

**ALEGACIONES REVISION  
PLAN TERRITORIAL  
D'EIVISSA**

FORMULADAS POR

**COOPERATIVA AGRICOLA DE  
SANT ANTONI DE PORTMANY**

**AGROEIVISSA SOCIEDAD  
COOPERATIVA**

**SOCIEDAD COOPERATIVA  
AGRICOLA SANTA EULALIA**

**HBLE. SR.**

**JOSE RIBAS CARDONA**, mayor de edad, casado, agricultor, vecino de Buscastell, término de Sant Antoni de Portmany, con domicilio a efectos de citaciones y notificaciones en COOPERATIVA AGRICOLA DE SANT ANTONI, Camí de Sa Vorera, Km 0,5, 07820 Sant Antoni de Portmany, titular del DNI nº 41445.290.-A, actuando en nombre y representación de la **COOPERATIVA AGRICOLA DE SANT ANTONI**, como Presidente de la misma con el domicilio arriba indicado y CIF F07013444

**JUAN MARI GUASCH** mayor de edad, casado, agricultor, vecino de Sant Carles, término de Sant Eulalia del Río, con domicilio a efectos de citaciones y notificaciones en AGROEIVISSA, SOCIEDAD COOPERATIVA, Poligono Blanca Dona S/N 07800 EIVISSA, titular del DNI nº 41.445.364-P, actuando en nombre y representación de **AGROEIVISSA SOCIEDAD COOPERATIVA**, como Presidente de la misma, con el domicilio social antes indicado y CIF F07887805

**ANTONIO FERRER NOGUERA**, mayor de edad, casado, agricultor, vecino de Santa Eulalia del Río, con domicilio a efectos de citaciones y notificaciones en la SOCIEDAD COOPERATIVA AGRICOLA SANTA EULALIA, Ctra. Santa Eulalia km.4,150 07840 Santa Eulalia del Río actuando en nombre y representación de la **SOCIEDAD COOPERATIVA AGRICOLA SANTA EULALIA**, como Presidente de la misma, con domicilio social antes indicado y CIF F07013477, ante VH comparecen y como mejor proceda en Derecho **DICEN:**

Que en el Boletín Oficial de les Illes Balears nº 113 de fecha 31 de Julio de 2010 se publica el *acuerdo del Pleno del Consell Insular de Eivissa de día 30 de julio del mismo año de aprobación inicial de la modificación del Plan Territorial Insular de Eivissa y su publicación* habilitándose un plazo de dos meses para formular alegaciones

Que en el término establecido para ello, los comparecientes a medio del presente escrito articulan las siguientes

## ALEGACIONES

**PREVIA. La importancia del sector agrario en las áreas rurales. La ordenación del territorio y la economía (agraria). Oportunidad de revisión del PTI (ahora PTE).-**

**a) La importancia del sector agrario.-**

Antes de plantear cualquier cuestión, los exponentes quieren poner de manifiesto que el presente escrito de alegaciones se presenta desde la visión de la actividad agraria y rural del territorio y que las propuestas que se formulan van únicamente dirigidas a la defensa del interés agrario, de las explotaciones agrarias y del valor patrimonial de las mismas. Y puesto que se modifica o revisa el Plan Territorial en casi todas las normas referidas a suelo rústico, las propuestas que se presentan se refieren no solo a las normas que sufren modificación sino incluso a las vigentes no afectadas por la revisión pero que consideramos pueden ser incluidas en ella para mejorar este instrumento de ordenación.

La revisión del Plan Territorial Insular de Eivisa i Formentera, hoy, Plan Territorial de Eivissa (PTE) da ocasión a los exponentes, representantes de las Cooperativas de la isla de Eivissa de aportar las sugerencias y propuestas al texto que se ha expuesto al público en el BOIB nº 113 de fecha 31 de julio de 2007.

Cabe recordar que los agricultores son las personas que, si se les deja, gestionan o pueden gestionar la mayor parte del territorio insular. Gestión territorial que contribuye decisivamente a la sostenibilidad medioambiental y su consecuencia más visible: la conservación del paisaje.

Sin los payeses, tanto a título principal como a título parcial –o los sin título-, la conservación del entorno, no solo medioambientalmente, sino, además desde el punto de vista cultural, patrimonial, no hubiera sido posible y hoy tendría un coste absolutamente inasumible para la sociedad. La conservación de la tierra y de todo lo a ella ligado es resultado del esfuerzo y sacrificio de las personas que han dedicado, a pesar de los obstáculos y limitaciones sufridas, su tiempo y su esfuerzo a la labor de mejorar y cuidar los campos.

Es cierto que lo que se acaba de afirmar es lo que se oye o se lee siempre en los medios públicos, al igual que la solemne declaración de que la agricultura es una actividad estratégica para nuestra isla o, incluso, para nuestra Comunidad Autónoma, tal como lo establece el artículo 23 de la **ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y Medidas Tributarias** que en su apartado 1 dice:

1. **Dado el interés estratégico del mundo rural y agrario**, se declara de interés preferente su conservación.

Igualmente, en los criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Eivissa de la indicada ley el art. 49 establece:

**Artículo 49**

Atendiendo a las especiales características de cada zona, el Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera ordenará su ámbito territorial según los siguientes criterios:

1. El equilibrio interterritorial.
2. La coordinación supramunicipal entre los ayuntamientos.
3. **La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.**
4. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
5. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de ambas islas de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y el Plan Hidrológico de las Illes Balears (LA LEY 594/2001).

Actividad estratégica tanto desde el punto de vista económico, como desde el punto de vista de la multifuncionalidad de la agricultura como conservadora del medio , de la cultura y del patrimonio, además del estrictamente económico. Es la teoría.

Sin embargo, como tantas veces, en este caso la teoría y la práctica no casan: el sector agrario no ha sido consultado ni escuchado en este trámite de la revisión.

*Es obvio que en el Plan Territorial Insular de Eivissa el interés agrario y su legislación cede ante la normativa urbanística.* La ordenación urbanística tiene "mayor peso" y por tanto no es que no se tenga en cuenta su promoción, es que ni siquiera se tiene en consideración la legislación agraria vigente. **No se cumple la ley.**

Consta en el Tomo 1 del expediente expuesto al público en la sede insular que dictada la resolución de inicio, se consultó (convocatoria 12 de mayo de 2.008,) la revisión con sectores sociales y económicos (Amics de la Terra, Institut de Estudis Eivissencs, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos y Aparejadores, los sindicatos CCOO y UGT, PIME) **pero NO las tres Cooperativas Agrarias de Eivissa que agrupan a TRES MIL TRESCIENTOS CATORCE SOCIOS vinculados a la agricultura de Eivissa.**

Consta en el Tomo 5 del expediente que el día 1 de junio de 2010 se convoca también a la representación social y económica de la isla para explicar el contenido de la revisión que debía aprobarse el 30 de julio de 2010. Nuevamente se excluye al sector agrario. Los convocados son: Colegio de Arquitectos, Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Camara de Comercio, Industria y Navegación de Ibiza y Formentera, PRODECO, Fomento del Turismo de Ibiza, Federación Empresarial Hotelera, PIMEEF, Institut d'Estudis Eivissencs, los sindicatos CCOO y UGT, GEN, Amics de la Terra, Sociedad del Podenco Ibicenco, Sociedad de Cazadores Es Amics, Sociedad de Cazadores de San Antonio, Sociedad de Cazadores de Sant Josep, Sociedad de Cazadores Pitiusos, Associació Esportiva Es Xabel.lins, Sociedad de Cazadores Estany d'Eivissa i Formentera,

Sociedad de Cazadores de Eivissa, Sociedad de Cazadores de San Carlos, FAASOC Majors, Federación de AAVV, AMPAS, Colegio de Abogados, Club Nautic de Sant Antoni, Club Nautic de Santa Eulalia, Club Nautic de Ibiza, Consell de la Joventut. No consta en el expediente más convocados. **Se excluyen a los agricultores. No se convoca a las cooperativas agrarias que representan a 3.314 socios.**

Es más, **ni siquiera se tiene al sector agrario (ni a las cooperativas) como público interesado** en lo referente a lo dispuesto en los artículos 88 y siguientes de la ley 11/2006 de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears (BOIB 21 Septiembre). Consta en el Tomo 1, folio 166 y ss., del expediente administrativo, bajo el título de Annex 3, "Acta de la reunió de 18 de desembre de 2009" en la que el objeto de la reunión es

*"evacuar la consulta a les administracions públiques afectades prevista a l'art. 88.2 de la Llei d'AIA i AA, a fi que l'organ ambiental pugui determinar l'amplitud, abast i nivell de detall de l'Informe de Sostenibilitat (ISA) (art. 88.1 i 3), els criteris ambientals estratègics, els indicadors dels objectius ambientals, el principis de sostenibilitat aplicables al cas (art. 88 3) i les modalitats d'informació i consulta, així com identificar a les administracions públiques afectades i el públic interessat (art. 88.4)"*

Pues bien, el acuerdo que se adopta en la indicada reunión sobre la identificación del público interesado no puede ser más explícito en cuanto a la importancia que el Consell d'Eivissa da al sector agrario:

*"Es considera public interessat*

8. *GOB-Eivissa-GEN*

9. *Amics de la Terra*

10. *Associació de Veïns*

11. *Persones físiques i jurídiques que tinguin la condició d'interessats d'acord amb la Llei de Regim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.*

**Ni mención del sector agrario.....**

Lo mismo ocurre en el acuerdo de la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears de 22 de Diciembre de 2009 (Document de referencia modificació Pla Territorial d'Eivissa,).

Es positivo que previo a la formulación de la revisión se consulte a las entidades que pueden resultar afectadas y que se considere a las asociaciones conservacionistas como público interesado, lo menciona la propia ley.

Pero que cuando, como es el caso, se pretenda una revisión territorial en la que la mayor parte de la misma incide directamente en la ordenación del ámbito rural y sus usos y que a quienes con su esfuerzo contribuyen decisivamente a la sostenibilidad medioambiental y la conservación del paisaje ni se les mencione, no solo contradice el principio de participación que rige la actuación de la Administración en la elaboración de las disposiciones administrativas (Constitución Española, art. 105, a); Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, art. 3.1 y 5), sino que es sencillamente absurdo.

**b) La ordenación del territorio y la economía (agraria).-**

Desde el punto de vista temático, la ordenación o planificación puede ser integral o sectorial según se pretenda abarcar todos los elementos y procesos del ámbito de estudio o se centre en un sector. En este sentido y desde la visión sectorial, la planificación económica atiende a la estructura económica del ámbito a que se refiere y a la prosperidad material de los ciudadanos. La planificación social, incide en las relaciones y servicios sociales. La planificación física, se refiere a la previsión y control de los usos del

suelo mediante una adecuada distribución de las actividades en el territorio.

No obstante, la fuerte relación entre los distintos sectores hace que sea necesaria, en muchas ocasiones, una visión integral por lo que la planificación suele englobar varias áreas sectoriales.

Así, la ordenación del territorio en cuanto proyección espacial de una estrategia de desarrollo económico y social, implica la integración de la planificación económico-social con la planificación física.

En conclusión, la ordenación del territorio tiene una influencia decisiva en la economía en tanto que la planificación territorial no solo influye en ella, sino que al ordenar los usos y establecer su regulación e intensidad participa tanto en su regulación desde el punto de vista de posibilidad de ejercicio de tal actividad económica, como desde su fomento y desarrollo o, por el contrario, desde su prohibición o limitación.

Así, los objetivos económicos de la planificación territorial pueden resumirse

- a) Localización de las actividades de relevancia económica, así como las condiciones de su desarrollo.
- b) Diseño, programación y coordinación de las inversiones públicas.
- c) Protección de ciertos bienes, especialmente valiosos, de las transformaciones o destrucciones derivadas del interés por el aprovechamiento lucrativo.
- d) Estimular la creación de mercancía-suelo, respetando siempre la (declarada por ley) necesaria contribución al bien común.

Desde la visión económica, implícita siempre en la ordenación del territorio, la revisión del Plan Territorial Insular afecta de una manera muy negativa al desarrollo de la actividad agraria, en tanto que contradice la normativa de Desarrollo agrario.

Tal es así cuando vemos que la nueva ordenación del suelo rústico (áreas sustraídas al desarrollo urbano) restringe y dificulta la



aplicación de las medidas que tanto el Programa de Desarrollo Rural como el Plan de Desarrollo Rural Sostenible establecen para el fomento económico de las áreas rurales.

En efecto, el Programa de Desarrollo Rural (2007/2013) del Govern de les Illes Balears fija cuatro ejes sobre los que pivotan un número importante de medidas que pretenden fomentar la recuperación de la economía en el ámbito rural.

En dicho Programa se constata la particular situación del agro balear (los datos se refieren a la Comunidad Autónoma en su conjunto):

**Tabla 3.1.2.5. Condicionantes territoriales y estructurales**

Se constata la necesaria reconversión –reestructuración y modernización- de las explotaciones agrarias, con el objetivo último de aumentar la competitividad y superar los condicionantes territoriales y estructurales (como sinónimo de desventajas, cuyo impacto debe superarse o minimizarse mediante las políticas adecuadas). Los condicionantes territoriales determinan, en gran medida, los condicionantes estructurales.

