplicable a les estades turístiques.

8. La inexactitud, la falsedat o l'omissió en qualsevol dada, manifestació o document de caràcter essencial que s'adjunti o incorpori a una declaració responsable d'inici d'activitat o la manca de presentació de la memòria anual o la manca d'explotació de la finca com a explotació agrària preferent o de conservació dels seus elements patrimonials impliquen la cancel·lació de la inscripció i, per tant, la impossibilitat de continuar amb l'exercici de l'activitat afectada, sens perjudici de la responsabilitat legal en què es pugui haver incorregut, amb instrucció prèvia del procediment corresponent, en el qual s'ha de donar audiència a la persona interessada.

Així mateix, l'administració agrària competent que hagi detectat la inexactitud o la falsedat a què es refereix el paràgraf anterior tramitarà, si n'és el cas, els corresponents procediments de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat i sancionador.

Article 9. Foment de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal

1. Com a mesura de foment d'aquesta oferta, al preu establert d'adquisició de les places per a la comercialització d'estades turístiques, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal prevista a l'art. 50.20 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, s'aplicarà una reducció del 83,5%, de forma proporcional al menor temps d'explotació, sempre que es compleixin els següents requisits:

- Que l'activitat es dugui a terme en una casa pagesa, entesa com a tal l'habitatge que, apareixent a la fotografia aèria corresponent al vol realitzat per les Forces Aèries dels Estats Units l'any 1956 sobre l'illa d'Eivissa, manté la tipologia pròpia de les cases rurals de l'illa d'Eivissa, així com els elements constructius i patrimonials que les caracteritzen (murs de pedra, porxo, sostres de bigues, forn de pa, aljub, etc.) encara que hagin sofert reformes i/o ampliacions legalment executades. L'immoble ha de trobar-se en bon estat de conservació i disposar de cèdula d'habitabilitat en vigor o document equivalent.
- Que es comercialitzin com a estades turístiques un màxim de tres dormitoris i sis places i per un termini màxim de seixanta dies en un període d'un any, de forma contínua o discontinua. El nombre total de persones, incloent-hi residents i turistes, no pot superar el nombre de places de la cèdula d'habitabilitat o document equivalent.
- Que la casa pagesa constitueixi la residència habitual de la persona física comercialitzadora i propietària de l'immoble.

2. Amb caràcter previ a l'inici de l'activitat de lloguer s'haurà de presentar davant el Consell Insular declaració responsable d'inici d'activitat turística de la persona física comercialitzadora i resident a la casa pagesa acompanyada de la documentació exigible amb caràcter general, on,





a més del contingut ordinari que correspongui a aquesta activitat, s'especifiqui el nombre de dormitoris i places que es destinen a aquesta activitat turística, que no podrà excedir de tres dormitoris i sis places.

Així mateix, en el corresponent informe descriptiu i plànol de la distribució de la casa acompanyats a la declaració responsable, s'haurà d'indicar el nombre i distribució de les places destinades a ús residencial i a ús turístic, que en total no podran excedir de les places previstes a la corresponent cèdula d'habitabilitat.

3. A la declaració responsable per a l'inici de l'activitat s'adjuntaran, a més dels documents exigits amb caràcter general per a aquesta activitat, els següents:

- Certificat d'empadronament de la persona física comercialitzadora de la casa pagesa i nota simple registral de la finca on se situa la casa pagesa.
- Certificat expedit per tècnic competent acreditatiu de ser l'immoble casa pagesa que apareix en la fotografia aèria de l'exèrcit americà de 1956, que es troba en bon estat de conservació i que no se situa en els terrenys als quals es refereix la Norma 11.8 del Pla Territorial Insular d'Eivissa.
- Compromís de la persona comercialitzadora de manteniment en bon estat de conservació de la casa pagesa i de la finca i elements patrimonials de la mateixa i de no efectuar obres d'ampliació mentre es realitzi l'activitat de comercialització de les habitacions.

4. Amb posterioritat a la presentació de la declaració responsable s'haurà de presentar per la persona física comercialitzadora davant el Departament competent en matèria de turisme del Consell Insular una memòria anual durant el primer semestre de cada any en la qual es justifiquin les actuacions dutes a terme en ordre al bon estat de conservació de la casa i de la finca i a la recuperació i conservació dels elements patrimonials de la mateixa (casa pagesa, parets de pedra seca, eres, forns de calç, etc.).

5. La inexactitud, la falsedat o l'omissió en qualsevol dada, manifestació o document de caràcter essencial que s'adjunti o incorpori a una declaració responsable d'inici d'activitat o la manca de presentació de la memòria anual o el mal estat de conservació de la casa o de la finca o l'execució d'obres d'ampliació incomplint el compromís adquirit, impliquen la cancel·lació de la inscripció i, per tant, la impossibilitat de continuar amb l'exercici de l'activitat afectada, sense perjudici de la responsabilitat legal en què es pugui haver incorregut, amb instrucció prèvia del procediment corresponent, en el qual s'ha de donar audiència a la persona interessada.

