



DEMARCATIÓ D'EIVISSA I FORMENTERA

VÍCTOR BELTRAN ROCA, mayor de edad, arquitecto, con D.N.I. nº 18904337Q, Presidente de la Demarcació d'Eivissa i Formentera del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, corporación con sede en la ciudad de Eivissa, carrer Pere Tur, 3 Dalt Vila, en representación de citada corporación, frente V.I. comparece y

EXPONE:

Que en relación a la modificación del Plan Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, aprobada inicialmente el día 30 de Juliol de 2010 por el Pleno del Consell Insular de Eivissa (BOIB nº 113 de 31 de julio de 2010, el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), como institución de derecho público y en base a la función social que desarrolla, reconocida en la Ley 10/1998 de colegios profesionales (BOIB nº 161, de 19-12-1998) y en el artículo 6 de los Estatutos de los COAIB, aprobados por Orden del Conseller de Presidencia de 7 de diciembre de 2001 (BOIB nº 153, de 22-12-2001), presenta las siguientes

ALEGACIONES

A) MANIFESTACIONES GENERALES.

1- Valoración de los objetivos generales.

En primer lugar, queremos manifestar que algunos de los objetivos principales establecidos en la memoria de la modificación del PTI actualmente en exposición pública son compartidos por el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB).

Concretamente nos referimos a 2 puntos:

- 1) La necesidad de definición de unos criterios que regulen las actuaciones posibles en nuestra arquitectura popular, aumentando los niveles de protección de la misma.
- 2) La voluntad de incrementar la protección del paisaje rural de la isla de Ibiza, fundamentalmente mediante la reducción de la superficie edificable de suelo rústico (ya que, como se indica en la memoria del documento, no se ha cuestionado el modelo actual de colonización del territorio).

Si bien desde la Demarcación de Ibiza y Formentera del COAIB se ha valorado positivamente la voluntad del Consell Insular d'Eivissa de incrementar la protección de nuestro patrimonio arquitectónico y de nuestro paisaje, una vez analizado el documento se han detectado numerosos factores que pueden constituir un impedimento para conseguir los objetivos que se propone la presente modificación del PTI.

La presente modificación es más el fruto de la problemática derivada de la aplicación del PTI aprobado en 2005 que de nuevas reflexiones o propuestas que planteen una alternativa al modelo territorial actual.

Detectamos una excesiva prisa para aprobar el Plan, y ello se constituye en un grave inconveniente cuyas consecuencias se dejan ver a lo largo de su lectura y estudio.

Por tanto, un hecho en sí mismo no reprochable, sino incluso loable, como es la diligencia en su tramitación se convierte, al ser llevado a sus posiciones extremas, en un lastre que influye negativamente en sus contenidos.

La cuestión de la existencia de un mandato legal para que antes de una fecha determinada se haya producido la aprobación definitiva del PTE no puede, ni debe, ser tomada en consideración si su aplicación es contraproducente para la consecución de unos objetivos finales equilibrados y coherentes.

Existen ejemplos muy recientes de cambios legislativos, realizados con urgencia, que han modificado textos legales de importancia en la ordenación de nuestra Comunidad y, en particular de Ibiza. Así pues, de la misma manera, determinadas imposiciones legales relativas a los plazos no deberían ser óbice ni

servir de excusa para que el CIE se dote del tiempo suficiente y necesario para producir un documento lo más perfecto posible.

Analizando el PTE consideramos que los ambiciosos objetivos de la modificación no han sido acompañados de un ambicioso plan de trabajo, probablemente debido a la celeridad en su tramitación.

Un Plan Territorial, aunque se trate de una modificación, es el instrumento urbanístico que define la ordenación del territorio y que regula cualquier proyecto y actuación posterior. Por lo tanto debería ser redactado por un equipo pluridisciplinar con reconocida experiencia en la materia.

Aún desconociendo la identidad del equipo redactor, consideramos que en el PTE falta la información necesaria para hacer efectivos los objetivos que se propone.

La cartografía es insuficiente para garantizar la correcta aplicación de las Normas, la escala es poco detallada, la delimitación de las zonas poco definida y en todo el documento se remite a la redacción de figuras de planeamiento posteriores (plan especial de caminos, catálogos e inventario de arquitectura rural, etc.) cuya presencia es imprescindible para que el PTE tenga efecto.

En nuestra opinión, y como alegación general, la fórmula indispensable para escoger un equipo adecuado para redactar un planeamiento territorial (como ya manifestamos en su día para la redacción del PTI), es un concurso, y posiblemente, para mejorar muchos de los aspectos presentes en el PTI, nos hubiera gustado que la presente modificación hubiera sido encargada a un equipo pluridisciplinar formado por urbanistas, arquitectos, paisajistas, geógrafos, abogados, sociólogos historiadores y arqueólogos, escogido mediante un concurso de méritos.

Sin ir muy lejos, y tomando como ejemplo un territorio cercano y de dimensiones parecidas, el PTI de Menorca, cuyos objetivos principales eran también la protección del paisaje y de los recursos naturales, y la contención del desarrollo urbanístico, se encargó vía concurso a un equipo de acreditada experiencia y recibió en 2005 el Premio Nacional de Urbanismo.

Enfrentarse a la magnitud de un problema como la ordenación territorial de la isla de Ibiza es pues una cuestión compleja, que en nuestra opinión requiere un trabajo pluridisciplinar que tiene que empezar por una lectura exhaustiva del territorio y en particular de lo que se ha definido urbanísticamente como suelo rústico.

Cabe añadir a lo dicho que el concurso debe estar suficientemente bien dotado económicamente, y que en sus bases debe constar la necesidad de que profesionales y especialistas de las diferentes disciplinas concedoras del territorio sobre el que se va a intervenir y enraizados en él, formen también parte del equipo redactor. La experiencia y acreditación profesionales son condiciones

necesarias pero no suficientes si no se conoce a fondo el territorio y el tejido social que sobre él se implanta.

2- Valoración del nivel de consulta y participación.-

Posiblemente debido a las prisas en su tramitación, consideramos que el nivel de participación ha sido bajo.

La redacción de un documento de estas características, aunque se trate de una modificación, debería elaborarse contando con la sensibilización y la participación de la ciudadanía y no a espaldas de esta, no sólo en cumplimiento de lo que por ley le viene impuesto, por lo que se refiere a exposición pública, sino impulsando y manteniendo durante la fase de redacción reuniones sectoriales con diferentes colectivos e instituciones que deben aportar su visión a la definición de nuestro modelo territorial.

En este sentido el COAIB tendría que haber tenido una participación activa en virtud de nuestros estatutos y de nuestra capacitación profesional.

Los responsables de la Demarcación han manifestado de manera reiterada, tanto pública como en privadamente, la enorme importancia de que un instrumento como el PTE sea fruto no solamente de las directrices que emanan del poder político responsable de su formulación y del resultado de la participación ciudadana que acaba de mencionarse, sino también del CONSENSO entre las principales fuerzas políticas presentes en el CIE. Es responsabilidad insoslayable de ellas la producción de un documento que sea perdurable en el tiempo.

Desde esta Demarcación se aprecia como fundamental que la concepción del PTE no se manipule políticamente y no sea fruto de la imposición de ideas de un sector sobre otro.

Es imprescindible que las grandes cuestiones de base estén pactadas y sean aceptadas por un amplio porcentaje del espectro político.

Un PTE aprobado en estas condiciones tiene garantizando su futuro. De lo contrario perdurará la imagen de caos normativo que desde hace años impera al producirse modificaciones cada vez que se cambia de signo político.

Nuestra isla necesita tranquilidad y continuidad en la normativa urbanística en aras a evitar aceleraciones edificatorias ficticias que responden sólo a temores que la sociedad intuye en relación con el futuro inmediato (posibles cambios de color político en el poder).

3- Consideraciones generales sobre el PTE.

Perpetuación de un modelo territorial obsoleto.

El documento aprobado inicialmente no aporta una crítica profunda a la realidad territorial de la isla de Ibiza, ni siquiera en su fase de diagnóstico y, tampoco aporta alternativas claras a las pautas de desarrollo que se vienen siguiendo en la ordenación territorial de la isla, hecho que nos hace pensar en la posibilidad y necesidad de redactar una modificación mas ambiciosa y a mas largo plazo.

Tal como está configurado en la actualidad, el Plan se limita a reproducir un modelo territorial muy similar al que tiene su origen en el Plan Provincial de Baleares de 1973.

Es cierto que incluye elementos correctores que no deben obviarse, y trasluce un cierto intento de racionalizar cuestiones hasta ahora inabordadas pero, en conjunto, no pone en cuestión ni se plantea la posibilidad de un modelo de desarrollo territorial alternativo al actual.

Básicamente, no analiza la estructura del territorio anterior a la llegada del turismo, no discute sino que mantiene el modelo de colonización actual, limitándose a mantener los coeficientes de edificabilidad en suelo rústico y, únicamente, aumentando las zonas inedificables de acuerdo a unos criterios de pendiente y elevación que, si bien reduce la magnitud del problema, ni son los únicos, ni resultan correctamente aplicados en el documento que se ha sometido a información pública, en el que se detectan errores y contradicciones.

Es importante hacer constar aquí que una unidad paisajística no puede definirse sólo en base a características físicas del terreno. Existen otras tan importantes o más: percepción como conjunto individualizado y con personalidad propia que destaca de su entorno, presencia o no de formas de hábitat y sus características; presencia o no de cultivos abandonados o en explotación y sus huellas sobre el territorio, percepción de las secuencias visuales en fase de aproximación al conjunto o zona, en su interior, desde cotas bajas, desde cotas altas, etc.

Las unidades paisajísticas deben estar relacionadas con la propia toponimia del territorio y ser reconocidas como tales. Utilizar letras o números para su definición, como hace la norma 21, es reducir la cuestión a una visión simplista y poco vinculada a la realidad territorial.

Englobar territorios en un mismos conjunto A, B, o C por el sólo hecho de que se haya otorgado previamente categoría de ANEI o SRCF, etc. no entra en absoluto en lo fundamental de esta cuestión

La cuestión del suelo rústico:

El suelo rústico, o suelo no urbanizable ha sido hasta hace poco el menos estudiado, tanto por los profesionales de la urbanística aplicada como por los responsables de las decisiones políticas concretas de esta materia.

Si conocemos el suelo urbano y (no obstante el estado de muchas zonas urbanas) tenemos unos criterios de ordenación más o menos claros al respecto, la problemática actual de la ordenación del suelo rústico (y más aún en Ibiza, donde el planeamiento permite edificar) carece de criterios claros.

Hemos heredado un espacio rural construido por la agricultura, actividad que actualmente está siendo abandonada a favor de la segunda residencia.

La ocupación puntual y aislada, de manera indiscriminada, del medio natural por usos y actividades de carácter urbano, extrañas al suelo rústico (vivienda de segunda residencia, instalaciones) genera unos costes sociales y ambientales que son trasladados a la sociedad.

Para acometer esta problemática, es necesario en primer lugar una planificación física, un conocimiento exhaustivo de la realidad medioambiental, productiva y socio-económica del territorio y de su estructura, a través de las técnicas oportunas, no se puede seguir considerando el suelo rústico como un suelo residual al que se le dedican escasos esfuerzos analíticos en comparación con el suelo urbano.

Hacia una urbanización difusa.

La implantación de usos y modos de vida “urbanos” en el suelo rústico comportan graves problemas que el PTE ha intentado reducir, pero sin llegar a poner en discusión las causas.

La apuesta del PTE por mantener el modelo actual de colonización del suelo rústico va acompañada de unas medidas encaminadas a reducir la superficie edificable del mismo.

Si se plantea mantener un modelo de urbanización difusa con parcelas mínimas de 15.000 m², modelo que no compartimos, se tiene que plantear unas pautas de ordenación, que nazcan de la propia estructura del espacio rural.

A título de ejemplo, el criterio que terrenos con pendiente superior al 20% sea inedificable (Zona 1), puede que tenga sentido a nivel de impacto visual (punto que se tendría que analizar detalladamente mediante planos y fotomontajes tanto sobre la parcela como desde el territorio), pero tiene el peligro de fomentar la edificación de las zonas llanas, las mas fértiles,

tradicionalmente ocupadas por pocas viviendas y destinadas a actividades agropecuarias.

En este sentido sería conveniente volver a proponer clasificar como AIA (Áreas de interés agrícola) los terrenos llanos o con buenas potencialidades agrícolas (clasificación presente en el avance del PTI, cuya eliminación en el documento aprobado dejó sin ninguna protección a los mejores terrenos agrícolas).

El desconocimiento del espacio rural hace que la mayoría de las ordenanzas para suelo rústico sean de origen urbano, debiéndose obviar cualquier referencia a sótano, semisótano, etc. y utilizar la edificabilidad como parámetro de control, aplicada a toda la superficie efectivamente construida (esté ubicada sobre rasante o bajo ésta) indistintamente al uso que albergue.

Otro elemento de origen urbano (por lo menos en su utilización actual) es la valla, inexistente en el espacio rural tradicional de Ibiza, por lo tanto parece razonable prohibir cualquier cerramiento de propiedad que no sea justificado por razones agropecuarias (vallas de pastor de rejilla sujetas mediante varillas, eléctricas, etc.). No obstante lo anterior, allí donde se construya una casa podría ser factible proyectar un vallado o un cerramiento a modo de “tancó” en el entorno más próximo y circundante a la vivienda que resolviera cuestiones de seguridad o privacidad. Vallado cuyo diseño, posición, altura, relación con la casa, materiales a usar, etc. deberían estar perfectamente definidos y acotados, y con mayor razón si la proximidad de la casa a un camino implica que el “tancó” pueda llegar a ser valla en relación a éste.

Por lo tanto, la definición de un sistema territorial y normativo que regule el modelo existente (colonización dispersa en forma de urbanización difusa con parcela mínima de 15.000 m²), modelo muy distinto al del mundo rural de la isla de Ibiza, requiere un trabajo de análisis y propuestas que defina una ordenación consciente de las cuestiones paisajísticas, de la utilización racional del territorio y del medio ambiente, de los servicios, infraestructuras, transporte público y equipamientos necesarios, a fin de garantizar la calidad de vida de los habitantes, compatible con el uso agrícola y social del paisaje.

Consideramos más que probable que este modelo no consiga resolver gran parte de los objetivos de protección y mejora del paisaje que se fija el PTE y que inquietan a la gran mayoría de nosotros y de la sociedad ibicenca. Pensamos por lo tanto que estamos delante de un modelo equivocado, que está perjudicando de forma irreversible a nuestro paisaje y por lo tanto a nuestra economía y calidad de vida.

Necesidad de planteamientos alternativos.

El PTI, en cumplimiento de las prescripciones que le vienen impuestas desde las DOT ha clasificado el suelo en las clases que ellas definen.

En el PTE se observa un intento de avance en una cuestión ciertamente espinosa para el planificador en Ibiza como es compatibilizar el uso de vivienda unifamiliar con lo que debe ser suelo rústico, dada la estructura de la propiedad, el modelo de asentamiento disperso y el relevante factor sociológico que supone el que una importante masa de la población cree inalienable el supuesto derecho de edificar en esta clase de suelo.

Pero este avance, si por un lado reduce la superficie edificable en suelo rústico e introduce normas (muchas de ellas de difícil cumplimiento, interpretación y control), por otro lado no pretende resolver, si no reducir cuantitativamente, el problema de la edificación dispersa.

Es criterio cada vez más aceptado jurídicamente, que la edificación indiscriminada en el suelo rústico resulta atípica y que solamente aquellas edificaciones clara y evidentemente relacionadas con su uso agrícola o equivalente son posibles en él.

Esta reflexión que, evidentemente choca frontalmente con el factor sociológico pitiuso antes mencionado, se convierte en una contradicción básica que el PTE no resuelve, prolongando así, pese a ciertas medidas correctoras que introduce, las posibilidades de continuar introduciendo usos impropios en el suelo rústico y, como consecuencia, permitiendo que continúe su inexorable degradación como elemento estructurador básico del territorio, como se reconoce en el artículo 6 de las DOT, con las consiguientes secuelas ambientales y paisajísticas, y el peligro de su definitiva transformación en un continuum urbanizado de muy baja densidad que, con el paso del tiempo acabará alfombrando una buena parte del suelo rústico, con consecuencias negativas de todo tipo, especialmente su repercusión en nuestra única fuente económica: el Turismo.

Desde esta Demarcación ya en las alegaciones presentadas al PTI, se apuntaron diversas posibilidades poco exploradas para poder romper el círculo vicioso hasta aquí descrito.

Es imprescindible que se apueste por soluciones que permitan abordar esta problemática desde ángulos diferentes a los hasta ahora utilizados, con nuevos enfoques que superen el esquema hasta ahora tradicional, cuya casi exclusiva variable es el tamaño de parcela y ahora la pendiente del terreno, y que no pone en cuestión el uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico, en una gran parte del territorio.

El reconocimiento de los derechos que pudiesen corresponder a los propietarios del suelo rústico no debe producirse inexorablemente vía posibilidad de edificación en él.

