

Assumpte: Al·legacions al Pla Territorial Insular

Joan Carles Palerm Berrocal, en nom i representació del GEN-GOB Eivissa, entitat legalment constituïda, amb domicili a efectes de notificació a l'apartat 1189, 07800 Eivissa, Illes Balears, en termini d'exposició pública del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera,

Presenta les Al·legacions següents:

1.- AL PLA TERRITORIAL PRESENTAT S'INCOMPLEIX L'ART. 86 DE LA LLEI 6/99 DE DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

L'article 86 de les DOT estableix: *“Los instrumentos de ordenación territorial previstos en estas directrices deberán contener una valoración económica de los recursos naturales efectuados. Específicamente se analizará el coste de las medidas necesarias para evitar, con carácter preventivo, los daños previsibles sobre la calidad ambiental, el paisaje y los recursos naturales, y para establecer la adecuada implicación de los procesos económicos terciarios con la conservación y el mantenimiento del patrimonio natural i paisajístico”*

Vist el contingut de l'esmentat article resulta que el Pla Territorial Insular ha de comptar, obligatòriament, amb una valoració econòmica de l'afectació ambiental que es derivi de la seva aplicació. Aquest és un precepte d'obligat compliment que no pot obviar-se en cap cas, en derivar-se de normativa de rang superior.

El Pla Territorial Insular entrà en vigor a la seva aprovació inicial, incomplint el requisit previ establert a les DOT de comptar amb l'esmentada avaluació econòmica dels recursos naturals que puguin ser afectats per la seva aplicació.

Aquesta no és una qüestió menor si tenim en compte, entre altres moltes coses:

- El núm., d'hectàrees que, en aplicació del PTI, quedaran exposades al procés urbanitzador amb el cost paisatgístic i ambiental que això suposarà, per la substitució d'àrees en estat natural per noves urbanitzacions, amb pèrdua de cobertura vegetal natural, eventualment de sòls aptes pel conreu, etc,
- La reducció de les àrees naturals d'alt nivell de protecció respecte de les contemplades fins ara a la Disposició Transitòria Primera de la LEN,
- La necessitat d'implantació d'instal·lacions amb un alt cost ambiental i altament contaminants com son dessaladores d'aigua marina per al subministrament a la població degut a l'increment de la pressió humana que es permet en aplicació del pla,
- La possibilitat d'execució de projectes altament impactants i potencialment contaminants com son els camps de golf ,
- La possibilitat d'implantació de nous ports esportius al litoral pitiús, amb les repercussions que els mateixos puguin tenir en la dinàmica litoral, les que pugui tenir

- l'increment del núm., d'embarcacions sobre els ecosistemes marins, incloses les praderies de posidònia o l'augment de contaminació que puguin generar, etc.
- Els usos que, segons el PTI, es permeten al sòl rústic i que no tenen res a veure amb la seva conservació ni amb les activitats tradicionals, amb la pèrdua de superfície apte per a l'agricultura i la ramaderia, ja limitada a les Pitiüses i reconeguda a la memòria del Pla com un factor de degradació ambiental i que limita greument la possibilitat de diversificació econòmica, en contra d'allò que s'estableix a les DOT, que consideren prioritària la recuperació del sector primari
 - L'augment de residus com a conseqüència de l'augment de places previst al PTI, tant residus sòlids urbans com aigües residuals, que requeriran de la instal·lació de noves plantes depuradores,
 - La necessitat que comportarà el desenvolupament previst al PTI d'adequar la xarxa viària a l'increment de pressió humana així com l'impacte d'un conseqüent increment del núm. de vehicles.
 - L'impacte sobre els recursos hídrics, tenint en compte que s'admet, a la memòria del document, que a Eivissa i Formentera manquen recursos hídrics per abastar les seves necessitats.
 - Les conseqüències ambientals de l'increment de consum d'energia que suposarà l'increment poblacional previst.

Tot i tractar-se d'un imperatiu legal, recollit al punt 7 del propi informe jurídic que acompanya el document, la necessitat de dotar al PTI d'una valoració econòmica dels recursos ambientals afectats no només s'obvia completament, sinó que la justificació que es dona de la seva absència és una mostra més de la manca de rigor amb que es tracta la problemàtica ambiental derivada de l'aplicació del Pla Territorial Insular. Així es diu: "Segons manifestà el Professor Luciano Parejo Alfonso amb reunió amb el Consell Insular de dia 15 de gener de 2002: *aquesta previsió normativa és un absurd, les variables econòmiques per tal de quantificar els valors naturals son de difícil concreció, per la qual cosa un estudi d'aquestes característiques esdevé quasi impossible de dur a terme*", és a dir, s'obvia el compliment d'un precepte legal i es justifica reproduint unes suposades declaracions, de fa dos anys i mig, atribuïdes al Sr Luciano Parejo que es fan servir en substitució de l'obligada valoració econòmica prevista a les DOT. Des de quan es pot substituir el compliment de la llei per la reproducció d'uniques suposades paraules tretes de context, i que i tan sols poden fer referència a aquest PTI?

L'entrada en vigor del PTI només pot tenir lloc una vegada que s'hagi seguit rigorosament la tramitació establerta a la normativa vigent i una vegada recollits la totalitat dels informes i documentació que han de formar part del Pla i que permetin valorar la seva conveniència i adequació als objectius que fixa la legislació d'aplicació, tant per part dels organismes oficials implicats com per part del públic.

2.- INCOMPLIMENT DE L'ART 15 DE LES DOT

El Pla territorial Insular presentat, lluny de ser l'eina que ha de regular un creixement harmònic i sostenible a l'illa d'Eivissa, és una continuació de la política territorial desfassada i desenvolupista dels Plans urbanístics dels anys 80. Les noves urbanitzacions, residencials i/o turístiques i l'ús urbanístic del sòl rústic són els seus eixos fonamentals.

El PTI, però, té l'obligació, derivada de les Directrius d'Ordenació Territorial, de pendre en consideració tota una sèrie de factors que han d'anar molt més enllà de l'urbanisme, i dels quals aquest PTI, òbviament poc interessat, s'oblida completament.

Així, la presa en consideració d'objectius en relació a: l'ocupació i formació laboral, el foment de noves activitats, el manteniment de l'activitat productiva del medi rural, la creació d'empreses de noves tecnologies, la innovació empresarial per als sectors tradicionals, la vulnerabilitat dels sistemes naturals, o la incorporació de l'Agenda local 21 a les administracions públiques territorials, són punts que, malgrat estar el PTI obligat a contemplar-los segons l'art 15 de les DOT, aquest document presentat pel consell Insular obvia completament. S'ha de recordar que l'art 17 de les DOT diu: "*Els Plans Territorial Parcials (ara insulars) hauran de considerar, com a mínim, les determinacions establertes en aquesta llei*".

Referent a l'aplicació de les agendes 21 municipals, tenint en compte els municipis que han treballat en elles, i que la DA 8.1 DOT estableix "*la seva aplicació, abans d'un any*", resulta inconcebible que el PTI ignori totalment i absolutament aquestes ferramentes.

Es tant patent la manca d'interès del PTI per l'ordenació racional del territori de l'illa d'Eivissa, que ni tan sols recull i estudia la situació, ubicació i suficiència dels sòls industrials contemplats als diferents planejaments municipals i, en base a aquest estudi, no hi ha conclusió alguna sobre la conveniència d'establir mesures per afavorir el trasllat d'indústries ara situades a sòl rústic a aquests sòls industrials, gairebé tots sense desenvolupar, ja que aquests usos, com altres també indeguts, els absorbeix el sòl rústic.

3.- PER A LES AGRUPACIONS D'EDIFICACIÓ DINS D'ANEIS S'HA DE GARANTITZAR LA SEVA VINCULACIÓ A USOS TRADICIONALS I IMPEDIR-NE L'ESPECULACIÓ MITJANÇANT L'OBLIGACIÓ DEL MANTENIMENT DE L'ACTIVITAT I LA PROPIETAT. (DA 19 DOT)

El PTI estableix la possibilitat d'agrupació de les possibilitats edificatòries obviant l'establert a la DA 19 DOT, que diu: *Per al manteniment de la unitat territorial determinada per les possessions, llocs o finques tradicionals, ubicats dins d'àrees naturals d'especial interès, es permetrà l'agrupació de les possibilitats edificatòries destinades als usos i a les activitats que la matriu d'ordenació de sòl rústic de l'annex I d'aquesta llei preveu per al sector primari, d'acord amb la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les illes balears. Les edificacions i els terrenys adscrits a aquestes agrupacions constituïran una unitat indivisible durant un període no inferior al 20 anys, amb el compromís de manteniment de l'activitat*".

Una vegada més, el PTI, preocupat només pels usos urbanístics del sòl rústic, oblida que l'ús edificatori és un ús condicionat i com a tal l'ha de recollir.

No és lògic que el PTI pugui preveure la construcció de fins a 4 habitatges agrupats dins d'una mateixa finca si aquests no tenen com a finalitat la seva vinculació a les activitats tradicionals i, a més, no s'obliga al manteniment de la propietat. D'altra manera, el que es fa, és regular la construcció d'adossats a sòl rústic amb finalitats que poc o res tenen a veure amb el món rural.

4.- EL PREVIST A LA DT10 DEL PTI VULNERA LA NORMATIVA ESTATAL I EUROPEA

L'àmbit del PORN de cala d'Hort, cap Llentrisca, sa Talaia es troba íntegrament al catàleg de zones a declarar Llocs d'Importància Comunitària (LICs) que, segons la normativa europea d'aplicació, Directiva 92/43/CEE, d'Hàbitats, ha de ser posteriorment declarada Zona d'Especial Conservació (ZEC), amb un pla d'ús i gestió que garanteixi la conservació dels seus hàbitats i n'impedeixi la seva degradació. Així, segons l'art. 6 de la Directiva d'Hàbitats, no es poden donar usos que, sense tenir vinculació amb la conservació de l'espai, puguin tenir efectes negatius sobre la seva conservació.

Des del moment en que existeix un Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals que admet com a primera causa de la degradació de l'espai son els usos urbanístics i, per tant, els prohibeix, el PTI no pot contemplar, ni per si mateix, ni mitjançant normatives interposades, la possibilitat d'usos urbanístics en base a futures possibles i probables àrees de desenvolupament urbà a la zona.

Els PORNs son documents tècnics que segons la *Ley 4/89 de Conservación de la Flora y Fauna Silvestre*, vinculen totes les normatives que s'aprovin dins dels seus àmbits i que, per tant, s'han de sotmetre a les seves determinacions.

No es pot pretendre, per tant, que es pugui donar llum verda, ni ara ni en el futur, a desenvolupaments urbanístics a una zona que, disposant d'un PORN que els impedeix, els considera la més greu amenaça per a la conservació de l'espai.

La DT10 del PTI ha de ser eliminada o substituïda per altra de caire contrari que refermi la impossibilitat d'àrees de desenvolupament urbà, tant a l'interior d'aquest LIC com d'altres LICs i ZEPAs al territori pitiús.

No es pot invocar la Llei 10/2003 per justificar la previsió de futures àrees de desenvolupament urbà. Tampoc es pot pretendre induir al Govern Balear a aprovar una nova normativa que les contempli mitjançant el text del PTI.

Tampoc es poden preveure usos d'habitatge a la zona que, a més, no tinguin res a veure amb els usos tradicionals ni amb el manteniment de l'espai, en base a la Llei 10/2003, donat que, en incomplir-se normativa estatal, concretament la Llei 4/89 i diverses directives europees, el previst al PTI no seria d'aplicació i podria arribar a ser anticonstitucional.

5.- EL PTI NO POT UTILITZAR-SE COM FERRAMENTA PER EMPARAR GREUS INFRACCIONS URBANÍSTIQUES QUE LES ADMINISTRACIONS TENEN L'OBLIGACIÓ DE PERSEGUIR.