Així mateix, l'administració turística competent que hagi detectat la inexactitud o la falsedat a què es refereix el paràgraf anterior incoarà el corresponent procediment sancionador i imposarà l'obligació al responsable de restituir la situació jurídica al moment previ al desenvolupament o exercici de l'activitat.

6. Aquesta oferta s'entén com un ús turístic admiès i compatible amb l'ús residencial ja existent, per la qual cosa no serà precisa l'emissió d'informe d'impacte territorial que estableix el Pla Territorial Insular d'Eivissa per a les activitats complementàries.

Així mateix, i a efectes de l'aplicació de la normativa d'ordenació turística, els terrenys on s'ubiquin les cases pageses es consideren zona apta per a la comercialització d'estades turístiques amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal, excepte que se situïn en els terrenys previstos en l'apartat 5 de la Norma 10 del Pla Territorial Insular d'Eivissa, on no es permeten noves activitats turístiques en els habitatges existents, de conformitat amb la Norma 11.8 del mateix Pla Territorial Insular.

Disposició Addicional Única. Mencions en masculí

Les mencions genèriques en masculí que apareixen en l'articulat de la norma s'entenen referides també al femení corresponent.

Disposició Transitòria Única. Règim transitori

Els procediments iniciats abans de l'entrada en vigor del present reglament, es resoldran d'acord amb la normativa anterior.

Disposició Final Única. Entrada en vigor

Aquest reglament entra en vigor, una vegada aprovat definitivament, quan hagin transcorregut quinze dies hàbils d'haver-ne publicat el seu text íntegrament en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.





ANNEX

Grup 1

- 1.1 Obres de reforma o rehabilitació d'un edifici que afectin o modifiquin parcialment la seva estructura, sense canvi de l'ús principal.
- 1.2 Obres de consolidació d'un edifici amb intervenció parcial en l'estructura.
- 1.3 Obres per a la instal·lació d'ascensor a l'interior d'un edifici que no tingui caràcter de servei o instal·lació d'ús comú.

Documentació addicional:

- a. Projecte tècnic complet redactat per tècnic competent, que inclogui memòria tècnica, plànols i pressupost.
- b. Declaració responsable d'assumpció de les obres per part del director de les obres i del director de l'execució.
- c. Declaració responsable de solidesa i seguretat de les obres signada pel tècnic autor del projecte, on s'acrediti que les obres que es pretenen executar no comporten riscos per als ocupants ni per a tercers.
- d. Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, i la designació i acceptació del tècnic que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció.
- e. La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del RD 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.

Grup 2

- 2.1 Reforma interior d'un local, habitatge o espai comú que modifiqui la distribució sense afectar l'estructura de l'edifici i sense modificar el nombre d'habitacles o locals d'aquest.
- 2.2 Intervenció en la distribució, l'estructura o la façana d'un edifici d'habitatge unifamiliar sense increment de volum o sostre ni modificació de l'ús.
- 2.3 Obres de reforma interior de locals per a instal·lar en ells activitats diferents de la d'habitatge sotmeses a alguna limitació imposada en plans urbanístics sobre regulació d'usos o activitats i sense modificar el nombre de locals.
- 2.4 Obres de redistribució de locals en planta baixa per a instal·lar en ells activitats diferents de la d'habitatge i sense modificar el nombre de locals.
- 2.5 Obres de reforma interior en dos o més habitatges d'un edifici sense modificar el nombre d'habitacles existents en aquest.
- 2.6 Reforma amb modificació del nombre de departaments o unitats funcionals, no destinats a habitatge, sense modificar el seu ús ni modificar el nombre de locals.
- 2.7 Restauració, modificació o reparació de façanes, elements sortints, mitgeres, patis i terrats, cobertes i murs perimetrals que no afectin edificis catalogats
- 2.8 Instal·lació de marquesines.
- 2.9 Obres necessàries per a la instal·lació d'infraestructures comunes de telecomunicacions en l'edifici.

Documentació addicional:

- a. Projecte tècnic complet o documentació tècnica, segons correspongui, redactat per tècnic competent, que inclogui memòria tècnica, plànols i pressupost.
- b. Declaració responsable d'assumpció de les obres per part del director de les obres i del director de l'execució.
- c. Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, i la designació i acceptació del tècnic que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial decret 1627/1997, del 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció.
- d. La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del Rd 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.