Las soluciones que se propugnan desde esta Demarcación pasan por explorar a fondo en todas sus facetas (Técnicas, jurídicas, sociológicas, económicas) mecanismos existentes en el ámbito del suelo urbanizable sobre cuyas formas de aplicación y gestión poseen cerca de 50 años de experiencia (se iniciaron con la Ley del Suelo de 1956) que, convenientemente adaptados, podrían resultar de utilidad para deshacer el nudo gordiano en que se ha convertido la contradicción de preservación necesaria versus arraigo del derecho a la propiedad edificándola.

Se plantea, en definitiva, que se estudien en profundidad soluciones CONSENSUADAS que puedan pasar por la utilización conjunta de herramientas como las transferencias de aprovechamiento a suelos urbanos o a núcleos rurales, existentes o de nueva creación, cuyo impacto ambiental, consumo de recursos y territorio sean inferiores al modelo actualmente propuesto; y las compensaciones interterritoriales que partan del JUSTO reconocimiento que la industria turística y los nuevos crecimientos urbanos coadyuvan en las transferencias de renta/aprovechamiento hacia aquellos cuyas propiedades en suelo rústico constituyen la reserva natural y paisajística de la que todos nos beneficiamos.

Podría incluso primarse adecuadamente a los propietarios que se acogiesen a opciones de este tipo.

Es cierto que planteamientos de este tipo no pueden estudiarse en poco tiempo, y también lo es que superan incluso el ámbito del PTE, de ahí que sea preciso insistir de nuevo en una cuestión fundamental: un PTE que pretenda ser algo más que un mero cuerpo normativo ha de ser fruto de un gran pacto social y político y del consenso básico en un elevado porcentaje de sus propuestas.

Si existiera voluntad política y consenso social, no sería difícil empezar el estudio de las alternativas que se proponen desde esta Demarcación incluyendo las iniciativas legales que en su caso debiese aprobar el Parlament de les Illes Balears.

Ahora bien, en un momento en que las leyes del suelo defienden el desarrollo urbanístico sostenible, la utilización racional del territorio y el medio ambiente y la combinación de las necesidades de crecimiento con la preservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, arqueológicos, históricos y culturales, a fin de garantizar la calidad de vida de las generaciones presentes y futuras, desde el COAIB consideramos que hay que buscar un modelo alternativo al actual y, mediante un pacto político

basado en el consenso social (que hay que construir sensibilizando la sociedad), estudiar otros modelos de ordenación del territorio.

Estas propuestas, conllevan numerosas ventajas respecto al modelo actual.

- 1) En primer lugar mejorarían considerablemente el nivel de vida de los habitantes que, además de poder disfrutar de un entorno natural tendrían cerca todos los servicios y equipamientos necesarios reduciendo los desplazamientos y facilitando la vida social a las personas dependientes (ancianos, niños...)
- 2) Preservaría los terrenos para uso agrícola y al mismo tiempo el paisaje, permitiendo un uso social y recreativo del mismo.
- 3) Reduciría los costes públicos que la edificación dispersa genera (servicios, instalaciones, caminos, movimientos de tierras...) y las problemáticas vinculadas a los cambios normativos, burocráticos, etc.
- 4) Incrementaría la seguridad de los habitantes y la cohesión social.
- 5) Resolvería el problema de la plusvalía y de las cesiones en suelo rústico. Mientras que en suelo urbanizable el derecho a edificar comporta unas cesiones a la administración pública y por tanto a la colectividad (equipamientos, servicios, VPO, urbanización...), actualmente la segunda residencia en suelo rústico comporta unos gastos (mantenimiento de caminos, asfaltado, infraestructuras, transporte público, recogida de residuos, dotaciones...) que recaen totalmente sobre la colectividad, sin contar con la progresiva desaparición del paisaje que entendemos como un bien de disfrute público y uno de los principales recursos de nuestra economía.
- 6) Además, la regulación de la edificación en suelo rústico exclusivamente para uso agrícola (real) permitiría centrar la atención del planeamiento sobre las áreas urbanas que en su mayoría necesitan intervenciones de reestructuración urbanística y de rehabilitación.

CONCLUSION A LAS MANIFESTACIONES GENERALES.

La modificación del PTI del 2005 se debería estar debatiendo actualmente bajo la dirección de un equipo pluridisciplinar de profesionales de contrastada competencia, en un proceso pausado y participativo, en el que sus puntos de partida deberían haberse fijado por consenso.

Desde el Colegio de Arquitectos entendemos:

- a) Que el documento aprobado inicialmente mantiene el modelo de *Urbanización difusa*, modelo que es necesario superar desde un planteamiento diferente, más amplio y ambicioso, que concilie la necesaria preservación de los espacios naturales y del patrimonio rural con el impulso a la recuperación de las áreas agrícolas y las aspiraciones de los propietarios.
- b) El documento aprobado inicialmente remite a la confección de numerosos documentos posteriores (planes especiales, sectoriales, catálogos, inventario de arquitectura rural, etc.), de los que debería preverse su redacción paralela, para asegurar su compleción, por lo que tiene, en ese sentido, más carácter de Avance de Plan, al no contemplar los instrumentos y la financiación necesaria para poder culminarlos.

B) ALEGACIONES AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

Una vez expuestas las manifestaciones generales que según el COAIB debiera recoger un documento como el PTE que nace con la intención compartida de proteger el patrimonio arquitectónico y el paisaje rural heredado, entramos a analizar la normativa técnica que según nuestro criterio no resuelve los objetivos fijados en la memoria de modificación del documento, al mismo tiempo, que debido a su redacción o contenidos es de difícil comprensión por parte de los técnicos que deban aplicarla, cuando no contradictoria.

Acuerdo del pleno del Consell Insular d'Eivissa de 30 de junio de 2010. Punto 5º.

En dicho punto, en el primer párrafo se establece la “Suspensión, simultáneamente a la aprobación inicial de la modificación del Plan Territorial, de la aprobación definitiva de aquellas partes de los instrumentos de planeamiento municipal (excepto de cuando dentro de su tramitación haya finalizado el periodo de información pública) y el otorgamiento de las licencias y/o autorizaciones para actos de urbanización y edificación que no se ajusten o contradigan las determinaciones contenidas en la modificación del Plan Territorial de Eivissa inicialmente aprobada”.

Debido a la larguísima tramitación delante de la administración antes de la obtención de la licencia de obras que últimamente está llegando a una media de 18 meses, no creemos coherente que la presente modificación del Plan Territorial afecte a los expedientes en proceso de tramitación puesto que la administración tiene otros mecanismos, comúnmente utilizados, como las moratorias, para congelar la tramitación de nuevos expedientes sin llevar al propietario de un suelo rústico edificable en el PTI a incurrir en gastos de redacción de proyectos si en la presente modificación el terreno pasa a ser totalmente inedificable, sumándose este gasto a la pérdida de valor evidente sin compensación alguna.

Es por ello que solicitamos que la presente modificación del Plan Territorial no afecte:

- 1- A ningún expediente de trámite de licencia iniciado al amparo de la normativa anterior.
- 2- A ninguna obra en curso, con licencia en vigor, aun cuando haya iniciado expediente de modificación que afecte al cumplimiento de parámetros urbanísticos, siempre que dicha modificación sea amparable en las condiciones que sirvieron de base al otorgamiento de la licencia.

Este punto que puede resultar contradictorio con el artículo 5 de la ley 10/1990 de disciplina urbanística de la CAIB, tiene una argumentación lógica si se considera el lentísimo y poco ágil funcionamiento de las administraciones en el trámite de los expedientes urbanísticos que no permite por razones obvias de todo tipo, proceder a paralizar la ejecución de una obra durante meses a la espera de que se tramite y se apruebe el expediente correspondiente.

NORMES D'ORDENACIO.

TITOL II. AREES SOSTRETES DEL DENVOLUPAMENT URBA.

CAPITOL I. REGIM DEL SÒL RUSTIC.

Norma 6. Relativa la delimitació de les categories de sòl rústic,

Apartado 3.

A los inconvenientes indicados en nuestras consideraciones generales sobre la limitación de prohibir la edificación en las zonas 1, hemos de añadir que al mismo tiempo, debido a la escala de trabajo del documento (1/25.000) las fronteras virtuales que se establecen en suelo rústico en las zonas 1 y 2 (y también sirve para las Lics, Zepas y las distintas categorías) sería necesario articular los mecanismos que desde un análisis más profundo y a escala más amplia del territorio próximo, ya sea en la adaptación de los planeamientos generales ó incluso del análisis de la parcela en concreto cuando se procede a la redacción de un proyecto, se permitiera valorar a la CIOTUPHA posibles correcciones a los mismos, fundamentados en la disminución del impacto visual de las intervenciones.