Como **condicionantes territoriales del sector agrario** en las Illes Balears, que de manera general afectan el resto de sectores, destacan:

- Aislamiento geográfico respecto al continente derivado de la insularidad. Regiones insulares versus regiones continentales.
- Fragmentación territorial en cuatro áreas geográficas identificables (islas) en base a la existencia de actividad poblacional y económica significativa (Mallorca, Menorca, Eivissa y Formentera).
- Incidencia de la doble y triple insularidad.
- Escasa extensión de las cuatro áreas geográficas identificables, en términos generales.
- Condicionantes territoriales que repercuten en la población y la actividad económica. Por ejemplo, dificultad para la circulación de bienes y servicios.

Como **condicionantes estructurales del sector agrario** específicos en las Illes Balears, destacan:

- Acusada especialización de la economía en el sector de los servicios y de manera concreta en el subsector turístico (en Valor Añadido Bruto y población ocupada), con diferente incidencia zonal y temporal.
- Consolidación de la dedicación a la actividad agraria a tiempo parcial, como consecuencia del carácter minifundista de la agricultura y la ganadería y el trasvase de capital humano y económico al sector de los servicios y de manera importante al subsector turístico.
- Elevada presión del mercado inmobiliario en zonas rurales para la adquisición de residencias secundarias, provocando un aumento importante del precio del suelo.
- Reducida dimensión económica de las estructuras productivas agrarias (valor añadido y población ocupada; adopción de tecnología), en relación con el sector de los servicios y con el sector agrario para el conjunto del Estado español.
- Elevada edad media de la población activa ocupada en el sector agrario.

- Escasa productividad y rentabilidad de la agricultura por condiciones climáticas (escasez de recursos hídricos) y orientación histórica de cultivos de secano y extensivos en superficie.

### 3.1.2.6. El coste de la insularidad

Los elementos de sobrecoste de la insularidad respecto a otras regiones son, según El coste de la insularidad en el sector agrario balear (Conselleria d'Agricultura i Pesca y UIB, 2006):

- La lejanía de los principales centros de producción
- Mercado reducido con escaso nivel de actividad
- Territorio muy reducido
- Dificultad en la contratación de personal
- Sobrecoste de carburante
- Sobrecoste de monopolio
- Sobrecoste por tratamiento de residuos

A los que se suman los sobrecostes generados por la demanda:

- Estacionalidad
- Falta de industria transformadora por tamaño reducido
- Dificultad de comercialización y venta en el exterior
- Imposibilidad de dar respuesta adecuada a los volúmenes demandados

De lo que, en consecuencia, puede extraerse como afecciones estructurales:

- Escasez y dependencia de la provisión externa de los medios de producción o inputs y, por tanto, sobrecoste económico derivado del transporte, de manera importante en mercancías pesadas o voluminosas, por lo que el efecto es mayor en el sector agrario. Específicamente en el sector agrario: gasoil, energía eléctrica, semillas, fertilizantes, maquinaria, piensos, tratamientos fitosanitarios, tratamientos zoonosanitarios, ganado vivo, etc.
- El coste del transporte resulta aislante para la economía que presenta una estructura más débil, como la insular. Por tanto, acusada especialización productiva en actividades económicas con poca dependencia de inputs o outputs pesados o voluminosos: turismo, sector financiero e industrias ligeras (zapatos y bisutería), entre otros.

Se advierte, además, del retroceso del sector agrario en los últimos años:

El sector agrario presenta una evolución ligeramente negativa en los últimos 10 años, con un estancamiento de la población ocupada y una disminución del Valor Añadido Bruto, acentuándose en la actualidad la escasa contribución del sector a la generación de empleo y de actividad económica (2,4% y 1,7%, respectivamente).

En el territorio balear se contraponen una zona turística litoral con un elevado dinamismo económico y en consecuencia demográfico, especialmente durante el período de temporada alta y media, y una zona interior con menor capacidad de crecimiento, dónde se localizan los municipios con mayor tradición agraria e industrial. Por tanto, en las Illes Balears existe un triple desequilibrio que afecta a la economía: sectorial, geográfico y temporal. Para paliar esta situación, especialmente en las zonas de interior,

es necesaria una adaptación (reestructuración y modernización) de los subsectores más arraigados a través de nuevos productos y servicios alternativos

Para permitir un análisis evolutivo de los datos teniendo en cuenta que se considera 2005 como año de referencia, se inicia la serie comparativa en 1999 ya que es el año más próximo al citado 2005 del que se dispone de la totalidad de datos considerados en este apartado, como muestra la tabla 11.

**En el año 1999, se contabiliza un total de 19.788 explotaciones agrarias en las Illes Balears**, el 1,1% del Estado español. Prácticamente la totalidad de estas explotaciones, el 99,5%, poseen tierras (19.690). **En 2005, el número de explotaciones se reduce hasta 13.557 (disminución del 31 %)**, según los datos de la Encuesta sobre la estructura de las explotaciones agrarias.

Por islas, Mallorca concentra el mayor porcentaje de explotaciones agrarias de las Illes Balears, el 76,8%, seguida de las islas Pitiusas, con el 17,8%, y de Menorca, con el 5,3%. En el conjunto de la Comunidad Autónoma, el 58,43 % de la superficie total agraria es ocupada por tierras labradas y el 4,20 % por pastos permanentes, representando la Superficie Agrícola Utilizada (SAU) el 62,64 %. Con respecto a la utilización de la SAU, el 93,29 % se destina a las tierras labradas, situándose en este caso por encima de la media para el conjunto de España (64,3%). Por otro lado, las tierras labradas se destinan predominantemente a cultivos de secano (91 %), siendo el regadío poco importante por la escasez de recursos hídricos de las Illes Balears (9 %).

Mallorca presenta, respecto a las demás islas, el mayor porcentaje de SAU (62%), seguida de

Menorca (55,3%) y por último de Eivissa y Formentera (42,2%), *dónde la superficie agraria ocupada por otras tierras (erial, espartizal, matorral, especies arbóreas forestales, etc.) supera ampliamente la media para el conjunto de España.*

De la superficie destinada a tierras labradas, el 57,7% son cultivos leñosos, el 31,4% cultivos herbáceos y el 10,9% restante barbechos y tierras no ocupadas. Los cultivos de cereales para grano y de forraje ocupan más del 80% del total de superficie destinada a los cultivos herbáceos, por un lado, y **el cultivo de frutales más del 72% de superficie de cultivos leñosos (almendros y algarrobos)**. Otros, como las patatas y especialmente las hortalizas

aumentan en términos absolutos las hectáreas de superficie de manera importante para el período 1996-2005, debido al mayor rendimiento obtenido.

En el año 2003, los cultivos más rentables económicamente son las flores, las hortalizas, las patatas y la viña que, en términos generales, son intensivos en superficie y de regadío. Por el contrario, otros cultivos de carácter tradicional, extensivos en superficie y de secano, son menos rentables, como los cereales para grano y el forraje. **Por ejemplo, el rendimiento de 1 ha. destinada al cultivo de flores es de 52.632,7 € anuales y el de 1 ha. destinada a cereal para grano de 289,5 € anuales (en Eivissa el rendimiento de 1 ha. destinada a grano es de 187,60€ en el mejor de los casos –cebada-)**

Por tanto, los cultivos de regadío, intensivos en superficie, tienen una gran importancia económica para la producción final agraria. Además, la Orientación Técnico-Económica (OTE) de las explotaciones agrarias confirma la especialización en los cultivos de frutales y cítricos. De manera específica, si bien no destacan por la superficie dedicada o el rendimiento obtenido, los cultivos de viña y olivar se descubren recientemente como subsectores en expansión, y se prevé para los próximos años un aumento considerable de la producción, mayoritariamente vinculada a las agroindustrias del vino y el aceite, y en relación con la existencia de denominaciones y marcas de calidad específicas.

Consecuencia de lo anterior son, como se ha dicho, las medidas que el Programa de Desarrollo Rural insta para la dinamización económica del medio rural **cuyos objetivos, si se analizan, pueden verse seriamente comprometidos por las limitaciones que la nueva regulación del PTI pretende.** Veamos algunos ejemplos:

#### a) Instalación de jóvenes agricultores/agricultoras

##### Objetivos de la medida

Rejuvenecimiento de la población activa agraria fomentando el relevo generacional que contribuya a la mejora de la competitividad y dinamización del sector.

- Fomento del empleo en el sector agrario y en la actividad de la explotación.
- Contribución al mantenimiento de la población en el medio rural.
- Contribución a evitar el abandono de las explotaciones mejorando su dimensionamiento y al mantenimiento de la actividad de la explotación, complementándola, en su caso, con otras actividades realizadas en el medio rural.
- Mejora de la competitividad de las explotaciones mediante la adaptación de sus producciones al mercado, el incremento de la rentabilidad de su producción e impulso de la innovación y utilización de nuevas tecnologías.
- Mejora del capital humano en las explotaciones, mejor capacitación profesional y empresarial

#### b) Modernización de las explotaciones agrarias

##### Tipos de inversiones

Inversiones tangibles y/o intangibles que supongan la mejora del rendimiento global de la explotación y cumplan las normas aplicables a cada caso.

Las inversiones que deberán alcanzar alguno de los objetivos detallados en el apartado anterior, se

**destinarán a la construcción, o mejora de inmuebles;** a la adquisición e instalación de nueva maquinaria o equipos y a los gastos generales vinculados a los dos anteriores, como por ejemplo honorarios de arquitectos, ingenieros y consultores, estudios de viabilidad, adquisición de patentes o licencias.

#### c) Caminos

##### Justificación de la intervención

En Baleares existe un déficit en infraestructuras rurales que, en muchas ocasiones, se agrava por la dispersión y elevada parcelación de la base territorial de las explotaciones. Ello influye negativamente en la competitividad de los sectores agrícola y ganadero de estas zonas, por lo que es de interés intervenir en la dotación de infraestructuras.

La medida es de aplicación horizontal, según establece el propio Marco Nacional.

##### Actuaciones y objetivos

Se trata de inversiones en obras que paliarán el déficit en infraestructuras antes mencionado

Las actuaciones serán las siguientes:

- Desarrollo y mejora de la red viaria rural y municipal, que deberán ser de uso público y de titularidad municipal.
- Obras de mejora de los caminos de acceso a las explotaciones agrarias

Los objetivos perseguidos con esta medida son:

- Mejora de la competitividad
- Reestructuración del potencial físico
- Mejora de las infraestructuras

La ayuda corresponde a una actuación prevista en el artículo 30 del Reglamento (CE) 1698/2005.

#### **d) Diversificación hacia actividades no agrícolas**

##### **Análisis**

Es necesario continuar haciendo hincapié las políticas de diversificación productiva de la zona rural de Baleares, por lo que la medida se revela como un elemento clave. La diversificación productiva contribuye a la creación de riqueza y a limitar la dependencia de las rentas agrarias con la introducción de complementos en la producción de las explotaciones.

Por otro lado, las zonas rurales de Baleares poseen con éxito programas Leader entre 2000 y 2006. Por ello se pretende que mediante nueva convocatoria se activen los grupos para el periodo 2007-2013 que permitan desarrollar políticas de diversificación endógenas, por lo que se considera que esta medida debe ser aplicada mediante un método basado en el desarrollo endógeno del territorio rural.

En consecuencia, la medida se llevará a cabo íntegramente mediante las actividades de los GAL de Baleares 2007-2013.

##### **Objetivos de la medida**

**Contribuir a la diversificación productiva rural, con el desarrollo de actividades no agrícolas en las explotaciones rurales y promocionando la creación de nuevo empleo.**

##### **Ámbitos de diversificación cubiertos**

Las acciones de esta medida aplicables mediante método Leader serán las relativas a la diversificación hacia actividades no agrarias, englobarán por tanto todo tipo de actuaciones empresariales, con o sin creación de empleo aparte del del promotor/a (que puede ser creado o mejorado).

El ámbito territorial serán las zonas elegibles para los GAL vigentes entre 2007 y 2013.

##### **Descripción y tipo de operaciones**

Tendrán cabida en esta medida 3 tipos de acciones, las de creación, las de ampliación o las de modernización de empresas vinculadas a miembros de la explotación agraria que tengan una actividad de diversificación hacia actividades no agrarias.

Las actividades de diversificación subvencionadas podrán ser algunas de las siguientes:

- Actividades productivas en sectores primario y secundario.
- Actividades comerciales; venta en pequeños comercios (quedando excluidos supermercados y grandes superficies) de productos obtenidos en las explotaciones agrarias y en las microempresas agroalimentarias de la zona, así como servicios distintos de los agrarios. Como plasmación del objetivo de implantación de las nuevas tecnologías, se impulsarán también las acciones que promuevan la venta de estos productos a través de internet.
- La construcción de infraestructuras a pequeña escala para oferta complementaria a los servicios turísticos, así como la recuperación del patrimonio cultural y natural para su uso turístico, de ocio o recreo con carácter cultural, recreativo y deportivo ( centros de exposición, rutas culturales ecuestres y senderismo). Estas infraestructuras se dimensionarán a pequeña

escala siempre teniendo en cuenta el tipo de servicio y las plazas del mismo ya sea de restauración y alojamiento.

