

## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos CONSEJO INSULAR DE FORMENTERA

**4895**

*Acuerdo de la Comisión de Gobierno del Consell Insular de Formentera de sesión de 5 de abril de 2019, de aprobación de Instrucción Técnica del régimen aplicable a partir de la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, a las obras sujetas a licencia urbanística municipal previa y a las obras sujetas a comunicación previa, hasta la aprobación de la modificación del Planeamiento o del Reglamento que desarrolle la Ley, según el régimen singular de Formentera*

La Comisión de Gobierno del Consell Insular de Formentera aprobó en sesión de 5 de abril de 2019 el siguiente acuerdo:

**Primero.- APROBAR** la instrucción técnica respecto del régimen aplicable a partir de la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, a las obras sujetas a licencia urbanística municipal previa y a las sujetas a comunicación previa, hasta la aprobación de la modificación del Planeamiento o del Reglamento que desarrolle la Ley, según el régimen singular de Formentera, según el siguiente redactado:

**Régimen aplicable a partir de la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, a las obras sujetas a licencia urbanística municipal previa y a las obras sujetas a comunicación previa, hasta la aprobación de la modificación del Planeamiento o del Reglamento que desarrolle la Ley, según lo regimios singular de Formentera.**

### 1. Pasan a tener la condición de inaplicables:

a. Los puntos 1.d, 1.f y 1.g del artículo 16 del PTI de Formentera (antes NS):

1. Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:

- a. Parcelación.
- b. Dotación de servicios.
- c. Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación y mejora.
- d. Obras menores.**
- e. Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.
- f. Instalación de actividades.**
- g. Apertura y funcionamiento.**
- h. Obras y usos que se tengan que realizar con carácter provisional.
- y. Movimientos de tierra, como desmonte, explanación, excavación y terraplenado, excepto cuando estos actos forman parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
- j. Demolición de las construcciones, excepto en los casos declarados como ruina inminente.
- k. Tala de árboles integrados en masa arbórea.
- l. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- m. Cierres de solares y terrenos.
- n. Redes radioeléctricas.
- o. Resto de actas que señalen los instrumentos de planeamiento derivado.

b. El artículo 20 del PTI de Formentera (antes NS).

### Artículo 20 Licencia para obras menores

1. Sólo se conceptuarán como obras menores las de técnica sencilla y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, la fundamentación, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

2. En ningún caso se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones en suelo rústico, ni las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural o en bienes catalogados, excepto en los supuestos a que el apartado 7 se refiere; grandes movimientos de tierra y la tala de demasiado arbórea.





3. La petición de licencia de obra menor, en los supuestos a que el apartado 7 se refiere, se acompañará de:

- a. Plano de situación.
- b. Croquis del estado actual.
- c. Croquis de las modificaciones, señalando las variaciones introducidas.
- d. Memoria descriptiva de las obras.
- e. Presupuesto detallado por partidas y total de la obra.
- f. Nombramiento de empresa constructora.

Cuando se trate de actuaciones vinculadas a usos determinados diferentes del de vivienda, se acompañará además la documentación que sea exigible en aplicación del que señala la normativa específica en materia de actividades.

4. Para la colocación de grúas y, si así lo estiman los servicios técnicos insulares, andamios, cuando la entidad de estos lo requiera, se exigirá el nombramiento de un técnico competente, mediante documento firmado y visado por el colegio profesional correspondiente.

5. En caso de resultar legalmente exigible:

- a. Estudio o estudio básico de seguridad y salud, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.
- b. Nombramiento de un coordinador de seguridad y salud.

6. La tipificación de las obras menores, que contemplará la regulación de las de pequeña entidad, se efectuará mediante ordenanza municipal o instrucción técnica.