De este modo, la delimitación de las Zona 1 y Zona 2, y en especial esta última, debe ajustarse a elementos reconocibles del territorio: caminos, muros de feixa, torrentes o límites de zonas boscosas.

Norma 9. Règim de les activitats en les categories del sòl rústic.

Apartados 1, 2 y 3.

Se propone analizar mediante un estudio paisajístico y el control de la Consejería de Medio Ambiente la deforestación puntual de terrenos que mantienen una estructura de "feixes" en zonas AANP, ANEI y ARIP para solucionar la conectividad de grandes zonas boscosas a modo de cortafuegos, permitiendo en ellos un cultivo o ganadería extensiva recuperando un paisaje inherente propio.

Apartado 8.

Se indica sin más que las actividades intensivas del sector primario están admitidas. Ello significa que lo están, sin ningún tipo de regulación, medida correctora o condición, los invernaderos. Se trata de un tipo de construcción absolutamente ajena al paisaje que, si por razones socioeconómicas no pueden ser prohibidas, al menos deben ser objeto de estudio en su implantación e impacto, imponiéndose condiciones para minimizarlo.

No resulta coherente en absoluto que el PTE descienda hasta extremos que rozan lo absurdo en los condicionantes que se imponen a las viviendas unifamiliares o a sus ampliaciones y pase por alto, sin la más mínima referencia los invernaderos que, de darse la situación económica favorable, podrían llegar a tapizar enormes extensiones de nuestro suelo rústico sin limitación alguna.

Apartado 9.

Como se ha dicho, se propone que las zonas con mejor aptitud y vocación para que se dé en ellas la explotación agrícola tengan la categoría de AIA.

Apartado 11.

En este apartado el PTI ya fijaba la prohibición de la publicidad en suelo rústico.

Visto que la norma se ha venido incumpliendo de forma constante y reiterada con la más absoluta permisividad por parte de las administraciones.

Es por ello que solicitamos el retirado de las vallas publicitarias actuales, al mismo tiempo que se haga cumplir la presente norma debido al gran impacto visual que producen.

Norma 10. Condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic.

En el punto 2 y 3 de la presente norma se intentan articular medidas desde el propio diseño arquitectónico, evitando la construcción de anexos y la repetición de piezas, para "garantizar" el carácter unifamiliar de la vivienda.

En el preámbulo justificativo de las modificaciones de la presente norma, se argumenta que "muchas veces" se cometen infracciones al convertir los anexos en viviendas independientes.

Sobra comentar la necesidad de un mayor control urbanístico en suelo rústico, pero es tarea de la administración articular los mecanismos de supervisión, a modo de ejemplo: al renovar una cedula de habitabilidad, al realizar una transacción de compraventa, y sobre todo no puede ser que se prohíban tipos arquitectónicos tradicionales de la arquitectura rural ibicenca o de la mejor arquitectura moderna (Ej. la casa de Jorn Utzon en Mallorca) para evitar posibles ilegalidades.

La configuración dispersa de viviendas en suelo rústico, es tradicional en Ibiza. Originalmente, encontramos tipologías formadas por un núcleo principal y anexos más o menos próximos a éste donde se distribuían otros usos: Sa Casa d'es carro, sa Casa de fora, sa casa de s'oli, es trull, es corrals...

Actualmente permitir viviendas con volúmenes anexos permite reducir el impacto de ésta. Al estar fraccionada y adaptarse mucho mejor al emplazamiento, ayuda a conformar espacios exteriores y a ubicar usos ajenos al núcleo principal como dormitorio de invitados, garajes, almacenes, sala de maquinas...

Es por ello que creemos que es un error eliminar la posibilidad de su construcción, ya que es una de las formas tradicionales de implantación en el medio rural.

Existen diversas situaciones familiares que incluso así lo aconsejan: Invitados que puedan disponer de su independencia e intimidad, familiares independientes vinculados al núcleo familiar principal, etapas iniciales de la emancipación de jóvenes del mismo, etc.

Respecto a las edificaciones anteriores a 1956 que presenten anexos, la norma fija que aquellos que se encuentren a una distancia menor a 25 metros, se podrán reconvertir al uso residencial siempre que se cumplan las determinaciones que fija el PTE. El resto de edificaciones situadas a mayor distancia tendrán que mantener su uso: Sa Casa de sa vaca, es Corral d'es porcs, etc.

En este punto entendemos la necesidad de mantener los pocos elementos de arquitectura que perduran y que no han estado afectados por intervenciones desafortunadas, pero cabe reseñar que una cosa es mantener la construcción en su estado original y otra es mantener el uso, pues hoy en día resulta complicado imaginar el mantenimiento de según qué actividades ligadas a una economía de subsistencia.

Creemos, que permitir la ubicación de usos actuales, independientemente de la distancia de este al núcleo principal y sin desvirtuar la construcción original, garantiza más su conservación que la mera congelación de estos, ya que una construcción sin uso está abocada a desaparecer.

La mayor parte del punto 3 cuando trata las construcciones anteriores al 1956 para su mejor interpretación tendría que estar englobada en la norma 13.

Norma 11. Condicions específiques de l'us turístic en sòl rústic.

Punto 1.

Se modifica la fecha tope de finalización de la construcción de viviendas para ser destinadas a agroturismo que pasa de 1960 a 1940, argumentando que la práctica demuestra que no todas las edificaciones anteriores a 1960 responden a una tipología tradicional.

El criterio adoptado (de la fecha), puede ser válido aunque es un criterio generalista que no contempla la posibilidad de que muchas viviendas hayan sido muy transformadas posteriormente.

Consideramos que debería haber un inventario de arquitectura tradicional que diga, entre otras cosas, con independencia de la fecha de construcción que viviendas pueden ser destinadas a uso turístico (desde el punto de vista patrimonial).

Es necesario redactar unas normas y unos documentos que definan unos criterios objetivos para evitar interpretaciones de carácter discrecional, inseguridades jurídicas y tiempos de espera innecesarios.

Punto 1.3.A.

Se expone que se permite el cambio de uso y la ampliación de las construcciones anexas anteriores a 1956 y las construidas legalmente situadas a una distancia inferior a 25 metros.

Por una parte entendemos construidas legalmente aquellas que han estado edificadas en base a licencia municipal y las que se han legalizado de acuerdo al planeamiento vigente. Al mismo tiempo no entendemos la diferenciación que se realiza entre las construcciones anexas anteriores al 56 para el uso de vivienda unifamiliar que, según el punto 3 de la norma 10, no se pueden alterar y si el uso es turístico se pueden ampliar según lo establecido en la norma 13.5.

Punto 4.

Se valora muy positivamente la modificación de este punto permitiendo prestar servicio de habitación en las viviendas existentes en 1956 estén o no catalogadas tanto si están situadas en espacios protegidos por la ley 1/1991 o no.

Ya que permite obtener ingresos derivados del turismo a una gran mayoría de propietarios sin la necesidad de modificar su estilo de vida ni tener que recurrir obligatoriamente a proyectos mucho más ambiciosos y económicamente muy costosos como son el hotel rural y los agroturismos.

Cabe analizar, en el marco de modelos territoriales alternativos, la posibilidad de permitir esta actividad a otro tipo de viviendas existentes pues resulta evidente su inmediata relación con la conservación y recuperación del suelo rustico donde se ubica.

Punto 7.

Esta norma limita el uso hotelero en los faros que a la entrada en vigor del PTEF, ya dispongan de acceso rodado legalmente implantado y no sea necesario ampliarlo.

Entendemos que el hecho de disponer de acceso rodado no es una limitación para poder explotar a nivel de hospedaje un faro y si el hecho de que su configuración lo permita. Ya que el hecho de no tener acceso rodado no implica que con el nuevo uso se permita su construcción.

Norma 12. Condicions específiques de l'us extractiu.

Las correcciones introducidas en la presente norma que tendrá que recoger el correspondiente Plan Director Sectorial de Canteras son del todo insuficientes para garantizar una correcta restauración ambiental y paisajística de las canteras inactivas, al mismo tiempo que falta un documento grafico donde aparezcan dibujadas las canteras activas e inactivas. Es tarea del PTE asignar posibles usos y soluciones a las que actualmente ya están en desuso.

Norma 13. Edificación, instalación i viviendas unifamiliares en sòl rústic.

Punto 2.

A.- Edificación existente

En este punto se ha incluido el hecho de que la demolición de una vivienda existente implica la pérdida de esta condición.

