



Consell Insular
d'Eivissa

Consell d'Eivissa i Formentera	
REGISTRE GENERAL	
data	21 AGO. 2008
núm.	9376
nom.	13129
SORTIDA	

	ENTRADA
	25 AGO. 2008
	REG. Nº 443
DEMARCATIÓ D'EIVISSA-FORMENTERA	

Col·legi Oficial d'Arquitectes Carrer Pere Tur, núm. 3 Can Llaneras - Dalt Vila 07800 - EIVISSA
--

ASSUMPTE: REMISSIÓ DOCUMENTACIÓ RELATIVA A LA TRAMITACIÓ D'EXPEDIENTS DAVANT EL CONSELL INSULAR D'EIVISSA.

Com a col·lectiu que participa activament en diversos procediments (sòl rústic, desvinculació, litoral) que es tramiten davant aquest Consell Insular, us fem a mans la documentació que es va trametre als ajuntaments amb posterioritat a la reunió mantenguda amb els seus serveis tècnics i jurídics amb l'objectiu d'agilitar la tramitació dels diversos tipus d'expedients. Pels motius exposats, us demanam que en faceu difusió entre el vostres col·legiats.

El Conseller Executiu del Departament
de Política Territorial,

Miquel Ramon Juan,
Eivissa, 21 d'agost de 2008.



Consell Insular
d'Eivissa
Departament de
Política Territorial

Text del recordatori enviat en octubre de 2007 en relació a les desvinculacions:

ASSUMPTE: Recordatori sobre la tramitació de les desvinculacions de parcel·les a sòl rústic conforme disposa el Pla Territorial Insular.

Sr.,

Com bé sabeu, el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (PTI) fou aprovat pel ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 21 de març de 2005 (BOIB núm. 50, de 31/03/2005), i roman en vigor des del dia 1 d'abril de 2005.

El PTI estableix a la seua norma 16.6 que *"En el cas que es pretengui la construcció de nous habitatges en finques derivades d'una altra finca en la qual existeixin un o més habitatges, prèviament a la seua autorització haurà d'acreditar-se el corresponent expedient de desvinculació establert en l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears (...)".*

Posteriorment, es va aprovar per la CIOTUPHA la Instrucció sobre el procediment a seguir en el Consell Insular a propòsit de les desvinculacions (BOIB núm. 104, de 12/07/2005), la qual va ser modificada més endavant pel que fa al contingut documental a aportar (BOIB núm. 166, de 23/11/2006). Num. 21054

Com a conseqüència de la modificació citada de la documentació que cal aportar per tramitar els expedients de desvinculació, actualment s'han d'aportar llicències urbanístiques de les edificacions que hi ha a la parcel·la matriu o, en el seu defecte, acreditació de la seua antiguitat (anterior a l'any 1956 únic supòsit en el qual el PTI les considera incorporades a l'ordenació) mitjançant certificació municipal (la qual hauria de fer referència, a més, d'especificar que l'edificació és anterior a 1956, a les llicències que s'hagin atorgat en relació a l'edificació corresponent, així com a si hi ha, o no, algun expedient d'infracció urbanística en tràmit sobre ella).

És en relació a l'exigència d'aquesta documentació (llicències o certificació de l'antiguitat) on es plantegen actualment disfuncions derivades de què en nombrosos casos sobre les finques en les quals es tramita un expedient de desvinculació hi ha habitatges i/o altres edificacions respecte de les que no es pot acreditar la seua legalitat o antiguitat anterior a 1956 (any d'aprovació de la primera llei del sòl; moment a partir del qual es requereix llicència urbanística).

Respecte d'això, la Instrucció tècnica d'aclariment del sentit de diversos aspectes de normes del PTI publicada al BOIB núm. 166 (de 23/11/2006), al seu segon apartat, dedicat a la interpretació de la norma 13 del PTI en relació a la possibilitat d'ampliar habitatges existents ja deia al seu últim paràgraf el següent:



"D'altra banda, no cal dir que, en tot cas, i amb relació a les edificacions que es troben en el supòsit en estudi [habitatges existents, finalitzats, edificats sense llicència o sense ajustar-se a l'atorgada i posteriors a l'any 1956], no podrà tramitar-se cap tipus d'expedient urbanístic relatiu a la finca en què s'ubiquin sense que amb anterioritat s'hagi obtingut la legalització de l'edificació (es troben en aquesta situació, per exemple, els expedients de desvinculació que es resolen en el Consell Insular i, per tant, els ajuntaments hauran de requerir la legalització de l'edificació existent a la finca abans de trametre el corresponent expedient al Consell per a la seua resolució)."