7. Las actuaciones tienen que prever, si es el caso, previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, encuentro de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por esta, quedando, en todo caso, prohibida la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

c. El ordenanza municipal de obras menores y menores simples publicada al BOIB núm. 24 de 14/02/2012

## 2. Estarán sujetos al régimen de licencia urbanística previa:

- a) Las parcelaciones urbanísticas, las agrupaciones, segregaciones u otras actas de división de fincas, salvo que se contengan en proyectos de reparcelación aprobados. (\*)
- b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente. (\*)
- c) Las obras de urbanización que se tengan que realizar al margen de proyectos de urbanización aprobados debidamente. (\*)
- d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, siempre que los sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias tienen que contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. (\*)
- e) Las intervenciones los edificios existentes, siempre que los sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. Se tienen que entender por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación, y específicamente:

- I. Las intervenciones generales que supongan ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los términos establecidos al Código Técnico de la Edificación. En estos casos, las licencias tienen que contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos respecto a la totalidad de la parcela. (\*)
- II. Las intervenciones parciales que produzcan una variación sustancial de las fachadas principales de la edificación. (\*)
- III. Las intervenciones parciales que supongan alteración de los parámetros urbanísticos de la edificación. (\*)
- IV. Las intervenciones que afecten el sistema estructural de la edificación. (\*)
- V. Las intervenciones que tengan por objeto cambiar los usos de toda o parte de una edificación. (\*)
- VI. Las intervenciones que supongan la variación del número de viviendas o de locales. En estos casos, las licencias tienen que contener necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos respecto a la totalidad de la parcela. (\*)

f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, sean provisionales o permanentes, excepto que se efectúen a campings o zonas de acampada autorizados legalmente.

g) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones. (\*)

h) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

y) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.



- j) El cierre de solares y terrenos.
- k) Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio del que disponga la normativa sectorial que los sea de aplicación. (\*)
- l) La apertura de caminos y accesos a parcelas. (\*)
- m) La primera ocupación o utilización de los edificios y las instalaciones en general, excepto cuando la normativa sectorial permita su tramitación por comunicación previa. (\*)
- n) Las obras y los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 128 de la LUIB. (\*)
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquiera otro uso a que se destine el subsuelo. (\*)
- p) Obras que tengan el carácter de intervención total en espacios y edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten los elementos o partes objeto de protección.

La tramitación de las obras sometidas al régimen de Licencia Urbanística Previa será lo contemplado a:

Los artículos 151 y 152 de la LUIB.

Los artículos 14 al 19, el 21 y las Instrucciones 5 y 6 de la anejo V de la RNS (hoy PTI).

Los apartados señalados con (\*) requerirán la presentación de proyecto técnico.

### 3. Estarán sujetos al régimen de comunicación previa:

#### 3.1 Las actuaciones excluidas de los puntos 2, 3.2 y 3.3. de esta Instrucción.

Se incluyen en este apartado las actuaciones en los siguientes inmuebles:

- a. Los incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Formentera con la protección C o al Inventario del Patrimonio Cultural de Formentera.
- b. Los situados dentro de los conjuntos históricos de Sant Francesc, Santo Ferran y Pilar, así como también a sus entornos de protección, siempre que no estén incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Formentera con la protección A o B.

En estos inmuebles se podrán ejecutar, mediante la comunicación previa, las siguientes actuaciones, que en ningún caso podrán comportar alteraciones dimensionales ni estructurales:

- a. reparaciones urgentes de instalaciones.
- b. sustitución de elementos puntuales por otros de idénticas características, siempre que no sean objeto de protección específica.
- c. sustitución de elementos puntuales por otros que comporten una mejora compatible con el grado de protección patrimonial.

El procedimiento de comunicación previa por estas obras se tramitará mediante comunicación suscrita por la persona promotora y dirigida al Consell Insular de Formentera con una antelación mínima de **un día**, respecto de la fecha en que se pretenda dar inicio a las obras. La comunicación tiene que adjuntar la documentación siguiente:

- I. Declaración responsable del promotor de que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 129 de la LUIB.
- II. Declaración responsable conjunta del promotor y de la emprendida constructora que ejecutará las obras de acuerdo con la documentación presentada y garantizando el cumplimiento de aquello contemplado al PTI de Formentera (antes las Normas Subsidiarias de Planeamiento) y a la normativa vigente en materia de seguridad y salud.
- III. Plano de emplazamiento de la parcela.
- IV. Plano de situación dentro de la parcela.
- V. Descripción de las obras gráfica y escrita.
- VI. Fotografías del área de actuación y su entorno.
- VII. Presupuesto de las obras.
- VIII. Referencia catastral.
- IX. Las autorizaciones sectoriales previas que legalmente sean exigibles (Demarcación de Costas, Parque Natural de Ses Salines de Ibiza y Formentera, Consejería Medio ambiente del Gobierno de las Islas Baleares, Departamento de Carreteras del Consell Insular de Formentera, etc.).

