

Assumpte: Al·legació al Pla Territorial Insular

El PTI no pot considerar el sòl rústic com a urbanitzable de baixa densitat o, fins i tot com a sòl d'ús turístic, incomplint legislació bàsica de l'Estat.

Joan Carles Palerm Berrocal, amb DNI número 41.452.857-A, en nom i representació del GEN-GOB Eivissa, entitat legalment constituïda, amb domicili a efectes de notificacions a l'apartat 1189, 07800, Eivissa, Illes Balears, compareix i diu:

El Pla Territorial Insular considera que és possible l'ús edificatori al sòl rústic, independentment de la seva vinculació a les activitats agrícoles, forestals, ramaderes o a altres que tenguin que veure amb la naturalesa rústica dels terrenys, tal i com preveu la estatal *Ley del Suelo y Valoraciones*, de la que són subsidiàries totes les normatives autonòmiques.

El fet més destacable de la realitat actual és, justament, aquest ús urbanístic del sòl, que dona lloc a una especulació descontrolada, amb uns resultats massa evidents des de fa temps. La conseqüència d'aquesta forma d'ordenació, o més aviat de desordenació territorial, és la pèrdua dels valors sobre els que es basa la nostra principal font d'ingressos: la indústria turística. El fet que proliferi la urbanització difusa dona lloc a un mercat d'oferta turística "informal" que la perjudica greument de forma directe, per competència deslleial, i de forma indirecte degradant el paisatge i, per tant, la imatge de l'illa a l'exterior. Altra conseqüència afegida que comporta aquest procés és la minva constant dels recursos naturals, i el desfase que ocasiona amb les infraestructures existents. És aquesta la problemàtica més greu a la que s'enfronta qualsevol intent d'ordenar racionalment el territori.

Juntament amb la pèrdua dels valors paisatgístics i a la proliferació de places turístiques il·legals, aquesta urbanització difusa de tot el territori dona lloc a la minva constant de sòls agrícoles, amb l'empobriment cada vegada més evident de la diversitat econòmica a mig i llarg termini.

Resulta evident que no es pot extreure cap conseqüència positiva ni que resulti d'interès general continuar amb aquest model de desenvolupament urbanístic del sòl rústic. Així, l'Avaluació Ambiental Estratègica del Pla Territorial Insular, considera que la problemàtica més greu del sòl rústic és, precisament, aquest ús urbanístic indegut. Aquest reconeixement obliga al PTI a establir mesures eficients per corregir aquesta tendència. El text normatiu del document, però, obvia completament l'AAE i es limita a establir requisits per continuar amb aquesta explotació urbanística del sòl rústic i fins i tot del rústic protegit.

Així, l'AAE del PTI diu, literalment:

4.6.1. Principales problemas del suelo rústico

La degradación ambiental, y especialmente paisajística, debida básicamente al cambio de uso del suelo agrario a uso residencial, afecta a todo el territorio, pero tiene características distintas según sea la franja litoral o la interior. En la franja litoral hay una transformación radical del territorio, con una fuerte artificialización debida a la proliferación de desarrollos urbanísticos de mayor o menor densidad, pero que en cualquier caso suponen la pérdida de naturalidad del litoral urbanizado. En el interior el uso residencial se concreta en la proliferación de viviendas unifamiliares en suelo rústico, y la degradación paisajística puede darse tanto por la ubicación de unas pocas viviendas (construcciones en zonas forestales, en laderas y cimas con gran cuenca visual) o bien por concentraciones elevadas de viviendas y por tipología de las construcciones y vallas, ajenas a las tipologías tradicionales (zonas agrícolas, que presentan una mayor capacidad de acogida de viviendas).

La fuerte presión sobre el suelo rústico contrasta con el gran número de viviendas desocupadas existentes en la mayoría de los núcleos rurales, mientras que la distribución del suelo vacante esta muy lejos de una situación deseable.