El PTI efectua un esforç per tal de regularitzar la situació urbanística i registral de les edificacions preexistents a sòl rústic, per això, abans d'autoritzar qualsevol actuació posterior que les afecti s'ha de depurar la situació anterior.

No obstant el text citat, en el moment actual es reben molts expedients relatius a finques on hi ha habitatges i/o altres edificacions en relació a les quals no es pot acreditar la seua antiguitat.

Per la qual cosa, prèviament a trametre els expedients de desvinculació al Consell Insular per a la seua tramitació cal comprovar que les edificacions que hi hagi a la finca que es pretén segregar s'ajustin a la legalitat urbanística (o, com ja s'ha dit, comptin amb llicència o acreditació de la seua antiguitat anterior a 1956), i en cas contrari, el promotor de la desvinculació haurà de tramitar la legalització de les edificacions en qüestió abans de poder tramitar la mateixa desvinculació.

Si les construccions de les quals no es pot acreditar la seua legalitat són habitatges o edificacions destinades a usos condicionats segons la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, el procediment adequat per a sol·licitar la desvinculació consistiria en iniciar un expedient conjunt de sòl rústic (relatiu a la pertinent legalització de l'habitatge o edificació) i desvinculació, i el resultat serà l'informe preceptiu de la CIOTUPHA de la legalització i la desvinculació simultània.

D'aquesta manera, l'expedient de desvinculació s'ha de tramitar quan la situació urbanística de la finca estigui regularitzada, ja que no té sentit que pugui continuar augmentant-hi l'aprofitament urbanístic al mateix temps que s'hi donen situacions urbanístiques irregulars.

Per tot l'anteriorment dit, pregam doneu les instruccions adients als vostres serveis tècnics per tal que facin complir acuradament el que es preveu a les esmentades instruccions tècniques.



La qual cosa us comunicam als efectes d'allò previst a l'article 4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú per tal de millorar la coordinació en la tramitació dels expedients.

El conseller executiu del Departament de
Política Territorial

Miquel Ramon Juan
Eivissa, 17 d'octubre de 2007



Consell Insular
d'Eivissa
Departament de
Política Territorial

Documentació específica d'un expedient de desvinculació:

Documentació acreditativa del representant. (Original o còpia degudament acarada).

Indicació de l'expedient de sòl rústic autoritzat del qual deriva la vinculació, o si no n'hi ha, aportar certificació o consulta descriptiva i gràfica de la parcel·la cadastral (original o còpia degudament acarada).

Memòria explicativa. Visada.

Certificat històric registral de la parcel·la en la qual es vol fer la desvinculació [des d'entrada en vigor de la Llei de sòl rústic], amb una antiguitat màxima de tres mesos. Original o còpia convenientment acarada.

Mapes de situació a escala 1:5.000 i 1:10.000. Visats.

Fotografia aèria sobre la qual es grafia la delimitació de la parcel·la. Visada.

Plànols de la parcel·la de la qual se'n vol desvincular una altra i d'aquesta. Escala 1:500. Amb indicació de la seua superfície i partions. Haurà d'incorporar els límits de les categories de sòl rústic de les normatives urbanístiques vigents (PTI, planejament municipal, etc.). Visats.

[Han de figurar-hi les superfícies de cada categoria en cada parcel·la resultant.]

El mapa de situació en format digital (en arxius d'extensió dxf, dwg o dgn) i georeferenciat al Mapa Topogràfic Balear.

[Concretament l'arxiu haurà d'incloure la delimitació de la parcel·la original i de la parcel·la que se'n desvincula en una única polilínia tancada, en una capa o capes independents.]

Taxa Desvinculacions (245,09 euros).

Fitxa urbanística detallada relativa a cadascuna de les edificacions que hi hagi sobre la parcel·la matriu (inclourà els seus paràmetres urbanístics: superfície edificada, volum, ocupació, reculada, etc.) Visada.

Reportatge fotogràfic de totes les edificacions que hi hagi a la parcel·la matriu (degudament visat).

Llicències urbanístiques de totes les edificacions que hi ha a la parcel·la matriu o, en el seu defecte, acreditació de la seua antiguitat (anterior a 1956) mitjançant certificació municipal. Original o còpia convenientment acarada.

En casos en què la desvinculació i posterior segregació es prediqui a efectes hereditaris, cal identificar amb nom complet i DNI cadascun dels adjudicataris de les parcel·les, així com la relació de parentesc.



Expedients de sòl rústic

Atenent als últims expedients entrants en el Consell s'observa que els defectes en la documentació aportada més habituals, per ordre, són:

- Situació de la parcel·la sobre el topogràfic balear en format digital.
Es habitual que el CD no sigui correcte perquè el plànol topogràfic es desplaçat de les seves coordenades UTM.
- Plànol amb indicació de camins existents i nous per accedir a la parcel·la i a l'habitatge així com les característiques dels nous camins.
- Plànol topogràfic inicial i final així com indicació en les seccions de la línia original del terreny.