En los supuestos incluidos en este apartado no habrá que aportar el informe sectorial en materia de Patrimonio Histórico.

X. Las autorizaciones temporales o concesiones administrativas correspondientes en el caso de edificaciones situadas en dominio público.

XI. Fijación del plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso no será superior a dos años. Este plazo se podrá prorrogar en los mismos términos previstos para las licencias.



XII. Justificando de pago de la tasa y el impuesto sobre construcciones.

El Consell Insular de Formentera ordenará la suspensión de las obras cuando se detecte que la documentación presentada no resulta admisible o que la actuación pretensa está sujeta al régimen de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las medidas que se puedan derivar en relación a la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

**3.2 Las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades o a infraestructuras comunes vinculadas a estas siempre que la normativa sectorial aplicable permita su tramitación por declaración responsable y siempre que no supongan obras incluidas en su punto 2 de esta Instrucción.**

Se incluyen en este apartado las actuaciones en los siguientes inmuebles:

- a. Los incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Formentera con la protección C o al Inventario del Patrimonio Cultural de Formentera.
- b. Los situados dentro de los conjuntos históricos de Sant Francesc, Santo Ferran y Pilar, así como también a sus entornos de protección, siempre que no estén incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Formentera con la protección A o B.

En estos inmuebles se podrán ejecutar, mediante la comunicación previa, las siguientes actuaciones, que en ningún caso podrán comportar alteraciones dimensionales ni estructurales:

- a. reparaciones urgentes de instalaciones.
- b. sustitución de elementos puntuales por otros de idénticas características, siempre que no sean objeto de protección específica.
- c. sustitución de elementos puntuales por otros que comporten una mejora compatible con el grado de protección patrimonial.

El procedimiento de comunicación previa por estas obras se tramitará mediante comunicación suscrita por la persona promotora y dirigida al Consejo Insular de Formentera con una antelación mínima de **diez días**, respecto de la fecha en que se pretenda dar inicio a las obras. La comunicación tiene que adjuntar la documentación siguiente:

- I. Declaración responsable del promotor de que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 129 de la LUIB.
  - II. Declaración responsable conjunta del promotor y de la emprendida constructora que ejecutará las obras de acuerdo con la documentación presentada y garantizando el cumplimiento de aquello contemplado al PTI de Formentera (antes las Normas Subsidiarias de Planeamiento) y a la normativa vigente en materia de seguridad y salud.
  - III. Proyecto técnico integrado (en los casos que resulte procedente) que tendrá que contar con una memoria urbanística específica y, si se tercia, la documentación referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación de acuerdo con la legislación estatal en la materia. El proyecto tendrá que incluir los puntos IV al IX, así como una declaración del técnico que asume la dirección de la obra.
  - IV. Plano de emplazamiento de la parcela.
  - V. Plano de situación dentro de la parcela.
  - VI. Descripción de las obras gráfica y escrita.
  - VII. Fotografías del área de actuación y su entorno.
  - VIII. Presupuesto de las obras.
  - IX. Referencia catastral.
  - X. Las autorizaciones sectoriales previas que legalmente sean exigibles (Demarcación de Costas, Parque Natural de Ses Salines de Ibiza y Formentera, Consejería Medio ambiente del Gobierno de las Islas Baleares, Departamento de Carreteras del Consejo Insular de Formentera, etc.).
- En los supuestos incluidos en este apartado no habrá que aportar el informe sectorial en materia de Patrimonio Histórico.
- XI. Las autorizaciones temporales o concesiones administrativas correspondientes en el caso de edificaciones situadas en dominio público.
  - XII. Fijación del plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso no será superior a dos años. Este plazo se podrá prorrogar en los mismos términos previstos para las licencias.
  - XIII. Justificando de pago de la tasa y el impuesto sobre construcciones.