En este punto entendemos por una parte que si se deja deteriorar lo suficiente una vivienda, ya sea anterior al 56 o posterior, el hecho de que hubiera existido no implica el derecho a reconstruirla puesto que el uso ya ha desaparecido (entendiéndose obviamente la problemática en parcelas inedificables actualmente).

Otro supuesto es el día a día de la profesión del arquitecto donde se plantean obras de reforma y rehabilitación de viviendas legalmente construidas, en categorías de suelo donde el uso de vivienda está permitido pero incumplen los demás parámetros urbanísticos, que por su falta de mantenimiento están muy deterioradas pero se puede vivir en ellas.

Evidentemente la obra con un mayor gasto por parte del propietario se puede llevar a cabo: saneamiento y refuerzo de la estructura, dotar a los cerramientos de un mejor comportamiento...

Esta misma obra se podría llevar acabo más sencillamente derribando la edificación y volviéndola a edificar sin que ello conllevara un aumento de volumen. Siempre y cuando se trate de una edificación que no esté catalogada, ni sea anterior al 56 y no presente una estructura tanto por su sistema constructivo y su configuración de casa payesa.

Punto 3.

“solo se consideraran como viviendas existentes las que cumplan alguno de los siguientes requisitos: “

Entendemos que sería necesario añadir un apartado C que incluya aquellas edificaciones que se han legalizado de acuerdo a la normativa vigente.

Al mismo tiempo, para poder regularizar aquellas partes de las edificaciones realizadas sin la preceptiva licencia municipal con posterioridad al 56, se tendría que permitir legalizarlas o demolerlas para poder ser consideradas nuevamente viviendas existentes.

Punto 4.

“en las categorías donde resulte prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, exclusivamente se permitirá la reparación, la rehabilitación i la reforma de las viviendas existentes, sin aumento de volumen i sin que las obras puedan suponer ninguna modificación o redistribución de su volumen edificado i de acuerdo con las condiciones de integración que el PTE fija”

En este punto entendemos que según la norma 6, las categorías donde está prohibido el uso de vivienda unifamiliar son: SRP-AANP y SRP-APT.

Por lo que las determinaciones antes expuestas del punto 4, solo afectarían a las viviendas situadas en SRP-AANP y SRP-APT, puesto que las zonas 1 y 2 son una medida de protección paisajística.

Haría falta concretar la posibilidad de ampliar según los parámetros previstos en el PTE en cuanto a edificabilidad y ocupación, aquellas edificaciones anteriores al 56 o ejecutadas con licencia o legalizadas, ubicadas en zonas edificables y que no cumplen el parámetro de parcela mínima actual.

Igualmente se tendría que calibrar un coeficiente reductor de la edificabilidad por ejemplo 0,8 o fijar un máximo de 250 m² construidos para las viviendas que tengan la condición de existentes situadas en zona 1.

Punto 5.

En este punto cabe destacar el enorme esfuerzo realizado para mantener y poner en valor las pocas viviendas y edificaciones tradicionales que hoy en día perduran.

Paralelamente al cambio de modelo de vida conjuntamente con la falta de sensibilidad generalizada de propietarios y técnicos que han intervenido en obras de mantenimiento, reforma o ampliación y a la permisividad por parte de las administraciones ha conducido a la lamentable situación actual de nuestro patrimonio arquitectónico heredado.

Se valora positivamente que el PTE regule las posibles intervenciones en casas existentes anteriores a 1956, estos criterios se tendrían que comprobar sobre casos concretos y su aplicación se tendría que hacer más comprensible mediante esquemas interpretativos de las normas.

En todo caso es importante que los Catálogos (cuyos criterios de protección no podrán rebajar los establecidos por el PTE), salgan a la luz conjuntamente con el PTE.

La importancia de estos criterios de protección e intervención es importante porque la protección del patrimonio no entiende de ficticias y arbitrarias divisiones administrativas del territorio, por lo que los futuros catálogos de cada municipio no deben ser distintos entre sí en cuanto a sus criterios y determinaciones.

Cierto es que en el apartado 13.5.2 se remite a la CIOTUPHA para el trámite de expedientes de obras en estos casos en ausencia de catálogo. En este sentido, el COAIB reitera su absoluto convencimiento de que es necesaria la existencia de arquitectos en la Consellería de Cultura, al margen de su asistencia a la Ponencia Técnica y a la CIOTUPHA. Estos casos no pueden juzgarse básicamente con criterios legales, históricos o arqueológicos y menos con criterios políticos. Sin una presencia y peso importante del criterio arquitectónico,

la decisión que se adopte será siempre parcial y carente de uno de sus elementos fundamentales: La arquitectura.

Punto 5.2.

Se carga al promotor y técnicos con la necesidad de un tutelamiento continuo por parte de la CIOTUPHA, si bien es sabido, que la agilidad administrativa en general deja mucho que desear. Es por ello que de igual forma que se fijan un sin fin de obligaciones a propietarios y técnicos no estaría demás fijar un periodo máximo de contestación por parte de la ponencia (al mismo tiempo que se dota de medios) ya que si durante la ejecución de la obra surge algún imprevisto la obra no tenga que estar parada en ese punto mas que el tiempo razonable.

Es por ello que se cree desmesurado la pérdida de la licencia por una demolición aun siendo esta de forma accidental, ya que el proyecto podría seguir ejecutándose en zonas no afectadas por esta circunstancia accidental mientras se espera a la obtención de la nueva autorización.

Punto 5.4.

Apartado A

Cabria la posibilidad de permitir los cerramientos de piedra acabados con revoco de cal y pintados de color blanco.

Se propone definir la geometría de las piscinas como rectangulares y con un máximo de 40 m2 y su posición respetara los muros y bancales existentes.

Apartado B.

Resulta complejo generalizar y pensar en realizar una obra de rehabilitación y consolidación y al mismo tiempo garantizar la reversibilidad.

Apartado C.

Debido a la complejidad y variedad de emplazamientos de las casa payesas resulta complicado fijar una norma generalista sin esquemas gráficos que faciliten la interpretación de la misma.

Es por ello que solicitamos la redacción y aprobación de los correspondientes catálogos de protección que mediante un análisis individualizado establezcan los criterios de posibles ampliaciones en los casos que estas se contemplen.

Dicho esto, cabe añadir que no deberíamos estar hablando de catálogos sino de catálogo y éste debería ver la luz simultáneamente con el PTE.

La justificación de la reversibilidad de la actuación para motivar la no admisión de edificar debajo de la rasante del terreno en obras de ampliación con carácter general evita o simplifica las diversidad de emplazamientos de las casas payesas, y en según que casos una ampliación totalmente soterrada es la respetuosa.

Es por ello que no compartimos esta prohibición generalista, y si condicionarlas a un estudio detallado de la vivienda existente y de todo su entorno.

Norma 14. Finques subjectes a distintes qualificacions.

En el punto 2, especifica que a efectos de aplicación de la presente norma, serán computables los terrenos incluidos en todas las categorías y zonas a excepción de la SRP-APT de costa.

Cabe introducir que a efectos de computo de parcela todo y ser inedificables los terrenos calificados como SRP-AANP computaran como las SRP-ANEI.

Norma 16. Segregacions i divisions de finques en sòl rústic.

Punto 1 C.

Se introduce la necesidad de que todas las edificaciones y ampliaciones acrediten licencia de obras o que sean anteriores a 1956, entendemos que haría falta especificar en este o en otro apartado la posibilidad de legalizar o derribar aquellas construcciones o ampliaciones que no cumplen con lo especificado en el apartado C, ya que como es sabido, es más que extendida la costumbre de realizar obras más o menos significativas sin la correspondiente licencia municipal.

De esta forma, se permitiría, volver a la legalidad, aquellas partes, que no se ajustan al punto C.

Ejemplo caso práctico, vivienda existente anterior la 56 con una construcción anexo con licencia y otra sin, situada en la actual revisión del PTI en zona 2, se permitiría demoler la edificación anexa sin licencia, y ampliar la vivienda, de acuerdo a lo fijado en es PTE, en planta baja.

Punto 3 A.

Se ha introducido que las fincas segregadas en virtud del artículo 14 bis de la Ley 1/1991 computaran en "n" si después se realizan mas segregaciones que no se ajusten a este mismo supuesto.

Entendemos este apartado como una forma hábil y respetuosa del mantenimiento de las fincas de carácter familiar impidiendo así "la obligación" actual de promover a vender derivada de los constantes cambios de normativas y de la falta de consenso en temas urbanísticos que viene sufriendo la sociedad Ibicenca.

Punto 6.