Al final lo que tenemos es una fuerte presión urbanizadora sobre el litoral y sobre el suelo rústico, generadora de viviendas que se dedican en parte importante a la oferta turística informal, quedando gran parte del año sin utilizarse.”

D'aquesta manera, resulta evident, que davant la constatació d'un problema d'aquesta magnitud a un territori insular limitat, el Pla Territorial Insular té la obligació de contemplar mesures urgents i efectives per impedir que continuï l'explotació urbanística del sòl rústic. El Pla presentat, però, no només no estableix cap control sobre els usos indeguts a sòl rústic, sinó que es limita a ser un manual per continuar amb aquestes pràctiques urbanístiques i especuladores.

En referència a la impossibilitat de disposar del sòl rústic a efectes edificatoris que estableix la *Ley del Suelo*, al seu art. 20.1, ja es va pronunciar el Tribunal Constitucional, en sentència 164/2001: “*El art. 20.1, párrafo 2, LRSV tan sólo se refiere al suelo no urbanizable ordinario...Para esta subclase de suelo no urbanizable (común, ordinario o general) admite el art. 20.1, párrafo 1, LRSV, ciertos usos constructivos excepcionales: aquéllos que sirven a actuaciones específicas de interés público. La expresa previsión de aquellos usos excepcionales no impide la existencia de otros usos constructivos menores que, por ser conformes “con la naturaleza de los terrenos”, integren...las facultades urbanísticas de los propietarios de suelo no urbanizable común”....*” Esta norma prevee la agregación de valor económico a la propiedad de suelo no urbanizable común cuando en este suelo se autoricen actuaciones de interés público. La mera previsión de agregaciones de valor, posible en todo suelo no urbanizable ordinario, supone una igualación mínima de todos los propietarios de aquella clase de suelo. La igualación queda precisamente asegurada al disponer la propia LRSV que las actuaciones urbanísticas de interés público (y las consiguientes agregaciones de valor económico) son excepcionales; esto es, específicas, de interés público y expresamente autorizadas. Estas condiciones estatales son calificables de básicas y respetuosas con las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas....Además, debe recordarse que la clasificación del suelo como no urbanizable común no viene impuesta por la LRSV. De tal manera que cuando

la opción urbanística del órgano competente consista en la transformación sistemática y lucrativa del suelo (en lugar de simples actuaciones específicas y de interés público) bastará con adoptar la clasificación del suelo más adecuada a aquella opción: suelo urbanizable.”

Es a dir, el PTI vulnera legislació bàsica de l'Estat, en aquest cas la *Ley de Suelo y Valoraciones*, en preveure la possibilitat, i no impedir-la, de donar un ús urbanístic impropí al sòl rústic. Les agregacions de valor que suposen, sobretot, els habitatges destinats a segona residència, a habitatge vacacional o construïdes directament per societats immobiliàries amb finalitats purament mercantils a les propietats rústiques, s'allunyen molt de l'excepcionalitat contemplada a la norma estatal i de l'interès públic a que fa referència.

Per l'exposat es sol·licita:

- ✓ La retirada del Pla Territorial Insular, per l'incompliment de la *Ley 6/1998 del Suelo y Valoraciones*.
- ✓ La redacció d'un nou document on s'estableixin mecanismes per impedir l'ús urbanístic del sòl rústic i que, com a mínim, garanteixi la vinculació dels nous habitatges a aquest tipus de sòl, amb primeres residències i amb els usos tradicionals del sòl rústic.
- ✓ La prohibició expressa de construcció de nous habitatges destinats a segones residències, habitatges vacacionals o nous allotjaments turístics, que en tot cas tenen, sense cap dubte, cabuda a la gran quantitat de sòl urbanitzable qualificat a la nostra illa i no han d'ubicar-se, per tant, al sòl rústic comú o protegit.

Joan Carles Palerm Berrocal



Eivissa, 29 de Setembre de 2001

PRESIDENT DEL CONSELL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA