



**Consell Insular  
de Formentera**

Plaça de la Constitució, 1  
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera  
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56  
[www.consellinsulardeformentera.cat](http://www.consellinsulardeformentera.cat)  
[www.consellinsulardeformentera.es](http://www.consellinsulardeformentera.es)  
[consell@formentera.es](mailto:consell@formentera.es)



**TO DG GROW UNIT E1  
(SERVICE POLICY FOR CONSUMERS)**



**ANSWERS TO NOT 92633\_ES**



## Requisito Nº1

**1. ¿Sobre la base de qué evaluación ha concluido que 60 días es el umbral correcto para el alquiler a corto plazo de la vivienda principal para cumplir con el objetivo de interés público buscado?**

El Proyecto de Reglamento 1/2019 ha optado **por incluir el umbral máximo que introduce la Ley 6/2017**, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

El Proyecto es un proyecto de desarrollo reglamentario de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, a los efectos de recoger las modificaciones que efectuó la Ley 6/2017 citada, que introdujo una modalidad llamada “alquiler de vivienda principal”, cuando la comercialización se lleve a cabo por parte del mismo propietario en su vivienda principal durante un plazo máximo de 60 días en un periodo de un año.

Así, el artículo 50.20 de la Ley 8/2012 vigente dispone:

*“20. Cuando la comercialización se lleve a cabo por parte de personas físicas exclusivamente en una vivienda de su propiedad, que sea su vivienda principal, independientemente de su tipología unifamiliar o plurifamiliar, **por un plazo máximo de 60 días en un período de un año**, la comercialización de estancias turísticas podrá llevarse a cabo con la modalidad de alquiler de vivienda principal. Para llevar a cabo esta modalidad deberán cumplirse los mismos requisitos y obligaciones establecidos en este artículo o desarrollados reglamentariamente, con las particularidades anteriores y las que se citan a continuación:*

*En la presentación de la declaración responsable la persona comercializadora deberá acreditar que se trata de su vivienda principal de la forma que se determine reglamentariamente. También deberá indicar, en la forma que se determine reglamentariamente, la distribución de los plazos de comercialización durante el año, **que no podrá superar los 60 días.***

*Asimismo, solo podrá presentarse la declaración si la vivienda está ubicada en una **zona declarada apta de manera expresa para acoger esta modalidad por los consejos insulares** o por el Ayuntamiento de Palma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de esta ley.*

*La declaración habilitará para el ejercicio de la actividad por un plazo de cinco años, o el que se determine reglamentariamente, con el mismo régimen y requisitos de autorización y renovación establecidos*



*para las viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal en el apartado tercero. Para la prórroga será necesario, además, acreditar que la vivienda continúa siendo la vivienda principal del comercializador.*

*Excepcionalmente, en esta modalidad se permite la convivencia de las personas residentes en la vivienda con las personas usuarias, siempre que este hecho se indique claramente en toda la publicidad y el número total de personas no supere el número de plazas de la cédula de habitabilidad o título de habitabilidad análogo de la vivienda.”*

Por tanto, el umbral máximo permitido por la Ley son los 60 días que el proyecto reglamentario recoge, optando el proyecto por permitir el máximo plazo permitido por la ley.

Así, en aplicación de los principios de reserva de ley y de jerarquía normativa, **el proyecto no podría optar por fijar un plazo superior a los 60 días establecidos en la Ley 8/2012.**

Ello considerando que el citado artículo 50.20, si bien permite el establecimiento por vía reglamentaria de otros requisitos, no admite superar el umbral máximo fijado en 60 días.

El interés público que se ha tomado en consideración para determinar que la comercialización de esta tipología de estancia turística **sea posible por el máximo fijado por ley** es permitir la obtención de ingresos a las personas físicas con el alquiler de su vivienda principal, precisamente para permitir la capilaridad del impacto económico de los ingresos derivados del turismo, determinando mediante la normativa urbanística la declaración de zonas aptas y no aptas para desarrollar la modalidad en función de criterios urbanísticos, medioambientales y sociales.

Por ello, concluimos:

- Que el **umbral máximo de 60 días no se ha determinado por el proyecto reglamentario**
- Que el proyecto reglamentario **no puede contradecir lo dispuesto en una norma de rango superior**, en aplicación de los principios de reserva de ley y jerarquía, consagrados constitucionalmente y el artículo 128 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común (LPAC), que dispone que los reglamentos y disposiciones administrativas no podrán vulnerar la Constitución o las leyes ni regular aquellas materias que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconocen de la competencia de las Cortes Generales o de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas. Asimismo, el artículo 57.2 LPAC son nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que regulen materias reservadas a la Ley.



- Con la introducción del apartado 22 al artículo 50 de la ley 8/2012 por parte de la Ley 6/2018 introduce un régimen supletorio respecto al régimen reglamentario únicamente respecto a la introducción de **ciertos requisitos de la actividad adicionales y la distribución de los plazos** de comercialización por meses completos.

2. **¿Cómo se justifica el requisito de limitar la posibilidad de alquilar viviendas principales a personas físicas/ propietarios por el objetivo de la protección del medio ambiente (incluido el entorno urbano) y / o los objetivos de política social y cultural? ¿Cómo esta medida, que constituye una restricción de la libertad económica de alquiler, es adecuada para el objetivo buscado?**

Podemos responder de la misma forma que en el apartado anterior, así el precepto 50.20 de la Ley señala:

*“20. Cuando la comercialización se lleve a cabo por parte de personas físicas exclusivamente en una vivienda de su propiedad, que sea su vivienda principal, independientemente de su tipología unifamiliar o plurifamiliar, por un plazo máximo de 60 días en un período de un año, la comercialización de estancias turísticas podrá llevarse a cabo con la modalidad de alquiler de vivienda principal. Para llevar a cabo esta modalidad deberán cumplirse los mismos requisitos y obligaciones establecidos en este artículo o desarrollados reglamentariamente, con las particularidades anteriores y las que se citan a continuación:*

Por tanto, el proyecto reglamentario **no puede contradecir lo dispuesto en una norma de rango superior**, en aplicación de los principios de reserva de ley y jerarquía, consagrados constitucionalmente y el artículo 128 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común (LPAC), que dispone que los reglamentos y disposiciones administrativas no podrán vulnerar la Constitución o las leyes ni regular aquellas materias que la Constitución o los Estatutos de Autonomía reconocen de la competencia de las Cortes Generales o de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas. Asimismo, el artículo 57.2 LPAC son nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que regulen materias reservadas a la Ley.

### **Requisito N°2**

3. **¿Puede explicar la justificación del requisito de que sólo las residencias principales clasificadas como viviendas unifamiliares (con una entrada separada) se pueden alquilar a corto plazo (artículo 8.1 leído en conjunto con el artículo 4)?**

El proyecto reglamentario **permite tanto la comercialización de ETV en las tipologías de viviendas unifamiliares y plurifamiliares**, clasificándolas como ETH y ETH-PL:

*“Artículo 4 Tipología de las viviendas objeto de estancias turísticas*



*Las viviendas objeto de estancias turísticas que se comercialicen tendrán que responder a la siguiente tipología:*

*1.- Viviendas unifamiliares (ETH)*

*a-Viviendas unifamiliares aisladas: son aquellas viviendas que constituyen junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde la vía pública, y aislado en el sentido de que no tiene otras viviendas contiguas.*

*b-Viviendas unifamiliares entre medianeras: siempre que esta sea la única en la parcela.*

*c-Viviendas unifamiliares pareadas: conjunto de dos viviendas unifamiliares adosadas, formando un único cuerpo de edificación, siempre que no compartan parcela.*

*d-Viviendas correspondientes en un edificio en el cual haya una sola vivienda y uno o varios locales destinados a otros usos con entradas independientes, siempre que no compartan parcela.*

*2.- Viviendas en un edificio compuesto por dos o más viviendas que comparten accesos o elementos comunes (ETH-PL)*

*a-Residencial plurifamiliar: viviendas ubicadas en edificios de pisos, que comparten parcela.*

*b-Edificios de viviendas adosadas o pareadas: varias viviendas en un mismo edificio que, además, comparten parcela.”*

Las personas propietarias de viviendas plurifamiliares **podrán comercializar sus viviendas durante todo el año, siempre que cumplan los requisitos y se encuentren en las zonas aptas declaradas por el Plan Territorial Insular, por lo que no supone una restricción la modalidad ETV-60 respecto de su actividad.**

Por otra parte, **la Ley excluye del ámbito de las estancias turísticas el alquiler por habitaciones**, ya que señala que no será posible realizar contratos por habitaciones o que coincidan en la misma vivienda, personas con contratos diferentes (artículo 50.15):

*15. Las estancias turísticas reguladas en este capítulo son incompatibles con la formalización de contratos por habitaciones o con la coincidencia en la misma vivienda de personas usuarias que hayan formalizado contratos diferentes, **sin perjuicio de la regulación de estancias turísticas en habitaciones que se pueda establecer.***

Y la citada Ley 8/2012 admite únicamente de forma excepcional la **convivencia las personas residentes en la vivienda con las personas usuarias en la misma vivienda en la modalidad de alquiler de vivienda principal:**

*20. (...) Excepcionalmente, en esta modalidad se permite la convivencia de las personas residentes en la vivienda con las personas usuarias, siempre que este hecho se indique claramente en toda la publicidad y el número total de personas no supere el número de plazas de la cédula de habitabilidad o título de habitabilidad análogo de la vivienda.*



El proyecto de reglamento, en relación únicamente a la comercialización de estancias turísticas, atendiendo al carácter excepcional de la posibilidad de **permitir la convivencia de personas residentes en la misma vivienda**, establece que para poder comercializar ETV-60 se trate de viviendas unifamiliares, **que cuenten con entrada separada**.

Ello precisamente por cuanto **se trata de una posibilidad excepcional**, con la que el Consell Insular pretende permitir la mayor distribución entre la población del impacto económico de los ingresos derivados del turismo, pero considerando la **singularidad de la oferta de alojamiento turístico** de la isla y la **preservación de la calidad servicio turístico** que se presta, fijando las características del mismo, mediante la fijación de estándares mínimos, e incorporando exigencias adicionales de carácter medioambiental e implementando medidas para llevar a cabo un estricto control del número de ocupantes de las viviendas autorizadas.

Así, el reglamento establece para la comercialización de estancias turísticas en viviendas unifamiliares **requisitos adicionales que en materia medioambiental** (artículo 7.1):

*“1.- Además de las condiciones enumeradas con carácter general en el artículo anterior, las viviendas unifamiliares objeto de estancias turísticas (ETH) tendrán que contar:*

*a-Las viviendas tendrán que contar con **sistema de recogida de aguas pluviales** o bien estar conectadas a la red pública de suministro de agua.*

*b-Las viviendas tendrán que contar **con instalaciones de energías renovables** con las condiciones estéticas y el mínimo de producción que determine al Plan de Calidad, o en su defecto, **habría que cumplir con el requisito del apartado 2c).***

*c-Las fosas sépticas tendrán que estar homologadas de acuerdo con el Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente.*

*d-Se tendrá que incorporar la creación y mantenimiento de una franja de baja combustibilidad de 30 m en viviendas y 10 en caminos.*

*e-Habrá que mantener la cobertura vegetal para evitar la erosión del suelo y sólo se podrán utilizar los productos fitosanitarios incluidos al Reglamento 834/2007, de 28 de junio, y 889/2008, de 5 de septiembre, y los de categoría A.*

*f-Tendrán que disponer de una **toma de corriente accesible para los vehículos eléctricos**, siempre que sea viable técnicamente su instalación.*

*g-Las viviendas tendrán que conservar los sistemas de drenaje naturales (cárcavas, torrenteras...) como los tradicionales (acequias, sumideros...)”*

**Sin perjuicio de que la legislación oportuna regule las estancias turísticas en habitaciones, lo que no es objeto de la regulación del artículo 50 de la Ley 8/2012, como se deriva del literal de su apartado 15, ni del proyecto reglamentario, por exceder de su ámbito,**

### **Requisito N°3**



**4. ¿Puede explicar la justificación y la necesidad del requisito incluido en el artículo 17.3? En particular, ¿por qué necesita limitar el número de "empresas comercializadoras" por vivienda a una, para preservar y proteger la seguridad pública y las políticas públicas? ¿Cómo garantiza esa limitación que se conserven y protejan estos objetivos?**