Grup 3

3.1 Instal·lació de plaques solars tèrmiques o fotovoltaïques sobre la coberta d'edificis, excepte quan:

- S'instal·lin en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
- Afectin els fonaments o l'estructura de l'edifici.
- Necessitin avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa ambiental

Documentació addicional:

- Projecte tècnic complet o documentació tècnica, segons correspongui, redactat per tècnic competent.
- Declaració jurada de no incórrer en cap dels supòsits de les lletres a), b) i c) previstos en l'article 148.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Declaració responsable d'assumpció de les obres per part del tècnic competent.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, i la designació i acceptació del tècnic que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial decret 1627/1997, del 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció.
- La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del Rd 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.

3.2 En sòl urbà, construcció o modificació de murs perimetrals i/o de voreres en parcel·les en edificació aïllada.

Documentació addicional:

- Documentació tècnica signada per tècnic competent, que inclogui memòria, plànols i pressupost.
- Certificat municipal d'alineacions.
- Pla de prevenció de riscos laborals.
- La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del Rd 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.

Grup 4

4.1 Actuacions en jardins i terrenys que impliquin tala d'arbrat.

Documentació addicional:

- Documentació tècnica, que inclogui memòria, plànols i pressupost.
- Autorització o declaració responsable, segons correspongui, davant la conselleria competent en matèria de medi ambient del Govern de les Illes Balears, en el cas que els terrenys se situïn en sòl rústic.
- Informe sobre la procedència de la tala i la reposició o compensació d'arbratge que es talarà, amb acreditació d'haver efectuat la compensació procedent, si escau, d'acord amb l'ordenança municipal aplicable.
- La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del Rd 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.

Grup 5

5.1 Instal·lació d'elements identificadors de locals: rètols, tendals i els altres previstos en les ordenances.

5.2 Instal·lació de baixants, xemeneies i altres instal·lacions comunes.

Documentació addicional:

- Documentació tècnica que inclogui memòria, plànols i pressupost.
- Pla de prevenció de riscos laborals.

5.3 Obres a l'interior dels habitatges, locals, vestíbuls i escales comunitàries que no modifiquin la distribució, l'estructura o la façana, en edificis.

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/85/1114567>





5.4 Obres de conservació o reparació menor dels edificis.

5.5 Obres en sòl urbà necessàries per a la connexió a les xarxes de proveïment i/o sanejament, així com a les xarxes de telecomunicacions.

5.6 En sòl urbà, tancament provisional de parcel·les sense edificar.

Documentació addicional:

- Documentació tècnica constituïda per memòria, plànols i pressupost.
- La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del Rd 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.

Grup 6

6.1 Instal·lació de grues de construcció.

Documentació addicional:

- Projecte tècnic visat de la instal·lació, redactat per tècnic competent o certificat d'instal·lació, segons corresngui. D'afectar-se la via pública haurà de figurar en la documentació la tanca de protecció a l'efecte de l'autorització d'ocupació del domini públic.
- Justificant d'haver-hi presentat davant la conselleria competent en matèria d'indústria del Govern de les Illes Balears la declaració responsable corresponent, junt amb tota la documentació exigida.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, i la designació i acceptació del tècnic que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial decret 1627/1997, del 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció.
- La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del Rd 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.

6.2 Instal·lació de muntacàrregues de construcció:

Documentació addicional:

- Projecte tècnic de la instal·lació, redactat per tècnic competent. D'afectar-se la via pública haurà de figurar en la documentació la tanca de protecció a l'efecte de l'autorització d'ocupació del domini públic.
- Justificant d'haver-hi presentat davant la conselleria competent en matèria d'indústria del Govern de les Illes Balears certificat de l'empresa instal·ladora.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, i la designació i acceptació del tècnic que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial decret 1627/1997, del 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció.
- La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.

6.3 Obres auxiliars de la construcció: ponts, bastides i similars, que s'ajustin a les condicions generals d'ús de via pública:

Documentació addicional:

- Documentació tècnica, redactada per tècnic competent, amb plànols on es tingui en compte l'ocupació de la via pública, i pressupost.
- Declaració responsable de compliment de les condicions establertes en les ordenances municipals.
- Certificat del tècnic competent del muntatge i desmuntatge de la instal·lació que verifiqui que la mateixa reuneix els requisits exigits en la normativa aplicable, i/o documentació tècnica de la maquinària a utilitzar.
- Estudi de seguretat i salut o estudi bàsic, i la designació i acceptació del tècnic que ha de coordinar la seguretat i la salut en les obres, segons Reial decret 1627/1997, del 24 d'octubre; pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció.
- La documentació en relació amb el tractament i gestió dels residus de la construcció i demolició que resulti exigible en aplicació del Rd 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició, i de la resta de normativa aplicable.





6.4 Execució de cales, pous i sondejos previs, rases per a infraestructures, així com la instal·lació de casetes provisionals d'obra mentre no s'hagi atorgat la llicència d'obra.

Documentació addicional:

a: Documentació tècnica constituïda per memòria, plànols i pressupost.