En el supuesto que se detecten deficiencias derivadas del incumplimiento o carencia de concreción de alguno de los requisitos, se requerirá a la persona promotora la enmienda y supondrá la interrupción del plazo para el inicio de las obras o actuaciones.

El Consell Insular de Formentera ordenará la suspensión de las obras o actuaciones cuando se detecte que la actuación pretensa está sujeta al régimen de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las medidas que se puedan derivar en relación a la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.



**3.3 Las actuaciones que se ejecuten en el interior de viviendas existentes que, excluidas del punto 2 de esta Instrucción, supongan una afectación menor al 60% de su superficie útil.**

Se incluyen en este apartado los inmuebles situados dentro de los conjuntos históricos de Sant Francesc, Santo Ferran y Pilar o en sus entornos de protección, siempre que no estén incluidos en el Catálogo o al Inventario del Patrimonio Cultural de Formentera.

El procedimiento de comunicación previa por estas obras se tramitará mediante comunicación suscrita por la persona promotora y dirigida al Consejo Insular de Formentera con una antelación mínima de **diez días**, respecto de la fecha en que se pretenda dar inicio a las obras. La comunicación tiene que adjuntar la documentación siguiente:

- I. Declaración responsable del promotor de que la edificación no se encuentra en situación de fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 129 de la LUIB.
- II. Declaración responsable conjunta del promotor y de la emprendida constructora que ejecutará las obras de acuerdo con la documentación presentada y garantizando el cumplimiento de aquello contemplado al PTI de Formentera (antes las Normas Subsidiarias de Planeamiento) y a la normativa vigente en materia de seguridad y salud.
- III. Proyecto técnico en aquellos casos que se alteren las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Tendrá que contar con una memoria urbanística específica y, si se tercia, la documentación referida al cumplimiento del Código técnico de la edificación de acuerdo con la legislación estatal en la materia. El proyecto tendrá que incluir los puntos IV al IX, así como una declaración del técnico que asume la dirección de la obra.
- IV. Plano de emplazamiento de la parcela.
- V. Plano de situación dentro de la parcela.
- VI. Descripción de las obras gráfica y escrita.
- VI. Fotografías del área de actuación y su entorno.
- VIII. Presupuesto de las obras.
- IX. Referencia catastral.
- X. Las autorizaciones sectoriales previas que legalmente sean exigibles (Demarcación de Costas, Parque Natural de Ses Salines de Ibiza y Formentera, Consejería Medio ambiente del Gobierno de las Islas Baleares, Departamento de Carreteras del Consejo Insular de Formentera, Área de Patrimonio del Consell Insular de Formentera, etc.).
- XI. Las autorizaciones temporales o concesiones administrativas correspondientes en el caso de edificaciones situadas en dominio público.
- XII. Fijación del plazo para la ejecución de la actuación, que en ningún caso no será superior a dos años. Este plazo se podrá prorrogar en los mismos términos previstos para las licencias.
- XIII. Justificando de pago de la tasa y el impuesto sobre construcciones.

En el supuesto que se detecten deficiencias derivadas del incumplimiento o carencia de concreción de alguno de los requisitos, se requerirá a la persona promotora la enmienda y supondrá la interrupción del plazo para el inicio de las obras o actuaciones.

El Consejo Insular de Formentera ordenará la suspensión de las obras o actuaciones cuando se detecte que la actuación pretensa está sujeta al régimen de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las medidas que se puedan derivar en relación a la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

**Segundo.- PUBLICAR** el mencionado acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en la web del Consell de Formentera, a los efectos de la correspondiente publicidad.

Lo cual se hace pública para el general conocimiento.

Formentera, 20 de mayo de 2019.

**El Presidente del Consell Insular de Formentera.**

Jaume Ferrer Ribas.