Se trata del requisito impuesto por el artículo 109 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears:

*“Artículo 109 Comercializador de estancias turísticas*

*A los efectos exclusivos de inscripción en los registros turísticos, solo se permite una empresa comercializadora de estancias turísticas por vivienda, que puede coincidir o no con el propietario, y con independencia de que se explote directa o indirectamente por medio de centrales de reserva o de otros mediadores.”*

Por lo que el proyecto reglamentario se limita a reproducir el requisito que el Reglamento autonómico impone, siendo el mismo de obligado cumplimiento en atención a la competencia que ostenta el Govern de la Comunidad Autónoma, expresamente reconocida en la Sentencia nº532/2016 de la Sala del Tribunal superior de Justicia de Illes Balears, de 11/10/2016.

#### Otros comentarios

**5. ¿Podría proporcionarnos cifras sobre el turismo (flujos, tendencias) en Formentera y el impacto en la isla y su comunidad local?**

Les adjuntamos como **ANEXO I** el documento en el que constan las cifras solicitadas (ver páginas 22 y siguientes del Estudio de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación nº 3 del Plan Territorial de Formentera relativa a la regulación de los aspectos territoriales de la ordenación turística).

**6. ¿Puede explicar por qué el Proyecto de Reglamento Nº 1/2019 (Artículo 2.4) prevé una limitación de la duración máxima de cada estadia de alquiler a corto plazo a 30 días (consecutivos)?**

Por disponerlo así la Ley 8/2012:

*Artículo 50.13. Las estancias que se comercialicen turísticamente tienen que consistir en la cesión temporal del derecho de disfrute de la totalidad de la vivienda por*





*periodos de corta duración, entendidos como estancias por días o semanas, sin que una estancia pueda ser superior a un mes.*

Las estancias de más de un mes se regulan por otra normativa -la normativa de arrendamientos urbanos- por cuanto se entiende que la finalidad ya no es turística.

En el caso de arrendamientos de más de un mes con finalidad distinta al uso de vivienda **nos encontramos ante "alquileres de temporada", previstos en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**, conforme a la que los contratos de arrendamiento, en los aspectos no acordados por las partes, se rigen por lo establecido en la propia Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por las normas del Código Civil.

**7. Según lo entendemos, el Artículo 21 del Proyecto de Reglamento Nº1/2019 requiere que las "empresas comercializadoras" designen un representante local en Formentera (es decir, una dirección que debe ser diferente a la de la vivienda ofrecida en alquiler); ¿Puede explicar la justificación, el objetivo y la justificación de este requisito?**

El artículo 51 de la Ley exige la atención telefónica al turista o usuario durante las 24 horas:

*(...) 2. Además de las obligaciones impuestas en el artículo 19 de la presente ley a todas las empresas turísticas, la persona o entidad comercializadora de estancias turísticas en viviendas de uso residencial tiene que posibilitar la asistencia telefónica al turista o usuario durante las veinticuatro horas. Este número y servicio también tiene que estar a disposición de la comunidad de propietarios a fin de poder comunicar incidencias graves que se puedan producir y que le afecten.*

Además, el proyecto establece:

*(...) Se deberá designar un **domicilio en la isla**, diferente del inmueble objeto de comercialización turística, **como centro o local de relación con las personas usuarias turísticas**, a los efectos administrativos, **asistenciales y de información sobre la vivienda**, así como **para la recepción de todo tipo de notificaciones y reclamaciones**.*

Ello por cuanto se trata de un servicio de atención que se considera necesario en Formentera, considerando los siguientes factores: dispersión de las viviendas y dificultad para su localización, deficiente cobertura telefónica y de internet en algunas zonas, así como ofrecer una mayor calidad de la atención al usuario.

Además, el citado requisito es exigible respecto a todo tipo de notificaciones y reclamaciones conforme dispone a efectos tributarios el artículo 11 de la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible:





**Artículo 11.** *Obligaciones formales del sustituto del contribuyente.*

1. *Serán obligaciones formales del sustituto del contribuyente las siguientes:*

*f) **Nombrar a un representante con domicilio en las Illes Balears**, a los efectos de las relaciones entre la Administración tributaria y el sustituto inherentes a la aplicación del impuesto, en el caso de sustitutos con domicilio fiscal fuera de las Illes Balears.*

Así, el requisito es necesario para lograr el objetivo perseguido y refleja dicho objetivo de manera congruente y sistemática, repercute en una mejora de la calidad del servicio prestado, y en una mayor protección de los derechos de los consumidores y usuarios.

**8. ¿Cuál es la justificación y la proporcionalidad de los requisitos incluidos en los artículos 6 y 7? ¿Qué requisitos están previstos en el Plan de Calidad descrito en los Artículos 10 y 11 del Proyecto de Reglamento?**

Seguidamente se señala la justificación y proporcionalidad de cada requisito, siendo exigidos todos ellos en base a motivos urbanísticos y medioambientales:

**8.1 Respecto a los requisitos exigidos en el apartado 1 del artículo 6 sobre condiciones mínimas de las viviendas objeto de estancias turísticas:**

*“1.- Las viviendas objeto de estancias turísticas tendrán que cumplir las condiciones de habitabilidad y seguridad legalmente exigibles, así como permanecer en un adecuado estado de conservación de sus estructuras e instalaciones”.*

El requisito viene impuesto por la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, en sus artículos 13 y siguientes.

**8.2 Respecto a los exigidos en los apartados 2 a 4 del citado precepto:**

*“2.- Las viviendas se tienen que entregar al usuario en perfectas condiciones para su uso. El equipamiento mínimo será el que determine el Plan de Calidad previsto a los artículos 10 y 11.*

*3.- Las instalaciones, mobiliario, elementos decorativos, aparatos y ajuar serán, en todo momento, de la calidad que se establezca de acuerdo con el Plan de Calidad en vigor y se mantendrán en las debidas condiciones de conservación y limpieza.*

*4.- Las viviendas tendrán que disponer al menos de un baño por cada cuatro plazas. En los casos de plazas que excedan el número de cuatro o de múltiplos de cuatro se exige un baño adicional.”*

Son requisitos en defensa de las personas consumidoras y usuarias y para lograr un incremento de la calidad turística.



Por remisión de la propia Ley 8/2012 que en sus artículos 70 y 71 señala que la administración turística competente impulsará una estrategia de actuación en materia de calidad turística orientada a la óptima y homogénea atención de los usuarios de servicios turísticos, a la satisfacción de sus expectativas y a su fidelización, a través de la mejora continuada de los productos o servicios de que hacen uso. Los planes de desarrollo turístico municipal deberán contemplar los principios y las directrices en materia de estética en zonas turísticas, de obras y construcción, de ruidos y horarios y de zonas comerciales saturadas.

Asimismo, el número de baños es el mínimo establecido por ley y no se ha considerado que rebajar la ratio mejore la calidad del servicio:

*“Artículo 52.2. En defensa de las personas consumidoras y usuarias, las viviendas deben tener el equipamiento mínimo que se determine reglamentariamente. En defecto de reglamentación, tienen que disponer al menos de un cuarto de baño por cada cuatro plazas. En los casos de plazas que excedan el número de cuatro o de múltiplos de cuatro ya se exige un nuevo cuarto de baño.”*

### **8.3 En relación al apartado 5, relativo a la certificación energética:**

Las viviendas deben contar con certificación energética:

*“5.- Las viviendas objeto de estancias turísticas tendrán que contar con la certificación energética con calificación D, para edificaciones posteriores al 01/01/2008. Las edificaciones anteriores al 31/12/2007 tendrán que obtener el certificado con calificación F.*

*Las viviendas a las que la normativa de patrimonio u otra imposibilite la obtención del certificado quedarán exentas de los requisitos anteriores y tendrán que obtener certificación la máxima que posibilite la normativa.”*

Se trata también de un requisito legal previsto en el artículo 50.5 de la Ley 8/2012, en relación con el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios

*“6.- Las viviendas tendrán que contar con un contador individual para el control de consumo de agua, con grifos electrónicos en los cuales la apertura y cierre se haga mediante sensores de presencia u otros sistemas que permitan un ahorro equivalente de agua, igualmente en las cisternas y depósitos de los WC. Si se hace una reforma que afecte a la fontanería para convertir una vivienda residencial en ETH se tendrá que implantar fontanería de bajo consumo.”*

### **8.4 Respecto a los requisitos del apartado 6, relativos a las medidas para el ahorro de agua:**



Se trata de los requisitos que impone el artículo 50.6 de la Ley 8/2012 “*las viviendas objeto de comercialización turística que presenten declaración responsable deben contar con los sistemas de control del consumo de agua que se determinen reglamentariamente*” y las prescripciones aprobadas por la Comisión Balear de Medio Ambiente, órgano ambiental en el ámbito de Illes Balears, en el marco de la evaluación estratégica simplificada de la tramitación ambiental de la modificación puntual nº3 del Plan Territorial Insular de Formentera para la regulación de los aspectos territoriales de la ordenación turística (ver informe que consta como **ANEXO II**).

Además, la normativa urbanística exige medidas para fomentar el ahorro de agua (artículo 153 del PTI):

*“3. Todas las viviendas, instalaciones turísticas y resto de instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor, **deberán de incluir contadores o medidores individuales de agua; instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua; y armarios de contadores**, con las condiciones de emplazamiento y dimensiones mínimas señaladas en el artículo 4 del Decreto 55/2006, de 23 de junio, por el que se establece el sistema de medidas para la instalación obligatoria de contadores individuales y fontanería de bajo consumo y ahorradora de agua. Los armarios de contadores se situarán en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble, como puede ser la propia fachada de éste, el muro de cerramiento del solar o el vestíbulo del edificio. Su emplazamiento se encontrará siempre a nivel de la planta baja, sin que sus puertas puedan abrir hacia rampas de garajes o lugares de paso de vehículos.”*

#### **8.5 Respecto a los requisitos del apartado 7 respecto a las medidas para el ahorro de energía:**

*“7.- Las viviendas tendrán que contar con un contador individual para el control de consumo de energía.”*

Se trata de un requisito que impone el artículo 50.6 de la Ley 8/2012 “*asimismo tienen que estar dotadas de contadores individuales con respecto a otros suministros energéticos vinculados a la vivienda, como electricidad o gas*”.

#### **8.6 Respecto a los requisitos del apartado 8, respecto a las medidas contra la contaminación lumínica:**

*8.- La iluminación exterior e interior será de bajo consumo y se instalarán de forma que se prevea la contaminación lumínica. Se estará a lo que determine el Plan de Calidad en aplicación de la o normativa que la sustituya, y el que determine el Plan Territorial Insular.*



Se trata de un requisito para la protección del medio nocturno en aplicación de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.

#### **8.7 Respecto a los requisitos del apartado 9, respecto a las medidas de seguridad:**

*9.- Tendrán que contar con extintores con revisión periódica e instrucciones en caso de incendio y un botiquín de primeros auxilios.*

Es un requisito indispensable por disponerlo así el anexo 6 del Decreto 20/2015 (puntos 12 y 18), de obligado cumplimiento.

#### **8.8 Respecto a los requisitos del apartado 10:**

*10.- En las zonas ajardinadas no podrán introducirse especies exóticas invasoras y se recomienda el uso de especies propias de la flora balear.*

Se trata de un requisito en aplicación del artículo 40 del Plan Territorial de Formentera y el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

#### **8.9 Respecto al requisito exigido en el apartado 1.a del artículo 7 para viviendas unifamiliares:**

*“1.- Además de las condiciones enumeradas con carácter general en el artículo anterior, las viviendas unifamiliares objeto de estancias turísticas (ETH) tendrán que contar:*

*a-Las viviendas tendrán que contar con sistema de recogida de aguas pluviales o bien estar conectadas a la red pública de suministro de agua.*

*Asimismo, tienen que cumplir la normativa de sostenibilidad y accesibilidad aplicable a las viviendas, de conformidad con lo que disponga la normativa específica y respetando la normativa relativa a patrimonio.”*

Se trata de un requisito en aplicación del artículo 154.2 del Plan Territorial de Formentera:

*“Art. 154.2. En todo proyecto de edificio de nueva planta ubicado en zona con tipología de edificación aislada y con una superficie de espacio libre de edificación en la parcela superior a 100 m<sup>2</sup>, se deberá prever un aljibe que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables. La dimensión mínima de este aljibe deberá ser, al menos, de 5 m<sup>3</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de espacio libre de parcela sin que, en ningún caso, la dimensión mínima obligatoria pueda resultar superior a 30 m<sup>3</sup>.”*

#### **8.10 Respecto al requisito de instalaciones de energías renovables exigido en el apartado 1.b del artículo 7 para viviendas unifamiliares:**



*“b-Las viviendas tendrán que contar con instalaciones de energías renovables con las condiciones estéticas y el mínimo de producción que determine al Plan de Calidad, o en su defecto, habría que cumplir con el requisito del apartado 2c).”*

Se trata de una medida de fomento de las energías renovables, en consonancia con los objetivos del Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, estableciendo objetivos acordes con la Directiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables, y atendiendo a los mandatos del Real Decreto 661/2007, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial y de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

#### **8.11 Respecto al requisito exigido en el apartado 1.c) del artículo 7 de fosas sépticas homologadas para viviendas unifamiliares:**

*“c-Las fosas sépticas tendrán que estar homologadas de acuerdo con el Plan Hidrológico de las Islas Baleares vigente.”*

Se trata de un requisito en aplicación del artículo 157.2.7 del Plan Territorial de Formentera:

*“En suelo rústico la evacuación deberá efectuarse bien mediante estación depuradora, bien mediante fosa séptica dotada de tres compartimentos completamente estancos, con el tercer compartimento destinado a almacenamiento de agua depurada para usar para regadío previa autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos o para ser evacuada mediante camión cuba con destino a la EDAR de Formentera. Caso de que existan pozos de abastecimiento público en unos radios de 250 m o 1000 m en torno a la fosa o estación depuradora, deberá cumplirse lo señalado en el artículo 67 del Plan Hidrológico de las Illes Balears tal y como se recoge en la Disposición adicional segunda.”*

Ello, en consonancia con el artículo 80 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, aprobado por Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero.

#### **8.12 Respecto a los requisitos exigidos en el apartado 1.d) y e) del artículo 7 para viviendas unifamiliares:**

*d-Se tendrá que incorporar la creación y mantenimiento de una franja de baja combustibilidad de 30 m en viviendas y 10 en caminos.*

*e-Habrà que mantener la cobertura vegetal para evitar la erosión del suelo y sólo se podrán utilizar los productos fitosanitarios incluidos al Reglamento 834/2007, de 28 de junio, y 889/2008, de 5 de septiembre, y los de categoría A.*



Se trata de requisitos exigidos en aplicación del Decreto 11/2015, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Forestal de las Illes Balears (2015-2035) y el IV Plan General de Defensa contra los incendios forestales de las Islas Baleares:

**8.13 Respecto al requisito exigido en el apartado 1.f) del artículo 7 para viviendas unifamiliares:**

*f-Tendrán que disponer de una toma de corriente accesible para los vehículos eléctricos, siempre que sea viable técnicamente su instalación.*

Se trata de un requisito impuesto por las prescripciones del informe de evaluación ambiental estratégico del órgano ambiental que emitió el correspondiente informe de evaluación ambiental estratégica de la modificación puntual nº3 del PTI.

**8.14 Respecto al requisito exigido en el apartado 1.g) del artículo 7 para viviendas unifamiliares:**

*g-Las viviendas tendrán que conservar los sistemas de drenaje naturales (cárcavas, torrenteras...) como los tradicionales (acequias, sumideros...)*

En cumplimiento del artículo 78 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, aprobado por Real Decreto 51/2019, de 8 de febrero está prohibida la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Quedan excluidos los diques de defensa y demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

**8.15 Respecto al requisito exigido en el apartado 2.a) del artículo 7 para viviendas plurifamiliares:**

*a-Estarán dados de alta en la empresa suministradora de la red pública de abastecimiento de agua y saneamiento.*

Se trata de una obligación urbanística establecida en el artículo 82 del PTI de Formentera.

**8.16 Respecto al requisito exigido en el apartado 2.b) del artículo 7 para viviendas plurifamiliares:**

*b-Los contratos de suministro de energía tendrán que incluir el porcentaje de energías verdes que se determine al Plan de Calidad.*

Se trata de una medida de fomento de las energías renovables, en consonancia con los objetivos del Plan de Energías Renovables (PER) 2011-2020, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2011, estableciendo objetivos acordes con la Directiva



2009/28/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2009, relativa al fomento del uso de energía procedente de fuentes renovables, y atendiendo a los mandatos del Real Decreto 661/2007, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial y de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.

**9. ¿Puede aclarar qué requisitos/documentación se necesitan para iniciar la actividad de alquiler a corto plazo?**

Adjuntamos como **ANEXO III** el modelo de Declaración Responsable de Inicio de la Actividad Turística (DRIAT), en el que constan tanto los requisitos como la documentación necesaria para el inicio de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas.

La documentación obligatoria es:

- a) Acreditación a través de cualquier medio válido en derecho de la **personalidad y la representación de la persona declarante.**
- b) Certificado acreditativo de la **adquisición de manera temporal de las plazas.**
- c) **Autoevaluación de cumplimiento del Plan de calidad** vigente debidamente cumplimentado
- d) Certificado de la vigencia de una **póliza de seguro de responsabilidad** civil suscrita por la empresa comercializadora, donde se detalle el nombre de la vivienda y la dirección (en el caso de seguros que incluyan más de una vivienda también deberá constar el nombre y dirección de las viviendas que quedan cubiertos):
  - Póliza de seguro por un importe mínimo de 300.000 euros, con una fianza máxima de 600 euros por siniestro que cubra la responsabilidad civil por daños corporales o materiales que puedan sufrir los usuarios de las viviendas durante sus estancias.
  - En cuanto a viviendas residenciales sometidas al régimen de propiedad horizontal, la póliza deberá cubrir además los daños que eventualmente puedan ocasionar los usuarios a la comunidad de propietarios.
- e) Títulos de propiedad de la vivienda, contrato de arrendamiento o cualquier otro título válido en derecho que acredite la **plena disponibilidad del declarante sobre la vivienda** que lo habilite para la comercialización.
- f) **Informe suscrito por el técnico competente**, con descripción de las dependencias de la vivienda, con su ubicación, superficie y número: sala de estar, comedor, cocina, dormitorios, baño, distribuidor, trastero, etc., el correspondiente croquis o plano y fotos de la vivienda.





**Consell Insular  
de Formentera**

Plaça de la Constitució, 1  
Sant Francesc Xavier | 07860 | Formentera  
Tel. 971 32 10 87 | Fax 971 32 25 56  
[www.consellinsulardeformentera.cat](http://www.consellinsulardeformentera.cat)  
[www.consellinsulardeformentera.es](http://www.consellinsulardeformentera.es)  
[consell@formentera.es](mailto:consell@formentera.es)

**g) Documento acreditativo del pago de la tasa correspondiente.**

Además, en el caso de viviendas sometidas a propiedad horizontal deberán presentar la documentación acreditativa de que en la comunidad se permite la comercialización turística (título constitutivo o estatutos que admitan expresamente la posibilidad de comercialización turística de las viviendas, o acuerdo de la Junta de Propietarios para admitir la comercialización turística).

En la modalidad ETH-60 (alquiler de vivienda principal), deberá acreditar que se trata de su vivienda principal aportando el certificado de empadronamiento del propietario-comercializador o los recibos de suministro eléctrico del último año y, en su caso, de suministro de agua, a nombre del titular de la vivienda, en su caso, recibos de suministro de internet a nombre del titular de la vivienda.

---

**ANEXO I: Estudio de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual nº 3 del Plan Territorial de Formentera relativa a la regulación de los aspectos territoriales de la ordenación turística**

**ANEXO II: Acuerdo del órgano ambiental (CBMAIB) respecto a la normativa urbanística aprobada**

**ANEXO III: Modelo de Declaración Responsable de Inicio de la Actividad turística (DRIAT)**