Se describe el proceso y las condiciones que ha de cumplir una parcela edificada para poder ser desvinculada. En el punto B fija que la parcela vinculada a la vivienda a desvincular tendrá que ser la mayor entre la exigida entre el proyecto de autorización, con un mínimo de 15.000 m² y la necesaria para que la vivienda cumpla la totalidad de los parámetros aplicables de acuerdo a la normativa vigente en fecha de segregación.

Debido a las modificaciones introducidas en el presente PTE haría falta desarrollar mas este punto debido al gran numero de casuísticas que existen:

Vivienda de planta baja anterior al 1956 con anexos situada actualmente en Zona 2, entendemos que no se puede desvincular porque no cumple la norma referente a anexos y si se demoliera o se dejara caer si que se podría desvincular, con lo que el cumplimiento de la presente norma difiere del criterio antes expuesto de conservación y mantenimiento del patrimonio rural heredado.

Vivienda anterior al 56, ubicada actualmente en Zona 1, se puede desvincular si el PTE no permite el uso de vivienda en esta zona.

Otros ejemplos:

Vivienda anterior al 56 de planta baja y piso ubicada actualmente en Zona 2.

Vivienda legalmente construida de planta baja y piso con o sin anexos situada en Zonas 1 o 2.

Viviendas legalmente construidas o ampliadas que sobrepasan los 1500 m³ de volumen.

Es por ello que proponemos que se exceptúen del cumplimiento de esta norma aquellas viviendas anteriores al 56 o legalmente construidas de los parámetros de: numero de plantas y construcción de anexos, y si debiéndose adaptar a los parámetros de edificabilidad y ocupación.

Punto 9.

Aplaudimos la introducción de la necesidad de segregar las fincas con límites que sigan la estructura del terreno existente, evitando así la proliferación de nuevos límites que nada tienen que ver con la estructura original del territorio.

En el punto primero habría **que** especificar que las parcelas resultantes tienen que ser continuas siempre que la matriz lo fuera.

Norma 18. Condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic.

Punto 1.

Per a l'autorització de qualsevol activitat que s'hagi d'implantar en sòl rústic, s'hauran de complir les condicions que estableixen aquesta norma i les normes 19 i 20. Quan s'aprovi el Catàleg del paisatge d'Eivissa, també seran d'aplicació les directrius de paisatge establertes per a cada unitat de paisatge.

Sería conveniente que la redacción del Catalogo de Paisaje d'Eivissa fuera contemporánea a la redacción del PTE ya que seguramente comportará modificaciones ulteriores del mismo.

Punto 3.1.

Els projectes o avantprojectes, segons correspongui, d'implantació d'activitats que estiguin vinculades a usos admesos o condicionats hauran de complir les següents condicions i justificar-ne el compliment de forma inequívoca a la seua memòria:

a) a l'efecte de la seua adaptació a la topografia dels terrenys:

1r. El seu emplaçament s'efectuarà en la part de la parcel·la en la qual resulti menor el seu impacte i el de les seues infraestructures de serveis i accessos. a aquests efectes: les edificacions i/o instal·lacions no es podran situar en posicions centrals de la parcel·la; serà exigible la ubicació més pròxima a edificis i camins preexistents, així com la seua disposició en els límits de les zones boscoses amb el camp; no es podran emplaçar en cims o promontoris i, en el seu entorn, s'hauran de situar a cota menor a la mitjana entre la cota inferior i la superior de la parcel·la; en terrenys en pendent, la seua ubicació serà en la meitat inferior del tram de vessant corresponent a l'àmbit de la parcel·la i sempre en les zones de menor desnivell; a més, en cap cas la intervenció projectada no podrà afectar els àmbits que tinguin un pendent igual o superior al 20% segons el mapa de pendents derivat

La cuestión de la implantación de los edificios en suelo rústico es muy compleja y compartimos con el Consell Insular la necesidad de buscar unos criterios, no obstante las normas presentes en el PTE no parecen muy claras e intentan minimizar el impacto de las viviendas con criterios generalistas poco fundamentados en el análisis del paisaje tradicional.

A título de ejemplo, la cercanía de las edificaciones con los caminos es válida en caso de caminos de acceso exclusivo a una vivienda, pero en el caso de los caminos primarios o de los caminos generales de las vendas la cercanía de las edificaciones produce el efecto negativo de los asentamientos lineales que se están produciendo de forma espontánea alrededor de las carreteras.

No obstante se valore la buena intención de la ordenanza, una vez más insistimos en que la ordenación del suelo rústico es una cuestión compleja y que cualquier ordenanza se tendría que comprobar mediante el análisis de la tradición, la aplicación a casos concretos y mediante esquemas gráficos interpretativos.

Apartado A.2.

Limitar la longitud de una vivienda no garantiza un mejor emplazamiento en el terreno y por ello un menor impacto.
Es por ello que proponemos eliminar este punto.

Al mismo tiempo, valoramos positivamente, la limitación del incremento en 1,5 metros de la altura máxima y total, en su proyección vertical, de aquellas construcciones que se adaptan escalonadamente al terreno. (Parámetro que se omitió en el anterior PTI).

c) a l'efecte de justificar l'harmonització de l'actuació amb el paisatge:

4t. S'han d'avaluar diverses alternatives d'emplaçament (únicament d'àmbits que compleixin els requisits d'aquesta norma) per tal de seleccionar la més adient en relació amb el paisatge i a la resta de criteris d'emplaçament de l'apartat 2.

Tal y como está redactada la presente norma es de imposible aplicación ya que cada proyecto está condicionado por el entorno inmediato en el que se ubica la casa: orientación, entorno, árboles cercanos, pendiente del terreno, vistas... etc., cumplir esta norma, supondría hacer un proyecto para cada uno de las alternativas, a no ser que se pretenda que un mismo proyecto se pueda desplazar sobre el plano.

Lo que propone esta norma va en contra de los principios básicos que rigen nuestra profesión como arquitectos, y de la arquitectura rural (cada casa nace del lugar en el que se emplaza, por esto no hay una casa igual a otra).

En el apartado 3.1-A se hace referencia al plano de pendientes anexo al PTE, este documento es de muy baja calidad, y entendemos que las Zonas 1 y 2 ya reflejan lo derivado en el anterior.

Al mismo tiempo creemos que un análisis topográfico (normalmente a escala 1/500) de la parcela objeto del proyecto profundiza y entra mucho más en detalle que un documento trabajado a escala 1/25.000.

En este punto se introduce la necesidad de disponer la vivienda entre el límite del bosque y el campo, ubicación que entendemos adecuada al reducir significativamente su impacto y liberar las zonas llanas para su uso agrícola, Pero entra en contradicción con las posibles calificaciones de la parcela, así como con la norma 21, es por ello, que un análisis detallado de la parcela y del entorno como se produce en el momento de la redacción del proyecto, podría permitir a la CIOTUPHA, valorar excepciones que garanticen un mejor emplazamiento a nivel de reducir su impacto.

Punto 3.1.

Apartado C 3 y 4.

En este punto se introduce unos criterios "subjetivos" de difícil interpretación como: las implantaciones tienen que ser proporcionadas de dimensión y escala del paisaje...

Entendemos que el PTE ha de tener la suficiente precisión para no tener que recurrir a un artículo tan vago, ya que si cree necesario puede modificar los parámetros fijados en el.

Punto 3.2.

Salvo incumplimiento claro y objetivo de parámetros aplicables, dada la complejidad de los proyectos y la fuerte carga interpretativa y subjetiva que

se deriva de algunos de los criterios a aplicar, debe impulsarse desde la ponencia técnica el intercambio de opiniones con el arquitecto autor del proyecto, antes de decidir la Denegación de un expediente.

Punto 4.

En este apartado se obliga al propietario que quiere edificar una nueva vivienda a regularizar los cerramientos de la parcela, punto que nos parece muy acertado. Pero cabe reseñar que por parte de las administraciones municipales se están concediendo licencias de vallado, sin seguir los criterios fijados en el pasado PTI i en el presente PTE.

Por lo tanto entendemos de difícil aplicación en aquellos casos que el vallado ejecutado esté respaldado por una licencia.

Norma 19. Condicions tipològiques de les edificacions en sòl rústic.

En este apartado se sigue arrastrando el error del PTI de considerar el término TIPOLOGIA PROPIAS DEL MEDIO RURAL como una reproducción mimética y formalista de modelos históricos descontextualizados.

El concepto de TIPOLOGIA va mucho más allá de la simple reproducción de formas, tiene que ver con la implantación de las viviendas por esta razón, la definición de criterios tipológicos con valor normativo tiene que ser fruto de un trabajo de análisis de la tradición rural de la isla.

El actual concepto de “tipologías propias del medio rural”, responde a una imagen preconcebida que con toda su indefinición no aporta criterios claros y aumenta el carácter discrecional que penaliza aquellas propuestas que desde el análisis profundo del emplazamiento proponen soluciones mucho más respetuosas todo y no reconocerse en ellas mimetismos o arquetipos de la mal entendida tradición arquitectónica ibicenca.

Por el contrario, propuestas “folcloristas” camufladas en un estilo “nuevo payes” que enturbian un recorrido lógico de la evolución arquitectónica heredada, no son cuestionadas por las interpretaciones legales que de ellas se vienen haciendo argumentando la adecuación a la presente regla.

Esta norma requiere de un profundo análisis del patrimonio heredado así como de las propuestas mas contemporáneas presentadas para establecer unas reglas que una vez por todas permitan realizar al arquitecto su trabajo de una forma sincera, analizando el emplazamiento y el respeto por el paisaje heredado.

Norma 20. Tancaments de finques.

1 La construcció de tanques a sòl rústic ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. El PTE

recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per a l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.

2 Els tancaments de les finques podran ser exclusivament:

a) Com a tancament d'obra:

1r. La maçoneria tradicional de pedra seca, amb una altura màxima d'1 m. Els existents d'altura superior s'hauran de mantenir i conservar sense desvirtuar-ne les característiques.

2n. En casos en què estigui adequadament justificat, s'admetran parets d'altres materials per a la contenció de terres. Aquestes podran tenir més alçada de la indicada al punt anterior, i el seu exterior haurà d'estar folrat amb l'acabat tradicional.

b) Tancaments diàfans:

i. De reixeta ampla (mínim 15 cm), sustentada amb pals de fusta i que no superi 1,5 m d'altura. És el tipus de nou tancament que el PTE considera més convenient en sòl rústic.

ii. Elèctrics ('pastor elèctric').

La valla, entendida como elemento de delimitación de la propiedad, es otro elemento de origen urbano inexistente en el espacio rural tradicional de Ibiza, por lo tanto parece razonable prohibir cualquier cerramiento de propiedad que no sea justificado por razones agropecuarias (valladas de pastor de rejilla con varillas, palos de madera etc.).

En todo caso, la cuestión de la seguridad contra el intrusismo de las viviendas se debería resolver en el ámbito cercano a la misma o directamente con la misma edificación; vallar una parcela de mínimo 15000 m² es imponer un criterio de urbanización al campo ibicenco, caracterizado por la continuidad visual y física de los elementos que lo caracterizan (muros, bancales, caminos, etc.).

3 En SRP-ANEI amb coberta forestal i a la resta de zones boscoses, només s'admetrà la recuperació dels tancaments de pedra seca existents i, quan sigui imprescindible, la seua rematada amb els tancaments diàfans del punt anterior fins a 1,5 m.

Si consideramos las paredes de piedra elementos a proteger resulta incomprensible la posibilidad de rematarlos con una estructura metálica, que en todo caso se debería alejar de los muros.

c. Al pla de Corona i el pla d'Albarca, així com a les zones on no són tradicionals els tancaments de maçoneria, només s'hi autoritzaran els tancaments diàfans previstos al punt

ídem punto b) Tancaments diàfans:

Norma 21. Camins.

La reducción de la posible ampliación de los caminos existentes como máximo en 50 metros, sea cual sea la calificación del suelo, puede acarrear resultados contrarios a la norma, especialmente en suelo rústico común, donde la prolongación de un camino existente paralelo a un bancal, sin ningún tipo de impacto negativo sobre el terreno puede permitir, puede condicionar el emplazamiento de la vivienda en lugar de menor impacto.

Es por ello que sugerimos que la presente norma permita excepciones, en aquellos terrenos donde el camino, no implique deforestación ni movimientos de tierra, y que garanticen un mejor emplazamiento de la vivienda.

Punto 5.

Con todos los respetos al trabajo del Departament d'Agricultura, la redacción de este apartado debe dejar a la CIOTUPHA la competencia para juzgar los casos de nuevos caminos que en él se cita. El Departamento de Agricultura, por su organización, no puede entrar a valorar los aspectos paisajísticos, de implantación de trazado, etc. de un nuevo camino porque sus recursos no son los adecuados para tal función.

Norma 22. Condicions addicionals d'integració en sòl rústic.

La presente norma se ha modificado para que afecte a las ampliaciones de las viviendas existentes y no solo a la construcción de nuevas.

Compartimos la necesidad de reducir la zonas susceptibles a la implantación de nuevas viviendas en suelo rústico por los problemas que ello conlleva (ya expuesto al inicio del presente documento), al mismo tiempo que nos reiteramos en la necesidad de articular los mecanismos de compensación necesarios para no gravar sobre sus propietarios la conservación del paisaje rural ibicenco que todos nos beneficiamos.

Ahora bien la casuística de situaciones que nos podemos encontrar derivadas de la aplicación del presente PTE, requeriría de un análisis más pormenorizado permitiendo quizás la ampliación de aquellas viviendas existentes: anteriores a 1956, construidas legalmente o legalizadas.

Para ello se podría fijar una superficie máxima construida mucho más restrictiva que la general o coeficientes de reducción de la misma en función del Conjunto en el que esté.

Al mismo tiempo se ha modificado los criterios para el cómputo en el Conjunto A de la planta piso pasándose de computar el volumen a la superficie y ocupación computable. En este punto entendemos que ahora es mucho más permisivo ya que se podrían construir viviendas de una sola planta con una altura de 6 metros en toda su totalidad. Por lo que

proponemos que se redacte con más precisión para evitar malas interpretaciones.

CAPITOL IV. NUCLIS RURALS.

En este capítulo no se ha modificado nada. Su delimitación la tiene que definir el planeamiento general, la ordenación de estos se establecerá directamente por el planeamiento, o mediante planes especiales realizados por los ayuntamientos o por la comunidad de propietarios.

Debido al crecimiento “alegal” de “núcleos en suelo rústico, sería mejor que sea el PTE quien delimite estos núcleos rurales.

TITOL III. AREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ.

No se modifican significativamente las Normas de este título en relación con el anterior plan. Si que importa decir que:

-Las Normas 26 y 27 deben decir mas claramente que los Ayuntamientos pueden (Norma 27.3) ajustar los limites de las áreas de desarrollo urbano en las revisiones ó adaptaciones de su planeamiento general. Asunto que no queda muy claro en 26.1.b y 27.2.b. Deben tener la facultad de modificar las manchas grises del PTE en la fase de revisión ó adaptación de los planeamientos generales, para obtener, de forma justificada, un documento de más calidad. Es de sentido común que el urbanista pueda (al menos) ajustar las zonificaciones en aquellos lugares que un estudio a escala más próxima, así lo aconseje.

-No se explica la exclusión de las áreas de desarrollo urbano, del sector 14 del PGOU de Sant Antoni. Se trata de un ámbito completamente envuelto en suelo urbano consolidado que figura en el documento como suelo rústico, clasificación que desmerece al verdadero suelo rústico que esta modificación pretende proteger. Huelga decir que si el planeamiento general considerara que debe ser un espacio libre estaría en su perfecto derecho, pero siempre clasificado como suelo urbano.

Todos los suelos urbanizables ó aptos para urbanizar, que deben ser incorporados (por mandato) como urbanos por los Ayuntamientos en aplicación del *Art. 10 Terrenos Urbanos en la APT de Costas de la LLei de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments de interés general en materia de ordenacio territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOPIP 139 de 28 de juliol de 2010)* deben ser recogidos también por el PTE en aras de la coherencia del documento.

- La limitación establecida en la Norma 33 .2.1.b es acertada, pero sin olvidar la situación de inadecuación al planeamiento en la que pueden encontrarse edificaciones ubicadas en suelos urbanos ya consolidados que la incumplen.

En general, la inadecuación al planeamiento no es deseable salvo en casos justificados y los Ayuntamientos disponen de soluciones para resolver la

coherencia de una nueva calificación en un área consolidada y las edificaciones existentes en la misma construidas legalmente.

TÍTOL VIII. PATRIMONI HISTORICOARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

Norma 71 Protecció dels conjunts Urbans.

Se tendría que adjuntar un plano con los ámbitos de protección de los BICS objetos de Planes Especiales.

En cuanto a los Catálogos, la inexistencia de los mismos en el momento de la aprobación del PTE generará unas enormes dificultades de cara a la aplicación de la Norma 6.

DISPOSICIONS ADICIONALS.

Disposició adicional 7. Facultats de la CIOTUPHA en relació al PTE.

En esta disposición se podría facultar a la comisión para resolver aquellas “excepciones” que debidamente justificadas de acuerdo a un menor impacto ambiental se puedan dar al aplicar el PTE, debido al sin fin de casuísticas que se puedan plantear.

Disposició adicional 11. Acreditació de la superfície i forma real de les finques.

Todo y la necesidad obvia de exigir la acreditación fehaciente de la superficie y forma real de la finca, entendemos que debido a la “tradición” por parte de todos los agentes implicados el catastro no esta actualizado.

Es por ello que solicitamos, que se aporte copia del inicio del tramite de actualización en el momento de solicitud de licencia.

Con este planteamiento, no paralizaría de inicio, la tramitación de un expediente, que no estuviera actualizado el catastro, que son la mayoría, y correría a cuenta y riesgo del propietario los gastos en que pudiera incurrir.

Disposició adicional 14. Règim dels LICs. Les ZEPA i els hàbitats prioritari d'interés comunitari.

Entendiendo la necesidad de mantener y recuperar nuestro patrimonio natural y en especial LICs y ZEPA, una vez analizado el régimen jurídico que les son de aplicación especificados en el punto 1.

No se observa en él ningún impedimento para la implantación de usos unifamiliares, siempre que un estudio de evaluación de impacto ambiental así lo determine, según fija el punto 2 del artículo 6 de la Directiva Hábitat 92/43/CE. Todo y con ello, la CBMA ha estado informando negativamente todas las propuestas sistemáticamente.

Más sorprendente es el hecho de negar sistemáticamente pequeñas ampliaciones de viviendas existentes (anteriores a 1956, legalmente construidas o legalizadas) en cuya categoría y zonificación estarían permitidas según el PTI anterior o el presente PTE.

Es por ello que solicitamos que el presente PTE no niegue la posibilidad de ampliar las viviendas existentes según los criterios recogidos en el.

ANNEX II. INSTRUCCIONS TEQUQUES.

Instrucció 3. Conceptes sobre les edificacions.

16 b) *En sòl rústic, els paraments verticals de tancament hauran de quedar totalment soterrats, i només s'admetrà el buidament de terres en el tram de parament estrictament necessari per fer-hi l'accés, amb una amplada màxima de 4 metres. Els soterranis no podran sobresortir de l'empremta de l'edifici; no s'admetran els patis anglesos o similars ni la utilització d'un front de feixa o similar com a tancament, des dels quals s'hauran de recular al menys 3 metres per poder-se considerar com a soterrani.*

17 b) *En sòl rústic, la part dels paraments verticals de tancament que no sobresurtin del terreny conforme a la definició, hauran de quedar totalment soterrats, i només s'admetrà el buidament de terres en el tram de parament estrictament necessari per fer-hi l'accés, amb una amplada màxima de 4 metres. Els semisoterranis no podran sobresortir de l'empremta de l'edifici; no s'admetran els patis anglesos o similars ni la utilització d'un front de feixa o similar com a tancament, des dels quals s'hauran de recular al menys 3 metres per poderse considerar com a semisoterrani.*

En este caso, criterios legales cuya finalidad es la de combatir unas supuestas practicas ilegales, condicionan los proyectos arquitectónicos invalidando elementos presentes en nuestra arquitectura popular.

Prohibir los “patios ingleses” o la integración de las viviendas con los banales existentes para evitar “trampas” es ir en contra de la buena arquitectura y de la tradición de la arquitectura rural de Ibiza.

Como ya hemos propuesto, se debería obviar cualquier referencia a sótano, semisótano, etc. y utilizar la edificabilidad y ocupación como parámetro de control, aplicada a toda la superficie efectivamente construida, resolviendo así el problema.

Instrucció 4. Conceptes sobre els còmputos.

c. *No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici.*

Como ya hemos expuesto en el punto anterior, proponemos que toda la superficie edificada independientemente su situación respecto a la rasante compute en cuanto a edificabilidad y ocupación.

d. Els patis interiors computaran al 100%.

Es otra norma que, con criterios legales cuya finalidad es la de combatir unas supuestas practicas ilegales, condicionan los proyectos arquitectónicos invalidando elementos presentes en toda la que se ha definido arquitectura mediterránea y en nuestra arquitectura popular.

Esta norma considera un elemento fundamental para garantizar un control climático sin dependencia tecnológica (sostenible) como una trampa para ganar más metros edificables y posiblemente su aplicación llevará los promotores (que han "sacrificado" m2 edificables) a cerrar el patio interior en detrimento de la buena arquitectura y de la tradición de la arquitectura rural de Ibiza.

Por lo que proponemos que los patios interiores no computen ni como volumen ni edificabilidad.

En este punto se vuelve a obviar, igual que en el PTI, como computan las pérgolas a efectos de edificabilidad, volumen y ocupación.

Por lo que proponemos que computen al 100 % como ocupación, y un 25% en cuanto a volumen y edificabilidad.

Instrucció 5. Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic.

b. Plànol de situació de la finca amb diverses alternatives d'ubicació de l'habitatge projectat en llocs que compleixin els requisits de la norma 18 de motivació, a escala 1:500.

c. Memòria justificativa de la posició i implantació de la nova edificació (justificant l'alternativa elegida).

La cuestión de la implantación de los edificios en suelo rústico es muy compleja y compartimos con el Consell Insular la necesidad de buscar unos criterios que la regulen (valorando la aplicabilidad de los mismos y sus efectos positivos). Pero una vez más insistimos en que la ordenación del suelo rústico es una cuestión compleja y que cualquier ordenanza se tendría que comprobar mediante el análisis de la tradición, la aplicación a casos concretos y mediante esquemas gráficos interpretativos.

Tal y como está redactada la presente norma es de imposible aplicación ya que cada proyecto está condicionado por el entorno inmediato en el que se ubica la casa: orientación, entorno, árboles cercanos, pendiente del terreno, vistas... etc., cumplir esta norma, supondría hacer un proyecto para cada uno de las alternativas, a no ser que se pretenda que un mismo proyecto se pueda desplazar sobre el plano.

Lo que propone esta norma va en contra de los principios básicos que rigen nuestra profesión como arquitectos, y de la arquitectura rural (cada casa nace del lugar en el que se emplaza, por esto no hay una casa igual a otra).

1.6 Situació de la finca, a escala 1:2000, sobre les tres sèries de mapes del PTE i sobre els de qualificació del planejament municipal, així com la superfície de cadascuna de les categories de sòl rústic que hi hagi a la parcel·la.

Para el uso de los profesionales vinculados a la materia que ordena el PTI es necesario disponer de la documentación en soporte informático en archivo DWG que pueda ser manipulado por el usuario (medición de distancias, cómputos de superficies por polilíneas para aplicación regla de proporcionalidad, etc.)

1.15 certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

Nos remitimos a lo expuesto en el punto: Disposición adicional 11. Acreditación de la superficie y forma real de las fincas.

Intrucció 6. Documentació específica per a autorització de nous habitatges en sòl rústic.

Punto 2

En este apartado, si bien las modificaciones introducidas no son muy significativas si que sorprende el hecho de delimitar las categorías y superficies de las parcelas segregadas a partir del 17 de julio de 1997, según el PTE, ya que sería mucho más lógico que fuera según el planeamiento vigente en el momento de segregación.

Todo y viniéndose solicitando desde la entrada del PTI, el hecho de tener que graficar las edificaciones y sus usos, en aquellas parcelas segregadas desde el 17 de julio de 1997, resulta un poco inverosímil, ya que muchas veces la única opción de la que se puede disponer es de fotografías aéreas más o menos recientes.

C. ALEGACIONES A LA DOCUMENTACIÓN GRÀFICA.

Con carácter general:

- 1.- La cartografía utilizada no se encuentra actualizada y presenta, , errores importantes. Algunas líneas de deslinde de zonas de valoración paisajística (zonas 1) en suelo rústico quedan sin cerrar y ello puede dar lugar a errores de aplicación.
- 2.- También sería necesario reconsiderar las delimitaciones de suelo rústico forestal (SRC-F) que el PTI ha incorporado directamente del Inventario Forestal Nacional elaborado por el Ministerio de Medio ambiente. Este tipo de suelo aparece, en muchas ocasiones, como pequeñas porciones diseminadas en el territorio, desconexas de las delimitaciones de APR de incendios. Estas delimitaciones deberían comprobarse y corregirse, sustituyendo las de pequeña entidad y recogiendo otras que faltan a partir de vuelos recientes.
- 4.- Deberían mantenerse en los planos las delimitaciones de los términos municipales que ahora no aparecen en ellos.

Eivissa, 8 de octubre de 2010

Firmado: Víctor Beltrán Roca
Presidente de la Demarcació d'Eivissa i Formentera del COAIB.