

ASSUMPTE: Al·legacions a la modificació Pla General d'Ordenació Urbana de la ciutat d'Eivissa.

Joan Carles Palerm Berrocal, amb DNI 41.452.857 – A, en nom i representació del GEN-GOB Eivissa, entitat legalment constituïda, declarada d'Utilitat Pública pel Consell de Ministres, amb domicili a efectes de notifikacions a l'apartat 1189, 07800 Eivissa, Illes Balears, dins del termini d'exposició pública del document de revisió del Pla General d'Ordenació del Municipi d'Eivissa, compareix i

EXPOSA:

La redacció i aprovació dels Plans Generals d'Ordenació Urbana Municipals està sotmesa a la legislació que, sobre urbanisme i ordenació territorial, estigui vigent a l'àmbit de la comunitat autònoma. De la mateixa manera ha de respectar la legislació que, tenint caràcter de bàsica de l'Estat, resulta d'aplicació directa per part de totes les administracions locals i autonòmiques.

De l'estudi del document de Pla General actualment en exposició pública es desprèn la intenció de l'Ajuntament de classificar com a sòl urbà àrees del municipi que no aconsegueixen els requisits mínims per ser considerades com a tal a la legislació vigent. D'aquesta manera, els requisits establerts a la normativa d'aplicació per considerar un sòl com a urbà no es donen a l'àrea de ses Feixes des Prat de Vila. Les infraestructures i/o el grau de consolidació necessari venen determinades a l'art 8 de la Llei estatal del sòl, (legislació bàsica de l'Estat), i desenvolupades al RD 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'apravà el reglament de Planejament.

"Artículo 21.

Para que el Plan general clasifique terrenos como urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca será preciso que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

- a. Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*
- b. Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan general para ellos proponga. El Plan deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el apartado a) de este artículo."*

Resulta obvi que el sector ara requalificat no reuneix les característiques necessàries per passar a ser considerat urbà, donat que es tracta d'una àrea de sòl rústic continua a la ciutat que, con sap l'Ajuntament, és zona humida i Bé d'Interès Cultural per tractar-se, con admet el Pla General, d'una relíquia de la dominació musulmana de l'illa.

No pot passar a considerar-se directament urbana una àrea rústica que no disposa de cap tipus d'infraestructura. De la mateixa manera no es pot proposar una modificació del PTI, com s'insinua a la documentació del Pla General, amb la finalitat de fer-lo més flexible a l'hora de qualificar nous sòls urbans perquè això comportaria l'incompliment de la legislació aplicable.

De fet, a l'avanç de PGOU presentat per aquest ajuntament l'any 2003, a la memòria d'ordenació, es preveia exactament el contrari del que es fa ara:

Modificar puntualment els límits del sòl urbà, en relació amb el punt anterior, tot recollint situacions contrastades per l'experiència municipal en la gestió del Pla General vigent, entre d'altres, les següents:

- *Possibilitat de reclassificar com a sòl rústic els terrenys que no compleixin les condicions legals de sòl urbà.*
- *Disminució del sòl urbà a la zona les feixes del Prat de Vila.*

I continuava:

En la Revisió del PGOU d'Eivissa el sòl rústic protegit queda format per les següents àrees:

.....

Els espais catalogats de les Feixes del Prat de Vila i les Feixes del Prat de ses Monges (Talamanca)

De la mateixa manera, el PGOU presentat incompleix l'art 98 del reglament de planejament, en preveure l'edificació, al llarg de l'Avinguda de la Pau, d'una línia d'edificis de fins a 5 plantes d'alçada, que comporta la creació d'una pantalla que taparà la visual del conjunt històric de Dalt Vila, declarat Bé Patrimoni de la Humanitat, des d'aquesta via de circumval·lació. Aquest apantallament suposaria la pèrdua d'una de les perspectives més emblemàtiques de la ciutat. Precisament per evitar que els planejaments d'ordenació puguin atemptar contra el patrimoni paisatgístic, el reglament de planejament disposa:

Artículo 98.

1. *Solamente podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación de acuerdo con lo que, además de lo especificado en la Ley del Suelo, establezca la legislación específica aplicable.*
2. *Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:*
 - a. *Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.*

- b. En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.
3. Las limitaciones a que se refieren los dos números anteriores tendrán aplicación en todo caso, existan o no aprobados Planes de ordenación o normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.

Respecte d'aquest punt també cal destacar el canvi sofert des de l'avanç del Pla de 2003 que feia menció específica dels aspectes paisatgístics a tenir en compte i deia:

Quant al règim jurídic dels usos i intervencions en el paisatge urbà en la normativa del Pla General revisat s'estableix el dret col·lectiu al paisatge d'Eivissa. L'Ajuntament garanteix el dret dels ciutadans a l'ús i gaudiment dels recursos paisatgístics d'Eivissa, afavorint les activitats urbanes en les millors condicions escèniques possibles, entenent com a tal l'absència de conflictes visuals que degradin la qualitat del paisatge i les perspectives dels diferents àmbits urbans, periurbans i rurals del municipi. La Revisió del Pla definirà el règim d'usos i activitats subjectes a integració paisatgística que rebran aquelles actuacions que per la seva capacitat d'incidir negativament en el paisatge municipal exigeixen l'adopció de mesures especials per a minimitzar el seu impacte visual.

Referent als dos punts exposats, existeix jurisprudència del Tribunal Suprem. Com a exemple podem citar la Sentència de 23 de maig de 1998, al recurs d'apel·lació núm. 6278/1992 (s'ha de tenir en compte l'existència, en aquest cas, de llicències d'obres):

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.-La Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 30 marzo 1992 desestimó el recurso interpuesto contra el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca de 29 marzo 1990 ratificado en alzada por el de la Diputación General de Aragón de 9 octubre 1990, que suspendían algunas prescripciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el núcleo de población del Pueyo de Jaca en Panticosa, con aprobación definitiva del resto de dichas Normas.

.....

TERCERO.-La clasificación de unos terrenos como suelo urbano por concurrir en ellos las circunstancias especificadas en los artículos 78 de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento es de obligado acatamiento para la Administración que a su vez no puede clasificar como urbanos suelos en los que no concurren tales circunstancias, teniendo por el contrario respecto de la clasificación de suelo como urbanizable o no urbanizable, una potestad discrecional en función del modelo de planeamiento elegido.

Esa potestad estrictamente reglada para la clasificación del suelo como urbano, ha sido precisada y matizada por nuestra jurisprudencia, en el sentido de que la

clasificación del suelo en su calidad de urbano ha de partir de su situación real en el momento de planificar.

También es de carácter reglado la protección del medio ambiente, tal como está preceptuado en el artículo 45 de la Constitución no menos que en los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento.

Es clara pues, conforme a lo antecitado, la plena competencia de las Comunidades Autónomas, para ejercer dentro de esos ámbitos atinentes al suelo urbano y protección del medio ambiente, el adecuado control de esas determinaciones inicialmente formuladas por los entes locales, al ejercitar su potestad de aprobación definitiva de los planes de urbanismo o Normas Subsidiarias, aunque naturalmente tal potestad puede ser objeto de revisión a través de los procesos jurisdiccionales al efecto.

CUARTO.-La parte apelante alega que los terrenos cuestionados cuentan con licencias de obras otorgadas y que sobre los terrenos existían y existen antiguas edificaciones, pero todo ello, aun partiendo de la base de su certeza, no basta para tener por acreditado su carácter de suelo urbano, porque aun partiendo de esa base fáctica, si esos terrenos no reúnen las características de contar con los servicios especificados en el artículo 78 de la Ley del Suelo ni la edificación existente llega a consolidarse en extensión con la entidad especificada en dicho precepto es claro que no pueden llegar a ser clasificados como urbanos con arreglo a jurisprudencia absolutamente consolidada de esta Sala.

De acuerdo con el informe urbanístico que obra en el expediente, allí se expresa que de la documentación examinada no se deduce que los terrenos tuvieran en el momento de concesión de licencia de edificación la consideración de urbanos, ni ha quedado justificado en autos que los terrenos cuestionados reúnan los servicios y requisitos exigidos por el antecitado artículo 78 ni en el 81 de la Ley del Suelo.

En cuanto a la protección ambiental, hemos de recordar que según el artículo 11.3 de la Ley del Suelo, los Planes Generales -y las Normas Subsidiarias de Planeamiento- tienen por objeto preservar el suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas de protección del territorio y del paisaje, y que conforme al 98 del Reglamento de Planeamiento las construcciones han de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas y así en lugares inmediatos edificios de carácter artístico, histórico, típico o tradicional o lugares de paisaje abierto y natural, rural o marítimo, no se permitirá que los edificios o construcciones limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, o rompan o desfiguren la armonía del paisaje o la perspectiva del mismo.

S'adjunta fotografia de la perspectiva que quedaria eliminada cas que l'Ajuntament persistís en la seva intenció de permetre la construcció d'edificis de cinc plantes al llarg de l'AVINGUDA DE LA PAU (veure pàgina següent).



Aquest paisatge quedarà eliminat per un seguit d'edificis de 5 plantes.

Per tot l'Exposat, es sol·licita d'aquest Ajuntament que, a la redacció definitiva del PGOU de la Ciutat d'Eivissa tingui en compte els següents punts:

- 1.- L'exclusió de l'àmbit de sòl qualificat com urbà de les àrees del municipi que objectivament no poden tenir aquesta consideració en no disposar de les infraestructures ni el grau de consolidació contemplat a la legislació vigent.
- 2.- L'estudi de les visuals del conjunt històric de Dalt Vila i la inclusió de les mesures necessàries per a la seva preservació i la prohibició de noves edificacions que comportin deteriorament del paisatge urbà o alterin els camps visuals de la ciutat vella.

Joan Carles Palerm Berrocal

Eivissa, 28 de gener de 2005

Sr BATLE DEL MUNICIPI D'EIVISSA