El PTI presentat pretén donar cobertura legal a gravíssimes infraccions urbanístiques no prescrites que, a més, poden ser constitutives de delictes contra l'ordenació del territori i el medi ambient.

El Consell Insular ja ha estat advertit, mitjançant un auto provinent del jutjat de primera instància núm. 1 de Palma, que l'obligació de les administracions és la d'adequar la realitat urbanística a la normativa. Es a dir, que en existir una infracció aquesta s'ha de perseguir d'acord amb allò que disposa la Llei 10/90 de Disciplina Urbanística i, si és el cas, mitjançant accions penals, i no que les administracions competents en la matèria es converteixin en còmplices de la infracció o del delictes urbanístic o contra el medi ambient. Aquest és, precisament, el cas d'aquest PTI quan pretén donar cobertura legal, mitjançant la figura de nucli rural, a la urbanització il·legal i il·legalitzable que s'ha realitzat, en els darrers anys, a la zona de davall es caire, a es Cubells.

Això no és possible pels següents motius:

- En tractar-se de sòl rústic amb la màxima protecció (AANP), ja des de 1973, per la qual cosa no es poden donar usos edificatoris a la zona.

- Moltes de les infraccions urbanístiques que allí s'han donat no han prescrit i, per tant, és obligació de l'administració perseguir-les, sense que es puguin incorporar les obres al planejament alegrement com pretén aquest PTI
- el PTI preveu que pugui continuar la urbanització de la zona i, en no tenir competències per a la modificació legal que hauria de tenir lloc, remet a una futura llei autonòmica que ho hauria de permetre.
- Segons les NNSS de planejament de Sant Josep de sa Talaia la pràctica totalitat de la zona té la consideració de penya-segat, la qual cosa impedeix qualsevol ús edificatori. (Veure Doc. 1 que s'acompanya).
- Tota la zona està catalogada Àrea de Protecció de Risc per l'elevat perill d'esllavissament, també reconegut a documents dels propi consell (avanç del Pla Territorial) com de l'ajuntament de Sant Josep (informes dels tècnics municipals), havent-se donat ja alguns episodis de remolls de terres importants i greus problemes d'estabilitat a diverses edificacions de la zona. Es tracta de zona d'argila, molt inestable quan plou, a la qual, amb l'eliminació de la cobertura vegetal natural causada per obertures de camins i obres, s'ha incrementat notablement el risc d'una tragèdia.
- L'art 9 de la ley del Suelo estableix clarament: *“Tendrán la consideración de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes: 1ª que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo com los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial,”*

Amb la normativa vigent, que reconeix els valors ambientals i paisatgístics, així com la seva consideració de penya-segat, i els informes sobre la perillositat de la zona, difícilment el Consell Insular trobarà el tècnic o la institució que beneeixi aquesta aberració urbanística que, en un futur, pot concloure fins i tot amb víctimes mortals per la irresponsabilitat de les institucions encarregades de vetllar pel compliment de les normatives urbanístiques d'aplicació. De fet, fa ja més de 18 anys que s'intenta donar cobertura legal als fets que s'exposen sense que, fins a dia d'avui, institució alguna hagi volgut donar el vist i plau i convertir-se així en responsable del que pugui passar a la zona.

El Consell Insular, conscient d'aquests fets, pretén donar cobertura legal a la urbanització referida mitjançant una figura de sòl teòricament no urbanitzable: el nucli rural. Aquesta figura, contemplada a la llei del Sòl Balear no es pot aplicar pels següents motius:

- En primer lloc, la figura en qüestió es contempla a la normativa balear com a fórmula per incorporar al planejament agrupacions d'habitatges a sòl rústic que no poden tenir caràcter d'urbà, existents a l'entrada en vigor d'aquesta normativa. Es a dir, la figura de nucli rural no pot ser d'aplicació per aquelles edificacions construïdes des de l'entrada en vigor de la llei de sòl rústic balear, sinó anteriors. Una interpretació més laxa de la normativa permetria, com a molt, (i mai en aquest cas pels motius que ja s'han exposat), incorporar les edificacions construïdes fins l'entrada en vigor de les DOT, però això obliga també a deixar fora d'ordenació i a perseguir com a infracció urbanística la totalitat de les obres realitzades des de 1999 i que continuen a dia d'avui.
- En segon lloc, el Consell Insular pretén que es pugui continuar la urbanització d'un sòl rústic amb la màxima protecció amb parcel·les de 4000 m2. Això no només és il·legal sinó també una temeritat, cosa de la qual es vol deixar constància mitjançant aquest escrit amb la intenció que no es pugui al·legar en el futur desconeixement per part del consell o altra administració.

- Per últim, el Consell Insular, plenament conscient del despropòsit que planteja, intenta, amb el PTI, donar indicacions al Govern Balear per solucionar el tema mitjançant la deshonest proposició de que declari la zona nucli rural i, a més, es continuïn permetent noves construccions a una àrea protegida i d'alt risc, no apta per a l'edificació des del punt de vista legal i del sentit comú, amb parcel·les de 4000 m2. El PTI no pot vulnerar la normativa autonòmica d'aplicació (LEN, DOT), però el Govern Balear tampoc pot vulnerar la normativa estatal (*Ley del Suelo, Ley 4/89*), ni les directives europees.

Per l'exposat es sol·licita que el Consell Insular desisteixi dels seus intents de donar cobertura legal a tan greus infraccions urbanístiques i, per contra, es dediqui a perseguir-les tal i com és la seva obligació en tenir-ne coneixement. En conseqüència s'elimini del PTI qualsevol referència a la legalització de la urbanització situada a la zona de davall es caire a es Cubells.

6.- S'HA DE PREVEURE LA INTRANSMISSIBILITAT DE LES LLICÈNCIES D'EDIFICACIÓ

El PTI té l'obligació de establir mesures que impedeixin l'especulació urbanística.

Els dubtosament constitucionals tractes de favor que es donen a aquelles persones "de famílies amb terres", que hereden propietats i a les quals se'ls dona la possibilitat d'edificar (sempre sense cap obligació de tractar-se de primer habitatge o d'habitatge vinculat als usos tradicionals del sòl rústic), en superfícies menors que aquelles altres que adquireixen les finques per títol de compra, no contempen que les llicències atorgades en aquests casos siguin intransmissibles, amb la qual cosa es deixa una esclatxa legal per a obtenir llicències i després, com és habitual, procedir a vendre "terreny amb llicència" a un tercer.

El PTI hauria d'establir la intransmissibilitat de llicències, per sí mateix o proposant modificació normativa al parlament Balear, instància a la que sembla que només sap recórrer quan es tracta d'afavorir la urbanització, però mai al contrari.

7.- S'HAN DE SUSPENDRE ELS EFECTES DE TOTES LES LLICÈNCIES QUE LEGALMENT S'HAGIN DE CONSIDERAR CADUCADES, FINS LA SEVA REVISIÓ.

El Pla Territorial Insular ha de preveure la suspensió de TOTES les llicències d'obra amb una antiguitat superior als 36 mesos, termini màxim de vigència segons la llei de Disciplina Urbanística, després de possibles pròrrogues.

El Consell Insular és conscient que els Ajuntaments obvien completament el seu deure de caducar les llicències en el moment de finalització de la seva vigència. Conseqüència d'això és el fet que contínuament, malgrat els canvis normatius, es continua edificant amb parcel·les mínimes inferiors a les contemplades a la normativa o, fins i tot, a parcel·les on la normativa prohibeix edificació alguna. Aquest fet sembla haver donat lloc a una mena de mercat "negre" de llicències "antigues", l'autenticitat de les quals és més que dubtosa. Recentment, per poder obviar la manca de tramitació davant la CPU o la CIU, aquestes llicències resulten haver-se donat en base a suposades construccions preexistents, considerant-se d'obra menor.

El Consell Insular coneix aquesta situació i, malgrat tenir competències en disciplina urbanística, en no ser exercides aquestes pels municipis, no planteja solució al respecte.

El PTI ha de contemplar la suspensió dels efectes de les llicències amb una antiguetat mínima de 3 anys, fins que la seva revisió permeti saber si s'adapten o no al contingut del PTI. En cas contrari el PTI no passarà de ser una norma que s'acomplirà només en base a la voluntat dels ajuntaments, que ja han demostrat que és nul·la, donant lloc a situacions com la que viu ara l'ajuntament de santa Eulària o la que previsiblement es donarà en un futur pròxim a l'Ajuntament de Sant Josep o altres.

Tenint en compte que les llicències “antigues” son també transmissibles, aquesta manca d’acompliment de la normativa per part dels ajuntaments crea situacions de greu inseguretat jurídica per part de compradors de terrenys que es venen amb aquestes llicències.

Un PTI seriós ha de ser conscient de la gravetat de la situació i establir totes les mesures necessàries per acabar amb aquests fets que, en molts casos, poden considerar-se delictius.

8.- NO S’HA DE CONTEMPLAR LA POSSIBILITAT DE RECUPERAR EDIFICABILITAT EN PARCEL·LES DE 7000 M2 A RÚSTIC O 30.000 A ANEI.

Amb el seu afany de convertir el territori de l’illa d’Eivissa en una gran urbanització, el PTI arriba a indicar un canvi normatiu per permetre la recuperació de parcel·les mínimes inferiors a les previstes a la llei de sòl rústic balear, i molt lluny de ser aptes per acollir usos del sòl rústic que no siguin els purament urbanístics. Així, mentre la normativa agrària recull la parcel·la mínima de 14.000 m2 com a apte per a usos tradicionals, el PTI, pensant, com sempre en els usos urbanístics, pretén que recuperin l’edificabilitat parcel·les amb només 7000 m2.

Si es té en compte l’Avaluació Ambiental Estratègica, i la seva conclusió que l’ús urbanístic del sòl rústic i la proliferació de construccions no vinculades amb activitats agràries son el seu principal problema, el PTI no pot preveure agreujar-lo, no només per omissió, sinó directament amb la previsió de normes encaminades a incrementar aquest ús indegut i perjudicial.

9.- SECTOR 6.1 DE SANT JOSEP S’HA DE CONSIDERAR SÒL RÚSTIC

El sector urbanitzable 6.1 de les NNSS de Sant Josep de sa Talaia s’ha de considerar desclassificat en estar en els supòsits prevists a les DOT per perdre la seva qualificació d’urbanitzable i passar a ser sòl rústic.

Els sòls residencials, turístics o mixtos no tramitats, que puguin considerar-se aïllats, com és el cas, al menys, del sector 6.1.b, han de passar a ser considerats sòl rústic comú. Es dona la circumstància, a més, que la tramitació d’aquest sector va ser declarada caducada per la CIU per causes imputables als promotors.

S’ha de prendre en consideració que es tracta d’un sòl que, en desenvolupar-se, afectaria a una zona boscosa, de forta pendent, amb una conca visual molt àmplia i, per tant, amb un fortíssim impacte paisatgístic. La seva proximitat a zones protegides fa també desaconsellable el seu desenvolupament. Per altra banda, per la orografia i característiques del terreny, la interconnexió de vials i serveis satisfactòria és gairebé impossible. En resum, es tracta d’un sòl urbanitzable que ha perdut la seva vigència en aplicació de les DOT, la tramitació del qual es va declarar caducada per causes imputables als promotors, que no té lògica integració en el teixit urbà de Sant Josep i el desenvolupament del qual suposaria un greu i injustificat impacte sobre el medi.

Per tot l’exposat es sol·licita es tenguin per presentades, siguin preses en consideració aquestes al·legacions i, en conseqüència, es procedeixi a la retirada i revisió del Pla Territorial Insular amb la finalitat de recollir els aspectes aquí plantejats en el sentit que es demana.

Joan Carles Palerm Berrocal

Sr. PRESIDENT DEL CONSELL INSULAR D’EIVISSA I FORMENTERA