S'ha observat que moltes vegades al ser els edificis ubicats sobre feixes en compte de sobre el terreny natural no s'aporten les cotes d'aquestes sino que s'inventen les línies de nivell.

Tampoc es solen indicar les cotes finals de l'implantament de les edificacions ni les cotes modificades del terreny circumdant.

- Certificació del registre de la propietat amb història registral completa.

Encara que si s'aporta el certificat de la finca objecte del projecte, es habitual la manca de l'història de la finca matriu o de les altres finques resultants de les operacions de segregació.

- Plànol de situació de la finca originària i les resultants.
- Còpies del projecte i de tota la documentació requerida segons el PTI.



Consell Insular
d'Eivissa
Departament de
Política Territorial

DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER A LA TRAMITACIÓ D'EXPEDIENTS D'AUTORITZACIÓ D'OBRES, INSTAL·LACIONS O ACTIVITATS A LA ZONA DE SERVITUD DE PROTECCIÓ DE LA LLEI 22/1988, DE 28 DE JULIOL, DE COSTES.

Sol·licitud, formulada mitjançant un imprès normalitzat, dirigida al President de la Comissió Insular d'Urbanisme, on consti el nom i llinatges de l'interessat/da i, en el seu cas, de la persona representant, domicili amb indicació del codi postal i telèfon de contacte, amb indicació de les obres, instal·lacions o activitats per a les que es sol·liciti autorització, el lloc de la seua ubicació i la titularitat de l'immoble, acreditada mitjançant **nota simple registral**.

Resguard de l'abonament de l'import de la taxa per a la tramitació de l'expedient (que es calcularà en base al pressupost de les obres que es pretenen realitzar a la zona de servitud de protecció), i que s'haurà de fer efectiva en el moment de realitzar la sol·licitud.

Plànol, o còpia autenticada per la Demarcació de Costes a les Illes Balears, de la delimitació, provisional o probable, del domini públic marímiterrestre, com també, si és el cas, de la ribera de la mar.

Certificació municipal sobre les condicions urbanístiques aplicables, on consti la classificació del sòl assignada pel planejament, la data d'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic aplicables i el seu estat d'execució, els usos urbanístics permesos, les condicions d'edificació i les alineacions establertes (plànol de qualificació de l'instrument de planejament aplicable).

En el cas que es tracti d'una edificació de les definides per la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, s'hauran de determinar, si existissin, les normes urbanístiques aplicables segons el planejament vigent.

Justificació que acrediti que l'edificació i usos existents, a la zona de servitud de protecció, s'ajusta a la legalitat urbanística vigent mitjançant:

- Llicència municipal d'obres. (Original o còpia degudament acarada).
- Autorització concedida, en el seu cas, per la Prefectura de Costes o per la Comandància Militar de Marina, per a la construcció de l'edifici existent. (Original o còpia degudament acarada).



Quatre exemplars del projecte, que haurà de disposar com a mínim:

En el cas d'obres majors, de projecte bàsic redactat per un tècnic competent i visat pel corresponent Col·legi Oficial.

En el cas d'obres menors, de memòria, pressupost i plànols explicatius (plantes, seccions i façanes) a escala adient (1:100 o bé 1:50), redactat per l'empresa constructora o per l'instal·lador.

En ambdós casos, als plànols d'emplaçament s'hauran de grafiar les obres de referència i la seua situació en relació a la vorera de la mar, així com la línia de delimitació del domini públic marítimo-terrestre i/o ribera de la mar, i de les seues zones de servitud de trànsit i de protecció.

Quan les obres sol·licitades es projectin parcialment dins la zona de servitud de protecció, el projecte corresponent haurà de desglossar el pressupost total tot indicant el que correspon assignar a les obres ubicades a l'esmentada zona.

Estudi de detall, pla especial o un altre instrument urbanístic adient, que tingui com a objectiu principal proporcionar un tractament urbanístic homogeni al conjunt de la façana marítima, redactat per un tècnic superior, visat pel corresponent col·legi oficial, informat favorablement per la Demarcació de Costes a les Illes Balears i aprovat definitivament per l'ajuntament (*només als casos previstos a la disposició transitòria novena del Reglament de desenvolupament i execució de la Llei de Costes*).

Documentació fotogràfica per tal de permetre una millor interpretació i resolució de l'expedient (*només als casos d'edificacions existents*).

Tota la documentació haurà de ser original o degudament acarada.