- Actividades que contribuyan a la mejora y diversificación de los servicios relacionados con el turismo rural (mejora de la comercialización, de la oferta y de la calidad) - Actividades de suministros de servicios a empresas del sector primario sea en forma particular o cooperativa. Entre estos servicios se incluirán pequeñas empresas de construcción, fontanería, carpintería y herrería, así como talleres de maquinaria agrícola y oficinas de prestación de servicios a la población.

### **e) Ayuda a la creación y el desarrollo de microempresas**

#### **Objetivos de la medida**

Contribuir a promover el espíritu emprendedor y a desarrollar la estructura económica de las zonas rurales (se contribuye a la Estrategia de Lisboa sobre creación de oportunidades de empleo). Contribuir a la diversificación productiva rural promocionando la creación de nuevo empleo.

#### **Descripción y tipo de operaciones**

Las acciones irán destinadas al apoyo a la creación o mejora de microempresas rurales en función de los contenidos y especificidades de los programas Leader aprobados. El ámbito territorial serán las zonas elegibles para los GAL vigentes entre 2007 y 2013.

Serán subvenciones para la creación/mejora de instalaciones de empresas y/o sus procesos productivos y/o de comercialización.

Algunas de las actividades subvencionables serán las siguientes:

- Los proyectos de creación y/o modernización de **microempresas de los sectores primario, secundario y terciario**, en los cuales serán elegibles los gastos de acondicionamiento de locales, proyecto y dirección de obra, equipamiento, maquinaria, utillaje y construcción de edificios.
- En el marco de esta medida se priorizarán los proyectos en función de su impacto socioeconómico sobre el territorio de actuación o por su efecto sobre la revitalización de una zona rural, así como los promovidos por mujeres y/o jóvenes.
- Proyectos de microempresas ligadas al suministro para la actividad agroalimentaria, actividad turística y gastronómica (tiendas de productos locales y restauración) y los ligados a la prestación de servicios en núcleos rurales.
- Proyectos de actividad comercial de venta en pequeños comercios (quedando excluidos supermercados y grandes superficies) de productos obtenidos en las explotaciones agrarias y en las microempresas agroalimentarias de la zona, así como servicios distintos de los agrarios. Como plasmación del objetivo de implantación de las nuevas tecnologías, se impulsarán también las acciones que promuevan la venta de estos productos a través de internet.
- Proyectos de pequeña infraestructura para oferta complementaria a servicios turísticos en relación al acondicionamiento de patrimonio cultura o espacios naturales.
- Proyectos de desarrollo y comercialización de servicios relacionados con el turismo rural.

**Las anteriores medidas se verán seriamente dificultadas por las condiciones impuestas en la nueva normativa del Plan Territorial Insular (ahora PTE). Pero hay más, las restricciones y prohibiciones respecto de la construcción de viviendas o de la misma actividad agraria choca directamente con otras disposiciones agrarias,**

**algunas de las cuales tienen consideración de legislación plena e incluso de legislación básica.**

Así, la **Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias** establece

#### **Artículo 2 Definiciones**

A los efectos de esta Ley, se entiende por:

**1. Actividad agraria**, el conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales.

Asimismo, a efectos de esta Ley y de las disposiciones correspondientes a la adscripción al Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social, **se considerará como actividad agraria la venta directa por parte del agricultor de la producción propia sin transformación, dentro de los elementos que integren la explotación, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes.**

**2. Explotación agraria**, el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

**3. Elementos de la explotación**, los bienes inmuebles de naturaleza rústica y cualesquiera otros que son objeto de aprovechamiento agrario permanente; **la vivienda** con dependencias agrarias; **las construcciones e instalaciones agrarias, incluso de naturaleza industrial**, y los ganados, máquinas y aperos, integrados en la explotación y afectos a la misma, cuyo aprovechamiento y utilización corresponden a su titular en régimen de propiedad, arrendamiento, derechos de uso y disfrute e incluso por mera tolerancia de su dueño. Asimismo, constituyen elementos de la explotación todos los derechos y obligaciones que puedan corresponder a su titular y se hallen afectos a la explotación.

#### **Disposiciones adicionales**

##### **Primera Legislación básica**

Tienen el carácter de legislación básica, en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> de la Constitución los siguientes preceptos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 29, la disposición final segunda, en lo que se refiere a la modificación que se introduce en el articulado 28 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y disposición final tercera.

##### **Segunda Legislación de aplicación plena**

Son de aplicación plena, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución, los siguientes preceptos: 24, 25, 26, 27 y 28, y las disposiciones finales primera y segunda, y se aplicarán en defecto de las normas civiles, forales o especiales, allí donde existan, dictadas por las Comunidades Autónomas de acuerdo con sus competencias estatutarias en materia de Derecho Civil.

Paralelamente, el **Real Decreto 613/2001, de 8 de junio, para la mejora y modernización de las estructuras de producción de las explotaciones agrarias** reitera las definiciones anteriores y aporta nuevas normas

#### **Artículo 2 Definiciones**

A los efectos del presente Real Decreto se entenderá por:

1. Actividad **agraria**: El conjunto de trabajos que se requiere para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales.

Asimismo, se considerará como actividad **agraria** la venta directa por parte del agricultor de la producción propia sin transformación, dentro de los elementos que integren la **explotación**, en mercados municipales o en lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes.

2. **Explotación agraria**: El conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad **agraria**, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica.

3. **Elementos de la explotación**: Los bienes inmuebles de naturaleza rústica y cualesquiera otros que son objeto de aprovechamiento agrario permanente; la vivienda con dependencias agrarias; las construcciones e instalaciones **agrarias, incluso de naturaleza industrial**, y los ganados, máquinas y aperos integrados en la **explotación** y afectos a la misma, cuyo aprovechamiento y utilización corresponden a su titular en régimen de propiedad, arrendamiento, derechos de uso y disfrute e incluso por mera tolerancia de su dueño. Asimismo, constituyen elementos de la **explotación** todos los derechos y obligaciones que puedan corresponder a su titular y se hallen afectos a la **explotación**.

Por su parte el **Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo** amplía el concepto de actividad agraria incluyendo, además, la primera transformación de los productos agrarios:

#### **Artículo 1 Objeto y definiciones**

1. Es el objeto de este Decreto la regulación de las condiciones definidas en el artículo 21.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, así como la determinación de la unidad mínima de cultivo en el ámbito territorial mencionado.

2. Con la finalidad de determinar el carácter de edificios e instalaciones vinculadas a las actividades de explotación agrícola, forestal y pecuaria, previstas en el artículo 21.1.a) de la Ley 6/1997, del Suelo Rústico de las Illes Balears, se considerará explotación agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular, que destinado a las actividades señaladas, primordialmente con finalidades de mercado, forme una unidad orgánica o una organización económica, aunque esté constituida por parcelas (fincas, predios, «llocs», haciendas) no limítrofes. La mencionada unidad orgánica u organización económica podrá estar constituida por cualquier forma jurídica prevista en la legislación vigente.



**Artículo 2 Actividades y edificios vinculados a una explotación agraria**

1. Se consideran actividades necesarias para la explotación agrícola, ganadera y forestal previstas en el artículo 11.1.a) de la Ley 6/1997, de 8 de julio, las siguientes:

- a. Roturación, despedregado, nivelación, aportación de tierra y enmiendas tendentes a la mejora del suelo con finalidades agrícolas.
- b. Laboreo, plantación, siembra, cultivo, poda, abonado, riego, tratamientos fitosanitarios y cosecha.
- c. Protección de cultivos y cosechas de los agentes meteorológicos (lluvia, frío, calor, granizo, viento, etc.) y de otros agentes nocivos naturales (roedores, fauna silvestre o asilvestrada, etc.).
- d. Cría, mantenimiento y custodia de animales.
- e. **Almacenaje, manipulación, transporte y primera transformación de las producciones de las explotaciones agropecuarias.**
- f. Almacenaje y preparación de los productos utilizados como medios de producción.
- g. Custodia, mantenimiento y reparación de la maquinaria y equipos utilizados como a medios de producción adscritos a la explotación agraria.
- h. Los destinados a la silvicultura.
- i. Todas aquellas actividades similares o parecidas a las anteriores.

2. Se consideran edificios o instalaciones afectos a la explotación agrícola, ganadera y forestal los necesarios para desarrollar las actividades relacionadas en el apartado anterior.

El mismo criterio sigue el **Decreto 53/2006, de 16 de junio, por el que se regula el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Illes Balears** en cuanto a considerar la transformación y comercialización de productos agrarios como **actividad agraria incluyendo aquéllas en el concepto de actividad agraria:**

**Artículo 5 Definiciones**

A los efectos de la inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Illes Balears, se entiende por:

**1. Explotación agraria** El conjunto de bienes y derechos o de unidades de producción (aunque sean bases territoriales y medios de producción diferentes) ubicados en las Illes Balears, organizados empresarialmente por el titular de la explotación para la producción agraria (agrícola, ganadera, forestal o mixta), **así como la transformación y comercialización de estas producciones, primordialmente con finalidades de mercado.**

**2. Actividades afectas a una explotación agraria**

Se consideran actividades propias a una explotación agraria al conjunto de trabajos que se requieren para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y/o forestales. Se pueden considerar actividades afectas de una explotación agraria las que contribuyan a la mejora paisajística y medioambiental. Como orientación y sin agotar la relación de actividades, se expresan las siguientes:

- a) Roturación, despedregado, nivelación, artiga, eliminación de masa forestal, aportación de tierra y enmiendas que tienden a la mejora del suelo con finalidades agrícolas.

- b) Cultivo, plantación, siembra, labranza, poda, adobo, riego, tratamientos fitosanitarios y cosecha.
- c) Protección de cultivos y cosechas de los agentes meteorológicos (lluvia, frío, calor, granizo, viento, etc.) y de otros agentes nocivos naturales (roedores, fauna silvestre o asilvestrada, etc.)
- d) Cría y mantenimiento de animales de producción, tal y como se definen en el artículo 3.2 de la Ley 8/2003, de 24 de abril. A este efecto, quedarán incluidas las explotaciones destinadas a la cría de caballos y excluidos los picaderos.
- e) Almacenamiento, manipulación, transporte, **transformación y comercialización de las producciones de la propia explotación agraria.**
- f) Almacenamiento y preparación de los productos utilizados como medios de producción.
- g) Custodia, mantenimiento y reparación de la maquinaria y equipos utilizados como medios de producción adscritos a la explotación agraria.
- h) Las destinadas a la silvicultura.
- i) Actuaciones de mantenimiento y conservación de los elementos, bienes y instalaciones integrantes de la explotación.
- j) Actividades relativas a las buenas prácticas agrarias, a la ecocondicionalidad y bienestar animal.
- k) Todas las actividades complementarias a la actividad agraria.

### **3. Actividades no inscribibles**

En ningún caso serán objeto de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias las explotaciones que realicen, exclusivamente, alguna de las actividades siguientes:

- Los picaderos, cuadras y aquellas actividades relacionadas exclusivamente con équidos de ocio.
- Las perreras, los comercios de animales y similares.
- Las explotaciones de animales de tiro o trabajo, si la unidad no se dedica a la cría de éstos.
- Los parques y núcleos zoológicos, los viveros de animales y de especies como perros, gatos, aves ornamentales y otros análogos.
- Empresas de servicios agrarios.
- Actividades complementarias.

**4. Edificios vinculados a una explotación agraria** Se consideran edificios o instalaciones afectos a la explotación agraria **los necesarios para desarrollar la actividad agraria, así como las actividades vinculadas descritas en el apartado 2, y ubicadas en la propia explotación. También se entenderán como edificios vinculados a la explotación agraria, la vivienda del titular de la explotación, así como la vivienda de otras personas que se alojen en la explotación, incluida la vivienda del propietario de la base territorial de la explotación, cuando estén construidos en una parcela integrada en ella.**

Finalmente, la **Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural** en su preámbulo establece las pautas de la actual política de desarrollo económico en el mundo rural.

El intenso desarrollo económico acontecido en nuestro país durante las últimas décadas, que ha dado lugar a un salto muy significativo en los niveles de renta y bienestar de los ciudadanos, se ha concentrado, al igual que ha ocurrido en los países de nuestro entorno, en el medio más urbano y en menor medida en las zonas más rurales. Este fenómeno, característico del desarrollo económico moderno, se manifiesta en la persistencia de un atraso económico y social relativo en el medio rural, debido a causas económicas, sociales y políticas que son evitables.

...//...

En cuanto a su contenido, la Ley persigue la mejora de la situación socioeconómica de la población de las zonas rurales y el acceso a unos servicios públicos suficientes y de calidad. En particular, se concede una atención preferente a las mujeres y los jóvenes, de los cuales depende en gran medida el futuro del medio rural.

...//...

El Capítulo VI contiene las medidas de desarrollo rural a concertar por la Administración General del Estado con las demás Administraciones Públicas. La definición de estas medidas de desarrollo rural sirve de base para orientar el contenido del Programa.

Estas medidas se agrupan por tipos de materias. En primer lugar, se toman en consideración las medidas de fomento de la diversificación económica. Se parte de fomentar la consolidación del sector agroalimentario y de potenciar la seguridad alimentaria, junto con el apoyo a la actividad económica vinculada a la industria, al comercio, al turismo y otros servicios, y la necesidad de generar nuevos tipos de actividades locales.

...//...

Una atención especial merecen las medidas a favor de promover la producción y el uso de energías renovables, y su relación con la adaptación de actividades y usos a los efectos del cambio climático. Asimismo, se concede una importancia singular a las medidas para el fomento de la eficiencia, el ahorro y el buen uso del agua, singularmente por lo que se refiere a la modernización de regadíos.

Por último, las medidas se dirigen a hacer compatible el desarrollo urbanístico con el mantenimiento del medio ambiente rural, a facilitar el acceso a la vivienda, especialmente de los jóvenes, y a favorecer la recuperación del patrimonio arquitectónico rural.

...//...

La Ley pretende contribuir a que los ciudadanos que habitan en municipios rurales puedan dar un nuevo salto cualitativo en su nivel de desarrollo, y a que el inmenso territorio rural y una buena parte de la población del país puedan obtener las mejoras suficientes y duraderas que necesitan. Todo ello en un nuevo contexto histórico, influido por una realidad posindustrial y globalizada, que genera nuevos riesgos pero también nuevos retos y oportunidades para el medio rural.

## **Esta ley establece unos objetivos y medidas de desarrollo económico que conviene tener presente:**

### **Artículo 2 Objetivos**

1. Son objetivos generales de la presente Ley:

**a) Mantener y ampliar la base económica del medio rural mediante la preservación de actividades competitivas y multifuncionales, y la diversificación de su economía con la incorporación de nuevas actividades compatibles con un desarrollo sostenible.**

b) Mantener y mejorar el nivel de población del medio rural y elevar el grado de bienestar de sus ciudadanos, asegurando unos servicios públicos básicos adecuados y suficientes que garanticen la igualdad de oportunidades y la no discriminación, especialmente de las personas más vulnerables o en riesgo de exclusión.

**c) Conservar y recuperar el patrimonio y los recursos naturales y culturales del medio rural a través de actuaciones públicas y privadas que permitan su utilización compatible con un desarrollo sostenible.**

2. En particular, las políticas de desarrollo rural sostenible de las Administraciones Públicas que se deriven de esta Ley deberán orientarse a la consecución de los objetivos siguientes:

**a) Fomentar una actividad económica continuada y diversificada en el medio rural, manteniendo un sector agrícola, ganadero, forestal y derivado de la pesca e impulsando la creación y el mantenimiento del empleo y renta en otros sectores, preferentemente en las zonas rurales consideradas prioritarias.**

b) Dotar al medio rural, y en particular a sus núcleos de población, de las infraestructuras y los equipamientos públicos básicos necesarios, en especial en materia de transportes, energía, agua y telecomunicaciones.

c) Potenciar la prestación de unos servicios públicos básicos de calidad, adecuados a las características específicas del medio rural, en particular en los ámbitos de la educación, la sanidad y la seguridad ciudadana.

d) Tomar en consideración las necesidades particulares de los ciudadanos del medio rural en la definición y aplicación de las políticas y medidas de protección social, adecuando los programas de atención social con el fin de garantizar su efectividad en dicho medio.

e) Lograr un alto nivel de calidad ambiental en el medio rural, previniendo el deterioro del patrimonio natural, del paisaje y de la biodiversidad, o facilitando su recuperación, mediante la ordenación integrada del uso del territorio para diferentes actividades, la mejora de la planificación y de la gestión de los recursos naturales y la reducción de la contaminación en las zonas rurales.

**f) Facilitar el acceso a la vivienda en el medio rural, y favorecer una ordenación territorial y un urbanismo adaptados a sus condiciones específicas, que garantice las condiciones básicas de accesibilidad, que atiendan a la conservación y rehabilitación del patrimonio construido, persigan un desarrollo sostenible y respeten el medio ambiente.**

g) Fomentar la participación pública en la elaboración, implementación y seguimiento de los programas de desarrollo rural sostenible a través de políticas de concienciación, capacitación, participación y acceso a la información.

h) Garantizar el derecho a que los servicios en el medio rural sean accesibles a las personas con discapacidad y las personas mayores.

#### **Artículo 17 Fomento de la actividad económica en el medio rural**

1. El sistema nacional de Incentivos Económicos Regionales dará un tratamiento preferente a los proyectos que, cumpliendo los requisitos aplicables según la normativa vigente, se desarrollen en las zonas rurales consideradas prioritarias.

2. Los planes nacionales de fomento empresarial incluirán una atención diferenciada para las zonas rurales prioritarias y para las iniciativas emprendidas por mujeres o jóvenes, por trabajadores autónomos, por las unidades productivas formadas por pequeñas y medianas empresas o por cooperativas.

## CAPÍTULO VI

### Medidas para el desarrollo rural sostenible

#### **Artículo 20 Diversificación Económica**

Para incentivar la diversificación económica en el medio rural, el Programa podrá incluir medidas que tengan por objeto:

a) **Fomentar nuevas actividades de alto valor añadido, así como los procesos de integración vertical en la cadena alimentaria, para garantizar la consolidación del sector agroalimentario, silvícola y el derivado de la caza y pesca en las zonas rurales, y la aplicación de medidas de identificación de los productos agroalimentarios con las diversas zonas rurales.**

b) Potenciar la seguridad alimentaria, mediante el reforzamiento de los sistemas de control y seguimiento de las producciones en los diversos sectores del sistema agroindustrial, y las medidas para mejorar los instrumentos privados de trazabilidad de los alimentos mediante la introducción de referencias territoriales de procedencia.

c) Establecer programas operativos específicos en la programación de las actuaciones cofinanciadas por fondos procedentes de la Unión Europea, atendiendo preferentemente a las zonas rurales prioritarias.

d) **Apoyar al sector del comercio en el medio rural y la modernización de los equipamientos públicos comerciales, prestando una atención especial a las zonas rurales prioritarias.**

e) **Fomentar el turismo rural, en particular a través de una adecuada ordenación de la oferta y la mejora de la demanda turística, con una atención preferente al fomento de un turismo sostenible en las zonas rurales prioritarias, y al agroturismo o turismo ligado a la actividad agraria.**

f) Establecer programas específicos de apoyo a las iniciativas locales de desarrollo rural, según el enfoque LEADER de la Unión Europea, para toda zona rural y preferentemente para las zonas rurales prioritarias, que contemplen como beneficiarios prioritarios a las mujeres, los jóvenes, las personas con discapacidad, los profesionales de la agricultura, las cooperativas y las entidades asociativas agrarias.

g) Proponer los recursos geológicos que existen en el entorno rural y que pueden ser utilizados para un desarrollo sostenible, dando prioridad a la conservación del medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.

#### **Artículo 22 Creación y mantenimiento del empleo**

Con el fin de impulsar la creación y el mantenimiento del empleo en el medio rural, en especial para mujeres, jóvenes y personas con discapacidad, y preferentemente en las zonas rurales prioritarias, el Programa podrá contemplar medidas para:

a) El apoyo a la creación de empresas, al autoempleo y al empleo en cooperativas, singularmente en los sectores de actividad económica relacionados con el uso de nuevas tecnologías y con prácticas innovadoras en materia medioambiental.

b) El mantenimiento de puestos de trabajo en sectores productivos especialmente significativos en el medio rural y la creación de empleos en sectores emergentes.

c) El fomento de políticas activas para reducir la temporalidad del empleo en el medio rural. Los contratos territoriales de zona rural especificarán planes de mejora en lo

relativo a condiciones de trabajo, estabilidad en el empleo y prevención de riesgos laborales.

**d)** La realización de programas de formación profesional para desempleados y programas mixtos de empleo y formación, especialmente en servicios de proximidad y de atención a personas dependientes.

**e)** La formación profesional de trabajadores ocupados, de formación en capacidades empresariales y gerenciales, así como la capacitación en nuevas actividades y tecnologías.

**f)** El diseño de actividades para informar y formar a los habitantes del medio rural sobre la potencialidad de uso de su Patrimonio Natural y Cultural. Proponiendo iniciativas que faciliten su implicación en el turismo geológico, ecológico, minero y otros aprovechamientos culturales.

#### **Artículo 24 Energías renovables**

Con el objeto de potenciar el desarrollo e implantación de las energías renovables, el Programa podrá incluir medidas que tengan por finalidad:

**a)** La producción de energía a partir de la biomasa y de los biocombustibles, incentivando los cultivos agrícolas energéticos que cumplan con criterios de sostenibilidad y la prevención, la reutilización y el reciclaje, por este orden de prioridad, de los residuos, favoreciendo la valorización energética para los no reutilizables ni reciclables.

**b)** El aprovechamiento energético de los residuos agrícolas, ganaderos y forestales en el medio rural, potenciando la regeneración y limpieza de montes, así como la actividad del pastoreo, en aquellas zonas con mayor grado de abandono o riesgo de incendios.

**c)** La producción de energía a partir de la biomasa, en particular la procedente de operaciones de prevención de incendios y de planes de gestión forestal sostenible, y la procedente de residuos forestales, agrícolas y ganaderos.

**d)** La producción de energía a partir de biocombustibles, siempre y cuando se trate de cultivos agrícolas energéticos adaptados a las circunstancias locales y compatibles con la conservación de la biodiversidad.

**e)** La producción de energía eólica y solar, en particular, y los sistemas o proyectos tecnológicos de implantación de energías renovables para uso colectivo o particular térmico o eléctrico y de reducción del uso de energías no renovables.

**f)** La sustitución del consumo público y privado de energías no renovables, el mantenimiento y aumento de las prestaciones de la cubierta vegetal como sumidero de CO<sub>2</sub>, la reducción de las emisiones de dióxido de carbono y otros gases de efecto invernadero, y la adaptación de las actividades y los usos de los habitantes del medio rural a las nuevas condiciones medioambientales derivadas del cambio climático.

#### **Artículo 26 Tecnologías de la información y la comunicación**

Para potenciar la utilización de las tecnologías de la información y la comunicación en el medio rural, el Programa podrá prever medidas destinadas a:

**a)** Mejorar la extensión y calidad de la cobertura de las telecomunicaciones en el medio rural, particularmente por lo que se refiere al acceso a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, en telefonía móvil automática, en tecnologías de banda ancha y en televisión digital terrestre, entre otras vías, promoviendo acuerdos de actuación con las sociedades privadas concesionarias de la prestación de estos servicios.

**b)** Fomentar la formación y el uso por parte de la población del medio rural, en particular por parte de los mayores, las mujeres y las personas con discapacidad, de tecnologías de la información y la comunicación.

**c)** Promover la formación, investigación e innovación tecnológica en los diversos sectores de actividad económica en el medio rural, y la creación de redes de innovación en las zonas rurales.

También se expone en la memoria de la revisión del PTI que a los fines de adaptarse a la reforma de la *ley 11/2001 de 15 de junio de Ordenación de la actividad Comercial de las Illes Balears* producida por la *ley 8/2009 de 16 de Diciembre que traspone la Directiva 2006/123/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de Diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior* se modifica la norma 7 en el sentido de limitar el desarrollo de las actividades comerciales en suelo rústico.

Aparte de que esta cuestión se comentará en el apartado específico que se detalla más abajo, baste aquí decir que la Directiva de Servicios no prohíbe la actividad comercial en suelo rústico ni tampoco que ésta la ejerzan las explotaciones agrarias. Es más, es uno de los objetivos a desarrollar y a fomentar, según la normativa sectorial de agricultura. A mayor abundamiento, conviene también leer con detenimiento el texto íntegro de la vigente ley de Ordenación de la actividad comercial de les Illes Balears, después de su modificación para ver que la comercialización de los productos agrícolas queda excluida del ámbito de aplicación de la citada normativa.

En conclusión, la normativa vigente en desarrollo rural y agrario pretende fomentar la actividad económica en el medio rural, tanto la actividad agraria aplicando un nuevo concepto económico de la misma, como fomentando la creación de empresas y nuevas actividades económicas (ligadas o no a la explotación agraria) que signifiquen una dinamización y un incremento de la renta económica y del bienestar de los ciudadanos que viven en el medio rural. Facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos del medio rural, a fin de fijar la población en el medio rural.

**Dicho con otras palabras, que los payeses dejen de una vez de ser ciudadanos de segunda para equipararlos en renta y en bienestar con los ciudadanos que habitan las áreas urbanas.**

Objetivo este que se ve duramente entorpecido por la normativa del PTE que se pretende aprobar ya que agrava todavía más las restricciones al desarrollo económico de las áreas rurales de Eivissa.

Esta no es una afirmación gratuita, pues de la propia documentación administrativa que integra el expediente de revisión del PTE así se desprende.

En efecto, en la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de la modificación del PTI incorporada al expediente administrativo expuesto al público, páginas 129 y 130 puede leerse textualmente:

*La pèrdua de edificabilitat a SR suposa una pèrdua del valor de les propietats afectades. Aquest es un fet comptable que no pot ignorar-se i deixar-se fora del procés d'anàlisi de efectes ambientals.*

y califica esta circunstancia (según el sistema establecido en la propia Evaluación Ambiental Estratégica):

MAGNITUD	IMPORTANCIA	EFECTE
ALTA	ALTA	<b><u>NEGATIVU ALT</u></b>

Es decir, el propio Consell, reconoce y declara expresamente que la actuación en suelo rústico que propone tiene un efecto **muuy negativo para el sector agrícola.**

Huelgan más comentarios.

### c) Oportunidad de la “modificación”.-

La resolución en virtud de la cual se decreta el inicio del expediente administrativo para la modificación del Plan Territorial Insular



justifica en su apartado 2., la necesidad de tal modificación del siguiente tenor:

**2 donat que hi ha motius suficients per a promoure'n la modificació en determinats aspectes.**

Es todo lo que se explicita como justificación para cambiar la actual normativa, ya de por sí excesivamente restrictiva tanto en la norma como en los beneficiarios de los usos agrarios permitidos, puesto que también reduce ostensiblemente las posibilidades de desarrollo económico y además acota tan solo a las explotaciones prioritarias las posibilidades de efectuar inversiones en suelo rústico, excluyendo a las demás explotaciones agrarias que son la mayoría.

En primer lugar, dada la envergadura de la modificación, se trata de una revisión del Plan Territorial Insular con la tramitación administrativa que corresponde.

En segundo lugar, la motivación de esta "modificación" que no se explicita en el acuerdo de iniciación del expediente y que se apunta en la memoria, está escasamente justificada.

De todos modos, comoquiera que hasta hoy el sector agrario no ha sido escuchado, resulta oportuna la presentación del presente escrito de alegaciones a fin de que la administración conozca de primera mano no solo el criterio y las necesidades del sector, sino las propuestas que, a nuestro juicio pueden mejorar y posibilitar un desarrollo sostenible en el mundo rural.

Si bien es cierto que este documento no está exento de crítica (tanto a determinados aspectos del actual PTI como a la propuesta de modificación) se quiere resaltar que el único interés que mueve a los comparecientes es que la población que habita las zonas rurales de Eivissa mejoren sus niveles de renta y bienestar y las igualen a la de los ciudadanos que viven en las áreas urbanas.

Pretensión que viene amparada por la razón y ..... por la ley.

## **PRIMERA. Modificación/revisión del PTI. Motivación.-**

### **a) Modificación / revisión del PTI.**

Como decíamos más arriba, la envergadura de la modificación la convierte en revisión.

En la memoria incluida en el expediente, se presenta “la modificación” como una simple adaptación sin importancia a la normativa surgida después de la aprobación del PTI. Sin embargo, tras esa pantalla de sencillez y escasa envergadura, se modifican prácticamente todas las normas que regulan el “suelo sustraído a desarrollo urbano”, es decir, suelo rústico de Eivissa. Dicha modificación es para restringir los usos y la edificabilidad del suelo rural. Incluso en algunos casos se prohíbe la edificación en tales suelos y el ámbito de tales áreas ocupa un espacio muy importante, respecto del anterior. Es más, se prohíbe la construcción en las zonas LIC y ZEPA. Se establecen limitaciones a la capacidad de disponer de los bienes propios. Se reducen las posibilidades de transformación y comercialización de los productos agrarios.....

Es decir, tan solo en lo que afecta al suelo rústico los cambios son de tal envergadura que necesariamente debe tramitarse estas modificaciones por medio de la revisión del PTI y no por una simple modificación (porque no lo es).

### **b) Motivación:**

Aparte de que en la resolución que ordena el inicio del expediente de modificación del PTI carece de motivación alguna, la justificación que se explicita en la memoria incurre en una contradicción que merece ser resaltada.

En efecto, en la memoria de la modificación del PTI puede leerse como justificación de la misma lo siguiente:

En el moment actual han transcorregut més de cinc anys des de l'entrada en vigor del Pla territorial insular, i ens trobam en un context normatiu diferent del que hi havia en el moment d'aprovar-lo, principalment a causa de l'entrada en vigor, d'una banda, de la Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl (BOE núm. 128, de 29 de maig), i la posterior publicació

del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl (BOE núm. 154, de 26/06/2008) i, d'altra banda, de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008), que va anar precedida del Decret llei 1/2007, de 23 de novembre, de mesures cautelars fins a l'aprovació de normes de protecció d'àrees d'especial valor ambiental per a les Illes Balears (BOIB núm. 176 EXT., de 24 de novembre de 2007).

D'altra banda, el context sociopolític també és diferent del que va conduir a l'aprovació del PTEF l'any 2005 i, en aquest sentit, els òrgans responsables del Pla pretenen assolir uns majors nivells de qualitat de vida mitjançant una major protecció del medi ambient i de la defensa del paisatge i del patrimoni, a través de la modificació de les normatives reguladores de les àrees de desenvolupament urbà, del sòl rústic i del sistema d'infraestructures i d'equipaments que establia el Pla territorial.

Així mateix, l'actual context socioeconòmic de recessió econòmica no fa aconsellable una intervenció sobre els elements citats de tal magnitud que pugui tenir conseqüències perjudicials a l'economia productiva insular, com se sap, molt basada en el sector dels serveis i la construcció.

Pues bien, en primer lugar cuando se inició el expediente de modificación del PTI (15 de Abril de 2008) **no habían transcurrido cinco años desde la aprobación del PTI ( 21 de Marzo de 2005 – boib de 31 de marzo de 2005), sino tres años** (vide resolución del Conseller decretando el inicio del expediente administrativo ).

En segundo lugar, al referirse a la normativa a la que tiene que adaptarse el PTI cita normas que **no estaban aprobadas en el momento de iniciarse la revisión:** en concreto la *Ley 4/2008 de 14 de mayo de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears (BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008)*.

Igualmente, el Texto refundido de la Ley del Suelo se aprobó mediante RD Legislativo 2/2008 de 26 de junio (si bien la ley del suelo 8/2007 se aprobó en 28 de mayo de 2007).

Además, el informe de los Servicios Técnicos (Tomo VI, folios 896 y ss. del expediente administrativo) invoca para justificar la modificación el art. 10.1 de la ley 14/200 de 21 de diciembre de Ordenación Territorial, y la norma 4 del Plan Territorial Insular vigente.

La primera norma invocada se refiere al procedimiento de aprobación del PTI, la segunda establece la procedencia para la revisión del PTI:

**Norma 4. Vigència, revisió i modificació**

1 El PTI entrarà en vigor a l'endemà de la publicació de l'acord de la seua aprovació definitiva i del text íntegre de les presents normes en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i tindrà vigència indefinida, sense perjudici de la seua substitució, modificació o revisió, i de l'aplicació, des de la seva aprovació inicial, de les determinacions que a aquest efecte s'hi estableixen.

2 Serà procedent la revisió del PTI quan:

- a. L'entrada en vigor de noves lleis o normes de rang jeràrquic superior o la modificació de les ja existents la imposin.
- b. L'evolució socioeconòmica i territorial, o fets nous que afectin substancialment els objectius i elements fonamentals del PTI, l'aconsellin o facin procedent.
- c. Hagin transcorregut deu anys des de la seua aprovació definitiva.

3 L'aprovació definitiva del PTI duu implícita la declaració d'utilitat pública de les obres, instal·lacions i serveis que hagi previst de manera concreta, als efectes establerts en la legislació d'expropiació forçosa.

Como es de ver, la norma 4 del PTI (apartado 2) exige la existencia de tres supuestos para proceder a la revisión:

a) nuevas leyes o normas de rango jerárquico superior o que la modificación de la existentes la impongan. En este aspecto hay que resaltar que ninguna de las normas de nueva aprobación afecta a la regulación de las áreas rurales y sus usos a excepción del DLey 1/2007 que atribuye al Consell de Eivissa la modificación de los parámetros en las áreas ANEI. En nada más. Por tanto todas las modificaciones que se verifican en la propuesta expuesta al público (excepto la modificación de parámetros para construcción de edificaciones y viviendas en ANEI) no pueden fundamentarse en este supuesto.

b) la **evolució socioeconòmica y territorial** que afecten sustancialmente a los objetivos y elementos fundamentales del PTI. En este aspecto, la memoria manifiesta precisamente que debido a la situación de recesión económica no hace aconsejable de gran

magnitud que pueda resultar perjudicial para la economía productiva insular basada en el sector servicios y la construcción.

Este argumento decae por la propia actuación del Consell: por un lado al ir más allá de lo establecido en la ley 4/2008 y condicionar la edificación a la urbanización previa del polígono o área de actuación urbana (prohibiendo la edificación simultánea a la urbanización) y por otro al establecer en la propuesta de modificación un sinnúmero de limitaciones a la construcción.

No se justifica de ningún modo la existencia de cambios socioeconómicos que motiven la modificación tal como se presenta.

c)el transcurso de diez años. Como ya se ha comentado más arriba, se inicia el expediente administrativo transcurridos únicamente tres años.

Curiosamente, se alega como justificación unos cambios en el **contexto sociopolítico** que no se especifican, aunque se intuyen, pero que no se hallan recogidos como causa de revisión o de modificación en la legislación vigente.

En conclusión, la importancia de las modificaciones afectan de modo global al PTI e implican reconsideración en su globalidad, por lo que no es procedente la tramitación del expediente como una modificación del Plan Territorial Insular, sino que debe tramitarse como una revisión del Plan.

### **SEGUNDA. Planimetría.-**

La **Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y Medidas Tributarias** establece en su artículo 25 la escala a que debe trazarse la planimetría de los Planes Territoriales Insulares para el suelo rústico:

#### **Artículo 25**

Los planes territoriales parciales delimitarán las diferentes categorías del suelo rústico que se describen en este capítulo, utilizando la escala 1:25.000. La delimitación precisa de estas categorías corresponderá a los instrumentos de planeamiento general y se referirá a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.

Tal es así porque se ha de fijar un mínimo estándar que permita no solo homogeneizar la planimetría, sino establecer una resolución lo más adecuada posible para reflejar la situación del territorio. Por ello, la escala es diferente según se trate de suelo urbano o suelo rústico.

En este sentido, es de aplicación también el artículo 39 del RD. 2159/1978 de 23 de junio que aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Además es necesario hacerla inteligible, tanto a los técnicos como a los particulares y ello viene ligado al derecho de información y participación de los ciudadanos en las decisiones administrativas, tal como ya se ha expresado más arriba.

Así, además de la Constitución Española, art. 105, a); la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, art. 3.1 y 5 ya citadas anteriormente, el **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo** establece en su art. 3.2 y art. 4

#### **Artículo 3 Ordenación del territorio y ordenación urbanística**

1. ...//...

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

a) ...//...

b) ...//...

**c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.**

#### **Artículo 4 Derechos del ciudadano**

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) ...//...

b) ...//...

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) ...//...

**e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución**

urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

Pues bien, en el **plano referido a las zonas de pendiente mayor del 20%** se utiliza una escala **1:80.000**. Esta es una escala completamente inusual que hace que sea de difícil comprensión puesto que la definición de la planimetría es inexacta. Piénsese que un trazo de un bolígrafo o un rotulador poco grueso tiene un milímetro de anchura y a esta escala significa ochenta metros en la realidad. **Es decir un punto que tenga un milímetro de largo por un milímetro de ancho significan a esta escala 6.400 metros cuadrados.** Item más, no se entiende que toda la planimetría esté a escala 1:25.000 (como ordena la ley) y que precisamente el plano de pendientes de más de 20% esté a una escala insólita y, además no se incluya en el anexo de planimetría de las normas sino como anexo a la memoria.

No se trata pues, de un simple capricho, ni siquiera de que se cumpla la ley, se trata de que los exponentes no pueden hacerse una cabal idea de lo propuesto y delimitado por el plano a que se hace referencia y por tanto se les está limitando la posibilidad de acceso a la información y de participar en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Es por ello que se propone que se elabore un nuevo plano de pendientes de más de un 20% a escala 1: 25.000 y, obviamente se establezca nuevo plazo para exposición al público.

**TERCERA. Modificaciones de la norma 6, relativas a delimitación de las categorías de suelo rústico:**

**a) Nueva delimitación de Suelo Rústico Forestal.**

La nueva delimitación de Suelo Rústico Forestal implica la ocupación por esta categoría de suelo de dos tipos de áreas agrícolas, unas que corresponden terrenos que en los últimos años no han sido trabajadas y se ha invadido de matorral y otras que aún estando en cultivo se hallan enclavadas dentro de áreas calificadas como forestal.

En ambos casos, se trata se suelo agrario calificado por el actual PTI como Areas de Interés Agrario (AIA).

Para esta nueva delimitación no se ha tenido en cuenta ni la calificación de AIA ni el interés ni aprovechamiento agrario y ello es claramente perjudicial para las explotaciones agrarias ibicencas. Es obvio que las áreas de masa forestal que han padecido incendio han de mantener esta calificación de SRC-F y los exponentes no entran en esta cuestión por evidente y adecuada. De lo que se trata es que no se reduzcan las (posibles) áreas de cultivo.

Desde el punto de vista agrario correspondería tratar una política de fomento de ampliación de las explotaciones agrarias para mejorar su rendimiento mediante cualquier figura jurídica que permita al agricultor explotar una superficie territorial mayor (formando por ej.: un banco de tierras)

Según la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Hidrológico de les Illes Balears, la isla de Eivissa es la que menos territorio dedicado a la agricultura tiene de la producción agrícola:

Según el censo agrario de 1999, la agricultura ocupaba 199.810 ha, lo que representaba el 40% del territorio balear. Por islas, Menorca es la que presentaba un mayor porcentaje de territorio destinado a la agricultura, un 43,3% (30.134 ha), seguido de Mallorca, con el 42,7% del territorio (155.449 ha). **El porcentaje del territorio que las Pitiüses dedicaba a la producción agrícola es menor que en las demás islas, el 21,7% (14.227 ha).**

(VIDE: Evaluación Ambiental Estrategica P.H.I.B, apartado IV DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y TERRITORIAL DEL PLAN. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITAUCIÓN ACTUAL. Nº 2. Usos y demandas, 2.2 USOS AGRARIOS, página 83)

Creemos que es un dato lo suficientemente ilustrativo como para tomar decisiones a favor del aseguramiento de la actividad agraria.



Paralelamente, esta modificación contradice frontalmente la finalidad de lo dispuesto en la letra a) del nº 5 de la norma 18 del PTE (modificación) cuando exige que la autorización de implantación del uso de vivienda unifamiliar comportará entre otras la obligación de “evitar que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola”.

Por ello

**se propone que se excluyan de la modificación de la nueva delimitación de Suelo Rustico Forestal (SRG-F) las áreas que el vigente Plan Territorial Insular declara Areas de Interés Agrario.**

**b) Nueva delimitación de las Zonas 1 y 2.**

- **Aplicación del D.Ley 1/2007 de 23 de noviembre de les Illes Balears.**

La memoria de la modificación del PTI justifica la nueva delimitación y definición de las Zonas 1 y 2, así como al Suelo Rústico Protegido-ANEI (SRP-ANEI) en la imposición que realiza el DLey 1/2007 de las Illes Balears. Conviene, pues, conocer este artículo que es del tenor siguiente:

**Artículo 2.**

Se suspenden los procedimientos administrativos de otorgamiento de autorizaciones o licencias de edificación y uso del suelo para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en Área Natural de Especial Interés de las islas de Eivissa y Formentera hasta **que el correspondiente instrumento de ordenación territorial de estas islas fije, en su caso, los nuevos parámetros para la edificación en estas áreas**, los cuales ponderarán la preservación, entre otros, de la calidad natural del territorio, de su singularidad y de los valores histórico-culturales vinculados al paisaje

A nuestro juicio, la redacción no deja lugar a dudas: lo que hace el Decreto ley es establecer la suspensión de licencias de edificación en las Areas Naturales de Especial Interés de las islas de Eivissa y Formentera hasta que el correspondiente instrumento de ordenación territorial fije, en su caso, los nuevos parámetros para edificación en tales zonas. Dicho en otras palabras: atribuye al Consell Insular de Eivissa la potestad de variar los parámetros para la edificación. Es pues, una posibilidad no es de ninguna manera una imposición. **No**

**obliga a variar los parámetros, simplemente autoriza al Consell d'Eivissa tal variación.**

Lo anterior es muy importante a la vista de las modificaciones que se plantean por parte del Consell puesto que significan unas limitaciones muy importantes para la actividad de las explotaciones agrarias y el fomento de la economía no agraria en el medio rural.

- **Nueva definición de las zonas 1 y 2**

En definitiva se incluye en zona 1 todas las áreas con pendiente superior al 20% y cuya consecuencia inmediata es la inedificabilidad de dichas áreas (vide norma 22 en relación con la norma 9).

No se justifica en el expediente administrativo la necesidad de sustituir la norma ahora vigente (40% de pendiente) por la propuesta, parece una cuestión más de criterio subjetivo que técnico-jurídico.

Aparte de que se trata de un "trasvase" de las zonas 2 señaladas en el vigente PTI a la zona 1 de la propuesta. Entendemos, además, que esta situación puede exceder de la autorización legal de modificar los parámetros edificatorios.

No se distingue entre las edificaciones constitutivas de una explotación agraria de otras que no tengan tal condición, tampoco se efectúa distinción entre las viviendas ligadas a la explotación agraria de las demás viviendas que se puedan construir en el campo.

Ya se verá en las alegaciones referidas las normas del PTI relacionadas con los usos y edificabilidad del suelo rústico como el Plan Territorial desconoce o ignora la realidad de las explotaciones agrarias y su concepto actual.

Cabe traer a colación en este apartado, lo expuesto en el inicio del presente escrito al referirnos a la definición legal de explotación agraria y actividad agraria en la que queda perfectamente delimitada

- **VIDE:** PDR ILLES BALEARS 2007/2013; Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias; Real Decreto 613/2001, de 8 de junio, para la mejora y modernización de las estructuras de producción de las explotaciones agrarias; Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo; el Decreto 53/2006, de 16 de junio, por el que se regula el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Illes Balears y la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural cuyas normas de aplicación han sido relacionadas en la alegación previa de este escrito)

En este sentido, y para no ser reiterativos, baste concluir que la normativa propuesta que conforme a la legislación agraria, con esta norma se impide la existencia de las explotaciones agrarias en la zona 1.

En consecuencia **se propone**

- a) que al establecer la definición de zonas 1 y 2 se distinga entre edificaciones destinadas a explotaciones agrarias y actividad agraria , para permitir las, y edificaciones destinadas a usos no agrarios.**
- b) que se puedan ampliar las viviendas existentes en las zonas 1 si no han agotado la edificabilidad que les correspondería por las dimensiones de la parcela.**

#### **CUARTA. Modificación de la norma 7. Uso comercial, otros usos.-**

##### **a) talleres de reparación de vehículos**

Previo a considerar el uso comercial, se ha de hacer mención a la prohibición de instalar talleres de reparación de vehículos. En efecto la Cooperativa Agrícola de Sant Antoni es posiblemente la Cooperativa Agraria que posee el mayor parque de maquinaria de Baleares para trabajo agrícola y, evidentemente tiene un taller mecánico que no solo hace labores de mantenimiento y reparación

de su propia maquinaria sino que presta servicio a los socios y agricultores.

Además, tiene la representación comercial de la marca John Deere (una de las más importantes del sector) de maquinaria agrícola.

No se entiende que se prohíba este uso cuando, además de la cooperativa de Sant Antoni, existen otros pequeños talleres en la isla que prestan servicio a los agricultores y su ubicación, evidentemente facilita este servicio.

De otro lado, no se mencionan otros servicios o actividades que pueden ser más molestos que los citados talleres de reparación de vehículos.

**b) Uso comercial.**

En lo que se refiere a este tipo de uso, los exponentes se refieren a la comercialización de productos agrarios producidos en la isla de Eivissa.

La memoria justifica la modificación del uso comercio en suelo rústico a la publicación de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y la Comisión, relativa a los servicios en el mercado interior y a la ley 8/2009 de modificación de la ley 11/2001 de 15 de junio de ordenación de la actividad comercial de las Islas Baleares para la transposición de a Directiva antes citada.

La interpretación que hace el Consell de esta normativa es, consideramos, equivocada y, por tanto, la propuesta adolece de error.

En efecto, la Directiva de servicios en ningún momento prohíbe la ubicación de comercios en suelo rústico y menos si son, como en el caso de los exponentes parte de una explotación agraria. La ley 11/2001 de ordenación de la actividad comercial (modificada por la ley 2/2009), en el apartado 6 del artículo 7 dispone:

**Artículo 7 Prohibiciones y restricciones al comercio**

6. Se prohíbe expresamente la implantación de establecimientos comerciales en suelo que no tenga el carácter y la condición de urbano consolidado, definido en la legislación urbanística vigente, excepto cuando se trate de establecimientos o actividades directamente vinculados a explotaciones agrarias, ganaderas o forestales que deban ubicarse necesariamente en el medio rural y en los casos que establece la legislación urbanística general.

Y en ello se basa la propuesta del nuevo PTE para limitar el uso de comercio en el suelo rústico. Sin embargo esta norma hay que ponerla en relación con el apartado c) del número 3 del artículo 2 de la misma ley cuando establece el ámbito de aplicación de la ley:

**Artículo 2 Ámbito de aplicación**

1. Esta ley es aplicable a las actividades comerciales realizadas en las Illes Balears.
2. También es aplicable, con carácter supletorio, a las actividades comerciales que estén regidas por su normativa específica.
3. **Están excluidas del ámbito de aplicación de esta ley las siguientes actividades:**
  - a) La venta realizada por fabricantes, en su propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción, a no ser que se dirijan a consumidores finales.
  - b) La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de producción, así como la de árboles, flores y plantas producidas en viveros, planteles o invernaderos.
  - c) La venta realizada por artesanos de sus productos en sus talleres de producción.

Una interpretación correcta ( a nuestro juicio) de la norma es que la comercialización de productos agrarios producidos en las explotaciones agrarias está excluida de la ley 11/2001 de ordenación del comercio. El artículo 7 únicamente lo que pretende es imponer la construcción de nuevos establecimientos comerciales (no agrícolas) en suelo urbano consolidado (en base a la definición que de él hace la ley 4/2008); el procedimiento (la prohibición) utilizado quizá no haya sido el más adecuado puesto que ha inducido a la confusión.

La interpretación que proponemos consideramos que es la adecuada porque es coherente con lo dispuesto en el PDR 2007/2013 cuando se refiere al fomento de la comercialización de los productos agrícolas; y, **sobre todo a la normativa agraria que considera actividad agraria tanto la transformación como la comercialización de los productos agrarios (producidos en la propia explotación), esa es la**

**razón del apartado c) del numero 3 del artículo 2: no es de aplicación la ley de ordenación del sector de comercio a la producción y comercialización de los productos agrarios porque le son de aplicación su propia normativa sectorial.**

También hay que resaltar que la ley de Desarrollo Rural Sostenible, ya citada, fomenta el comercio en el mundo rural y que es una pretensión del sector agrario, creemos que compartida por el propio Consell Insular de Eivissa, que una de las vías de hacer rentable la agricultura es el fomento de la transformación de los productos primeros producidos en las explotaciones agrarias de la isla y su posterior comercialización por los propios agricultores. Por lo que es prioritario contar con puntos de comercialización propios de los agricultores para llevar a cabo este objetivo.

En este sentido, hemos de observar dos cuestiones, la primera que la transformación y comercialización ha de ser de las explotaciones agrarias de la isla y la segunda es que, debido a las pequeñas dimensiones de las explotaciones, sea posible agrupar varias explotaciones para transformar y comercializar.

Esto nos lleva a la consecuencia que será necesario prever que en lugar de comercializar los productos de una explotación en la misma explotación se puedan comercializar en una de las que forman la agrupación o en las cooperativas agrícolas.

Por ello **se propone** que

- a) **Se autorice el uso de talleres de reparación mecánica de vehículos (al menos la maquinaria agraria) en suelo rustico.**
- b) **En la regulación del uso comercial se suprima la expresión “que necesariamente deban ubicarse en suelo rústico” en el apartado 3.2 de la norma 7**
- c) **Que se autorice el uso de transformación y comercialización de productos primeros agrarios producidos en las**

**explotaciones agrarias de la isla de Ibiza cualquiera que sea la calificación o clasificación del suelo**

- d) **Que para la transformación y comercialización de los productos agrarios se puedan agrupar las explotaciones agrarias bajo cualquiera de las formas admitidas en derecho ( Comunidades de Bienes, Cooperativas, Sociedades Agrarias de Transformacion..., etc) siempre que los socios o partícipes sean exclusivamente titulares de explotaciones agrarias y se transformen y comercialicen productos realizados en las explotaciones que forman la agrupación.**
- e) **Igualmente que los puntos de transformación o comercialización se ubiquen en una de las explotaciones agrarias miembros de la agrupación a que se refiere en el punto c)**
- f) **Se exonere de la declaración de interés general la construcción de edificios o instalaciones destinadas a transformación y comercialización de productos primeros producidos en las explotaciones agrarias de la isla de Ibiza cuando se ubiquen en las propias explotaciones agrarias o en las entidades cooperativas o Sociedades agrarias de transformación o de otro tipo que agrupen dichas explotaciones.**

**QUINTA. Modificación de la norma 9. Régimen de actividades en Suelo Rústico.-**

**a) Cuestión previa. Explotaciones agrarias.-**

En la redacción del vigente PTI (2005), en algunas categorías de suelo se permiten usos agrarios siempre que permitan una explotación agraria prioritaria. Este criterio se mantiene en la propuesta de nuevo PTI.

A nuestro juicio este planteamiento es erróneo puesto que limita enormemente el desarrollo de las explotaciones agrarias. Como se ha visto en la normativa explicitada en la exposición previa, las explotaciones son prioritarias cuando reúnen unos requisitos de prevalencia dirigidos a obtener mayores beneficios de las medidas de fomento de la legislación agraria y para ello se exigen unos parámetros de mayor rendimiento y cualificación.

En la isla de Eivissa, si se comprueba el Registro de Explotaciones Agrarias, veremos que existen muchas más explotaciones que carecen de la calificación de prioritarias, dada las dimensiones de las explotaciones y de las posibilidades de las mismas. Máxime cuando nos referimos a las posibles explotaciones de secano (frutos secos, cereales.....).

De este modo, es fácil concluir que si se persigue la pervivencia del sector agrario, éste necesita de una masa crítica de la que carecerá si se excluyen las explotaciones agrarias no prioritarias de cara a los usos prevenidos en determinadas áreas de suelo rústico.

Por ello se considera adecuado que los usos agrarios se autoricen siempre que permitan una explotación agraria (prioritaria o no).

**b) apartado 1 de la norma 9 (Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección –SRPAANP)**

A pesar de que en la memoria se afirma que este apartado 1 únicamente se adapta a las normas vigentes que vinculan al PTI, lo cierto es que se modifican parámetros, para prohibirlos, que afectan a los usos agrarios. En concreto, se prohíben los invernaderos y las explotaciones ganaderas (antes condicionados) así como la agricultura intensiva si produce desforestación.

Este apartado es de por sí limitativo de la actividad agraria ya desde su regulación original en el sentido de que prohíbe también la industria de transformación agraria en dicha zona excepto la que se realice en edificios existentes y no se efectúen otras obras que las de conservación restauración y consolidación de edificios e



instalaciones existentes que no supongan aumento de volumen. Es decir que no pueden realizarse obras de adaptación de las nuevas instalaciones industriales que se pretenden y por tanto la excepción es imposible de cumplir.

Creemos que, respetando las medidas correctoras precisas para reducir el impacto que pudiera afectar al medio –en caso de que se produzca- deberían permitirse a las explotaciones agrarias instalar y realizar las actividades que ahora se prohíben (invernaderos, ganadería, agricultura intensiva e industrias de transformación de productos agrícolas producidos en las explotaciones agrarias).

**c) Áreas de Suelo Rústico Protegido y Forestal (SRP y SRG-F)**

Ocurre lo mismo que en el apartado anterior, por lo que insistiendo en la necesidad de no restringir más todavía la actividad agraria, se reitera lo expresado en el apartado b) precedente.

Por ello se propone:

a) Suprimir toda referencia a explotaciones prioritarias, de modo que los usos agrarios se autoricen siempre que permitan una explotación agraria (prioritaria o no) dejando una regulación más amplia y que abarcará a la mayor parte del sector agrario.

b) permitir a las explotaciones agrarias instalar y realizar las actividades que ahora se prohíben en las áreas de SRP y SRG-F (invernaderos, ganadería, agricultura intensiva e industrias de transformación de productos agrícolas producidos en las explotaciones agrarias). respetando las medidas correctoras precisas para reducir el impacto que pudiera afectar al medio –en caso de que se produzca-

**SEXTA. Modificaciones a la norma 10 (prohibición anexos).-**

La nueva regulación prohíbe la construcción de anexos a las viviendas en suelo rural y lo justifica en que muchas veces se ha infringido la ley y los anexos se han convertido en viviendas.

Dicho sea con todos los respetos, esta declaración significa el reconocimiento por parte de la administración del fracaso en la política de disciplina urbanística cuya competencia es de los Ayuntamientos y del propio Consell Insular. Significa, además, que en lugar de aplicar la ley y castigar al infractor, se prohíbe construcción o habilitación de anexos sin que ello signifique mayor garantía de que no habrá infracciones.

Las condiciones establecidas como caso excepcional tampoco soluciona el problema que se pretende evitar.

- a) En cuanto a la distancia inferior de 25 metros, si se trata de edificaciones ya construidas anteriores (o posteriores) al año 1956, es obvio que el inmueble estará en el lugar que se construyó y excluir su posibilidad de rehabilitación para uso de anexo a vivienda carece de sentido. Cuestión distinta sería si se planteara este parámetro para los anexos de nueva construcción (aparte de que si la distancia se reduce –en los de nueva construcción– a 10 ó 15 metros dificulta que se convierta en una nueva vivienda)
- b) En cuanto a la fecha de construcción –antes de 1956– tampoco tiene sentido, puesto que durante los años 60 ó 70 en las viviendas agrarias se construyeron anexos –almacenes, corrales– que sustituían a los antiguos o, incluso, ampliaban los existentes.
- c) Las construcciones antiguas no solo no cumplen la normativa de habitabilidad sino que, además, en la mayor parte de los casos tampoco cumplen las condiciones higienico-sanitarias y de bienestar animal para utilizarlos como corrales.
- d) Exigir que se mantengan los volúmenes aún incumpliendo la normativa de habitabilidad es un contrasentido, pues parece que se pretenda el incumplimiento de la legalidad. Se ha de tener en cuenta que las cubiertas de tales edificios suelen ser

bajas y también que las puertas de acceso son relativamente estrechas y también bajas.

- e) En conclusión, si no se permite el cambio de uso en los corrales o almacenes existentes primando el interés patrimonial sobre cualquier otro, la consecuencia inmediata será la contraria a la pretendida: en lugar de conservación, abandono y posterior ruina del inmueble.

Por ello se propone que se autoricen la construcción de anexos a las viviendas, adoptándose las garantías necesarias para que estos no se conviertan en vivienda independiente y en lo que se refiere a las edificaciones existentes, se permita su reforma y rehabilitación precisamente adaptándolas a las normas vigentes de habitabilidad.

#### **SEPTIMA. Norma 11. Condiciones específicas del uso turismo en suelo rústico.-**

No parece tener mucho sentido exigir en la norma 10 que la antigüedad de la edificación sea anterior a 1956 para que pueda ser rehabilitada y que en cambio para un agroturismo o un hotel rural se exija que la vivienda esté construida antes de 1940. Máxime si se considera que el primer vuelo aéreo es de 1956 y que en el registro de la Propiedad la inmensa mayoría de estas viviendas no constan registradas.

Por otro lado, es obligado contemplar la regulación del agroturismo como diversificación de la economía agraria, tal como lo establece la normativa agraria y los planes de desarrollo vigentes en lugar de contemplarlo como una actividad externa.

(VIDE: Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, art. 20 e); PDR Illes Balears 2007/2013; Plan de Desarrollo Rural Sostenible; .....)

Desde este punto de vista, es indiferente la edad de la edificación y primordial que el titular sea agricultor y que la actividad turística

esté ligada y vinculada a la actividad agraria y su explotación. Así lo importante sería no la fecha de construcción de la vivienda sino que el titular llevara un mínimo de años de actividad agrícola (para evitar fraudes). De este modo se podría exigir que la vivienda se adapte a los criterios de una vivienda rural sin importancia excesiva de la fecha de construcción pero que ésta se halle en una explotación agraria en activo y el uso turístico quede vinculado a la vida de la explotación agraria.

Además, los exponentes consideran del máximo interés para mejorar la economía de las explotaciones rurales ampliar el tipo de oferta, consistente en la posibilidad de utilizar los anexos a que se hace referencia en la alegación anterior o destinar un máximo de tres habitaciones de la propia vivienda agraria al uso turístico. Para ello sería necesario ( a fin de tener un nivel mínimo de calidad y comodidad para los turistas) que dichas habitaciones pudieran tener baño propio, y por ello debería permitirse la ampliación de tales viviendas. Oferta que se ha de referir no solo a viviendas existentes en el año 1956 sino incluir a las de fecha posterior y únicamente las vinculadas a explotaciones agrarias.

Por ello se propone:

- a) En el uso turístico específico de agroturismo exigir que la vivienda se adapte a los criterios de una vivienda rural pero sin importancia excesiva de fecha de construcción pero que ésta se halle en una explotación agraria en activo y el uso turístico quede vinculado a la vida de la explotación agraria e igualmente que el titular del agroturismo sea el titular de la explotación agraria.
- b) Permitir una nueva oferta turística consistente en un máximo de tres habitaciones en la vivienda agraria ( o sus anexos). Para el ejercicio de tal actividad, la licencia debería vincularse a la vigencia de la explotación agraria
- c) Que dado el interés de este uso turístico como diversificación de la economía agraria, tanto el agroturismo, como las viviendas vacacionales y la oferta descrita en el apartado b) precedente (habitaciones rurales

**independientes), no les sea exigido la declaración de interés general cuando se trate de explotaciones agrarias.**

**OCTAVA. Norma 13. Instalaciones, edificaciones y viviendas existentes en suelo rústico.-**

**a) Apartado 3. a) (vivienda existente)**

La modificación exige que la vivienda sea anterior a 1956, y ello resulta inadecuado pues existen viviendas posteriores a 1956 que reúnen los requisitos de este apartado a).

**b) Supresión del apartado 3. c)**

La nueva propuesta de Plan Territorial suprime el punto c) en virtud del cual se consideraba vivienda existente aquella que constando su existencia en el vuelo del año 2002 tenga cédula de habitabilidad referida a dicho uso.

Ello significa que se deja fuera de ordenación a todas las viviendas anteriores a 2002 que hayan sufrido alguna modificación por pequeña que sea ésta (una terraza, un cobertizo...) aún contando con cédula de habitabilidad. Dejar fuera de ordenación la totalidad de la vivienda es una medida desproporcionada cuya consecuencia no soluciona el problema creado, antes bien lo agrava. La inmensa mayoría de las viviendas anteriores a 2002 se hallarán en dicha situación y por ello no dejarán de existir, ni siquiera aquellas que se enclaven el parcelas cuyos parámetros permitan la construcción total existente. No puede legislarse de espaldas a la realidad.

**c) apartado 4. Ampliación de viviendas existentes.**

Consideramos excesivo este apartado que restringe innecesariamente lo dispuesto en la ley de suelo rústico (Disp. Transitoria 2ª) e incluso impide la ampliación de las viviendas construidas al amparo de licencias que se ubiquen en zonas que ahora resulta prohibido la edificación (Zona 1). La prohibición es tan

desproporcionada que incluso impide la redistribución interior de los volúmenes.

Asimismo, no se podrán modificar las viviendas o edificios construidos con licencia que, por modificación sobrevenida de la normativa exigible, no hubiesen agotado su edificabilidad.

Creemos que esta nueva regulación es excesivamente restrictiva y reduce el valor patrimonial de las explotaciones agrarias sin conseguir ninguna compensación positiva.

**d) apartado 5. Intervención en viviendas con valores patrimoniales o culturales.**

Esta norma atribuye valores patrimoniales o culturales a todas las viviendas construidas antes del año 1956 de modo indiscriminado, sin ningún procedimiento de catalogación o inventario y sin ningún estudio previo que determine el posible valor patrimonial o cultural de cada vivienda considerada individualmente. Y, además, pretende paralizar su propia evolución constructiva.

Por otro lado habla de “cases pageses” y no hay una definición jurídica de las mismas: recordemos que nos hallamos ante una norma jurídica que regula la intervención en un tipo de inmuebles sin establecer la definición de este inmueble.

Hay que resaltar que en esta apartado el legislador restringe y limita tanto las posibilidades de intervenir en las casas que en la práctica reduce a la nada el margen del propietario de adecuar su vivienda a las necesidades de una vivienda digna y moderna con las mismas (o parecidas) comodidades que una casa nueva. El intervencionismo administrativo es tal que se exige un reportaje fotográfico del interior de la vivienda (instrucción 7).

Por otro lado el régimen normativo establecido conduce a situaciones que carecen de objetividad a la hora de determinar la posibilidad de intervención en la vivienda o no. Deja al criterio del

técnico de la administración potestades de interpretación que no le corresponden.

Es más, la norma es contraria a Derecho. No puede imponerse (al igual que ocurre con los anexos) unas condiciones “aun en el caso de incumplir el Decreto de Habitabilidad”, no es legal la exoneración del cumplimiento de la ley (clausula de dispensación).

En efecto, el Consell Insular de Eivissa no puede, porque no tiene competencia para ello modificar o excepcionar el cumplimiento del Decreto de Habitabilidad, puesto que la transferencia al Consell d'Eivissa a fecha de hoy no es efectiva y, además, no cabe en un instrumento de ordenación territorial crear nuevas normas de habitabilidad.

En conclusión la modificación que se pretende, aunque tiene un objetivo adecuado cual es la conservación de las viviendas tradicionales agrarias de la isla, en la realidad el excesivo intervencionismo que pretende ordenar hasta la distribución interior de las viviendas conseguirá todo lo contrario.

Este apartado 5 se aparta incluso del concepto evolutivo de la vivienda rural ibicenca. Esta clase de construcción pertenece a la arquitectura popular mediterránea (como no puede ser de otra manera) del tipo aglutinado; aunque guarda unas características propias por su adaptación a los condicionantes de esta isla. Existen interesantes estudios sobre el origen y evolución de las casas rurales de Eivissa; si bien se mantienen dos teorías, la primera que estas edificaciones provienen del Asia Menor y que se establecieron en Eivissa con la colonización fenicia (Blackstat, Muhle, Elías Torres) y la segunda que defiende que este origen es incierto (Benjamí Costa, Jordi Fernandez).

Sea como fuere, es indiscutido el carácter evolutivo del “casament” desde un núcleo original, de tal modo que el pagés va añadiendo los distintos elementos a la vivienda en función de su necesidad. Esa evolución sigue unos criterios perfectamente definidos y vale la

pena conocer el estudio del arquitecto Eric Muhle para comprobar el proceso evolutivo de la vivienda ibicenca (Colegio de Arquitectos de Baleares, Delegación de Eivissa i Formentera "Arquitectura y espacio rural en Ibiza", Ed. 2002)

También vale la pena el estudio "Detalles de arquitectura rural ibicenca" de Catalina Verdera y Cis Lenaerts (publicado en "Arquitectura y espacio rural en Ibiza) que analiza elementos constructivos de la casa rural de Eivissa.

También en este sentido, el Colegio de Arquitectos de Baleares ha publicado un estudio sobre los "Elementos Básicos de la arquitectura popular de Mallorca" (Eugenio de la Fuente, Pedro Rabassa y Mario Tecglen) que valdría la pena realizar sobre los de la isla de Eivissa para completar el conocimiento sobre el sistema y elementos de nuestra arquitectura popular.

Con lo anterior lo que se pretende significar es que resulta posible la conservación de las viviendas rurales siguiendo sus pautas evolutivas sin necesidad de prohibir su evolución natural.

Consideramos que la normativa debería seguir los criterios reseñados en los estudios citados y que permita integrar modelos de vida más actuales. No es aceptable, por ilógico, impedir la modificación de la distribución interior de las viviendas, permitir solo actuaciones de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación sin afectar a su volumetría, exigir que las actuaciones sean reversibles, prohibir la utilización de teja árabe (cuando en muchas fachadas -sobre todo las de planta baja y piso- son rematadas con una hilera de tejas enjalbegadas).

Consideramos que se han de seguir los mismos criterios que para la restauración de edificios emblemáticos ubicados en las áreas urbanas. Buen ejemplo de tales restauraciones son el Edificio de Can Botino que actualmente ha cambiado su uso de vivienda para pasar a ser la sede del Ayuntamiento de Eivissa. En dicho edificio se ha aumentado la alzada de la cubierta (incrementado volumen) y se ha modificado su distribución anterior para adecuarla a los usos administrativos a que se destina. El edificio de la Castillo de Eivissa



sigue el mismo criterio, se ha podido modificar perfectamente su distribución interior y aumentar volumen para adaptarlo al uso turístico. Lo mismo ocurre con el edificio de Comandancia Militar de Eivissa.

Por otro lado, es conveniente contemplar la diferencia entre las casas en las que ya se ha intervenido, total o parcialmente, de las viviendas en que no se ha producido dicha intervención.

Por ello se propone:

- a) suprimir en la letra a) del apartado 3, la referencia al año 1956
- b) recuperar lo dispuesto en la letra c) del apartado 3 en el vigente Plan Territorial
- c) que la ampliación de las viviendas existentes se rija por lo dispuesto en la disposición transitoria 2 de la ley de suelo rústico incluso en las viviendas ubicadas en zonas cuyas categorías resulte prohibido el uso de vivienda unifamiliar, si esta prohibición es posterior a la construcción de dicha vivienda (apartado 4).
- d) (apartado 5) modificar los criterios de intervención en las viviendas rurales con valores patrimoniales de modo que se permita el incremento de volumetría, la modificación de la distribución interior existente, ...etc y se sigan criterios más acordes con la restauración de inmuebles que se han realizado en edificios (incluso Bic) en otras áreas.

#### NOVENA. Norma 14. 2

Establece que SRP-APT de costas no computa a efectos de edificabilidad. Esta norma establece una restricción innecesaria y perjudicial para las zonas agrarias cercanas a la costa y, además, creemos que contradice lo dispuesto en la ley 6/1999 de 3 de abril,

**de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y Medidas Tributarias** , en tanto que en ella viene determinado el régimen del suelo y su delimitación. Variar dicha normativa, entendemos que excede de la autorización de la ley 4/2008 y del DL 1/2007 al Consell d'Eivissa.

Por ello se propone:

- a) **Que el PTE reconozca el computo de la superficie afectada por la APT de costas a efectos de edificabilidad.-**

**DECIMA. Norma 15. Prohibición de parcelación y régimen de división o propiedad horizontal.-**

En la memoria del PTE se justifica la prohibición del uso de las viviendas en régimen de división o propiedad horizontal en que la ley 6/1997 del suelo rústico proscribía tal figura jurídica de modo tácito pero de forma indubitada. Y continúa diciendo que ciertos notarios y registradores autorizaban e inscribían este tipo de división de la propiedad que en el fondo constituye una infracción urbanística.

Los exponentes quieren, respetuosamente, disentir de tal afirmación, porque si en efecto fuera una infracción urbanística, hasta la fecha la administración competente –Ayuntamientos y Consell Insular- no han actuado, ni incoado ningún expediente administrativo en tal sentido.

Pero, es más, la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene una doctrina clara sobre la cuestión y vale la pena conocer, por todas, la resolución de fecha 13 de Diciembre de 2003, fundamento de derecho cuarto:

**Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 10 Dic. 2003**

LA LEY 253/2004

*Inexigencia de licencia de parcelación e inscripción de escritura de división horizontal tumbada REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Inscripción de escritura de división horizontal tumbada. Innecesariedad de licencia de parcelación urbanística. La propiedad horizontal propiamente dicha, aunque*

*sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca que le sirve de soporte, no puede equipararse a los complejos inmobiliarios, pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación, ya que no hay alteración de forma, superficie o linderos. Irrelevancia de la asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos.*

**CUARTO.** El régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, mantenido la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Se rige por la Ley especial que si bien su artículo 2.º declara de aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5.º, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 CC pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también, a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia Ley, no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal.

*El artículo 24, que integra el nuevo Capítulo III de la Ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no la naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.*

*Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.*

*La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad ob rem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito.*

*Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca --o derecho de suelo-- que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación pues no hay alteración de forma -la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas--, superficie o linderos. La asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción, no altera esa unidad. Sería lo mismo que exigir licencia para la división horizontal en los frecuentes supuestos de edificaciones integradas por varias viviendas adosadas, construidas con una licencia que así lo autoriza sobre un solar indivisible según la misma ordenación. No puede ésta limitar el derecho del constructor o promotor a explotar o comercializar una construcción perfectamente legal e integrada por distintas unidades explotables o enajenables de forma independiente acudiendo a su división en régimen de propiedad horizontal.*

Pero es que, además, el apartado 3 al prohibir que las edificaciones e instalaciones no pueden **“ser objeto de asignaciones de cuotas en proindiviso”** entra en materia civil exclusivamente reservada al Estado (art. 149, 8ª de la Constitución).

En efecto, el régimen de cuotas proindiviso de la propiedad no puede regularlo una disposición de orden territorial y sobre ella existe reserva de ley.

Piénsese en el caso de una herencia en la que por efecto de la indivisibilidad de la finca, los herederos se la adjudican en proindiviso. O en un hecho más sencillo, en la herencia abintestato los herederos adquieren la herencia a partes iguales (proindiviso). En el ámbito del matrimonio, el régimen de gananciales (que es el aplicable a a la mayoría los ciudadanos originarios de la península que residen en Ibiza –salvo pacto expreso en contrario- ) implica que las propiedades se adquieren por mitades indivisas.

¿Se prohibirá a los herederos adquirir la herencia en proindiviso? ¿y los padres no podrán donar a sus hijos un bien –quizá el único que tienen- a sus hijos a partes iguales? ¿y los matrimonios en régimen de gananciales? ¿Qué ocurrirá con las herencias abintestato?

Insistimos, el Consell Insular no tiene competencia en materia civil y mucho menos para regular un tipo de propiedad o cuestiones que afectan al régimen del matrimonio o la herencia.

Pero, además, la memoria del Consell indica que esta “prohibición tácita” lo es desde la publicación de la ley 6/1997 de 8 de julio. De lo que se deduce que, a sensu contrario, antes de la publicación de esta ley –según la exégesis del Consell Insular- la división horizontal o por cuotas en proindiviso era perfectamente legal.

El hecho es que existen viviendas que o bien se han construido juntas (adosadas) –muy pocas- o que , las más, se han ampliado y en algunos casos de herencia se han dividido entre los hijos o bien los hijos que siguen la explotación agraria de los padres viven en ella. Es importante poder regularizar estas situaciones y por ello se propone

- a) **Establecer la posibilidad de regularizar las situaciones de hecho en las explotaciones agrarias, siempre que se acredite la existencia de las viviendas en el vuelo del año 2002 y no exista expediente de disciplina urbanístico.**
- b) **Suprimir la prohibición de adquisición de la propiedad por cuotas en proindiviso.**

#### **DECIMOPRIMERA. Norma 16. Segregaciones.-**

##### **a) Legislación agraria (régimen de unidad mínima de cultivo)**

Respecto de las segregaciones, divisiones o fragmentaciones de fincas o parcelas en suelo rústico se debe distinguir entre las destinadas a edificación de viviendas no agrarias o a otros usos (no agrarios) de las destinadas a usos o actividades agrarias.

De la lectura de esta norma parece que así se entiende (apartado –d- del nº 1 de la norma). De todos modos merece una serie de consideraciones.

El régimen de unidades mínimas de cultivo está regulado en la **Ley 19/1995 de modernización de explotaciones agrarias, artículos 23 a 27:**

##### **Artículo 23 Determinación**

1. A los efectos de esta Ley se entiende por unidad mínima de cultivo, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.
2. Corresponde a las Comunidades Autónomas determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial.

##### **Artículo 24 Indivisión**

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior.
3. La partición de herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 de este artículo, aun en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las reglas contenidas en el Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos.

#### **Artículo 25 Excepciones**

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

- a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
- b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

A los efectos del artículo 16 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LA LEY 1921/1992), no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.

- c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa .

Además son de especial importancia las Disposiciones Adicionales Primera y Segunda de esta ley en cuanto establecer el carácter de básica (art.23) o plena (arts. 24, 25, 26, 27 y 28).

#### **Disposiciones adicionales**

##### **Primera Legislación básica**

Tienen el carácter de legislación básica, en virtud de lo previsto en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución los siguientes preceptos: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 22, **23**, 29, la disposición final segunda, en lo que se refiere a la modificación que se introduce en el articulado 28 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y disposición final tercera.

##### **Segunda Legislación de aplicación plena**

Son de aplicación plena, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, los siguientes preceptos: **24, 25, 26, 27 y 28**, y las disposiciones finales primera y segunda, y se aplicarán en defecto de las normas civiles, forales o

especiales, allí donde existan, dictadas por las Comunidades Autónomas de acuerdo con sus competencias estatutarias en materia de Derecho Civil.

Lo anterior significa sencillamente que el Consell d'Eivissa (o cualquier otra institución) no puede promulgar normas contrarias a dichas disposiciones salvo que el Parlament de les Illes Balears en ejercicio de las competencias de derecho civil especial propio de estas islas legisle sobre lo regulado en los arts. 24 a 27 (cuestión esta que a día de hoy no ha sucedido).

En cuanto a la superficie mínima de la finca, hay que estar a lo dispuesto en **Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo** que en su **artículo 8** desarrolla lo dispuesto en el nº 2 de art. 23 de la ley de modernización de explotaciones agrarias.

Por ello es importante, a efectos de evitar confusiones, dejar claro que:

- a) Son posibles segregaciones de fincas al amparo de la legislación agraria aún si ésta es inferior a la superficie mínima de parcela establecida para fines no agrarios, sea cual sea la categoría de suelo rustico en la que se encuentre.
- b) Evidentemente la finca segregada al amparo de la legislación agraria (es decir con fines agrarios), no resultará edificable tal como establece el apartado d. del nº 1 de la norma 16. Pero esta condición será aplicable a las fincas segregadas y no a su matriz (u otras fincas que se segreguen) siempre que ésta cumpla con los requisitos de parcela mínima a efectos no agrarios.
- c) La finca segregada al amparo de la legislación agraria no ha de computar en el valor n' a efectos de aplicación de los números 2 y 3 de la norma 16.

**b) Segregaciones no agrarias, puntos 4 y 6 norma 16.-**

El punto 4 de la norma parece castigar a quien no merece, pues su derecho de edificar vendrá determinado por un hecho que le es ajeno y en el que no puede intervenir ni remediar, cual es que las restantes segregaciones (en las que quien pretende construir no ha intervenido) se hayan realizado conforme a ley.

En el punto 6 resulta excesivo exigir que para tramitar un certificado de innecesiedad de licencia de segregación se exija el mismo expediente que para un expediente segregación. Por ej., una finca que se halle cruzada por una carretera que la divide en dos porciones, si la porción donde se halle la vivienda o instalación tiene una superficie equivalente o superior al mínimo exigido y la porción que se halla separada no tiene edificación alguna, al expedirse certificado de innecesiedad (es una parcela separada e independiente) no es necesario todo el expediente como si se tratara de una segregación; de lo contrario ¿Qué diferencia existe entonces entre una licencia de segregación y el certificado de que no es necesario una licencia para segregar?

**c) Segregaciones por razón de herencia (punto 7 y 8 norma 16)**

En los apartados 7 y 8 se regula un régimen especial de segregaciones por razón de herencia aplicando las instituciones jurídicas del derecho civil especial de Eivissa i Formentera. No obstante se establece, además, una prohibición de disponer por actos inter vivos de tales fincas durante el plazo de 15 años.

Esta cuestión (la prohibición de disponer) es también materia civil que tiene las mismas reservas que se han comentado en la alegación referida a la Norma 15 (alegación décima).

Aún así queremos significar que 15 años es un plazo de tiempo excesivamente largo contrario a la equidad y sobre todo al principio de circulación de bienes.

Por otro lado, establecer como lo hace el apartado 8 de esta norma 16, que para las fincas adquiridas por títulos distintos al de sucesión hereditaria con posterioridad al 30 de julio de 2004 no puedan



beneficiarse de lo dispuesto en el apartado 7 (dividir o practicar segregaciones sin aplicar los factores de multiplicación) hasta transcurridos 15 años es otra prohibición de disponer que hace inaplicable en la práctica los beneficios que se reservan a las transmisiones hereditarias.

En efecto, ello significa que las adquisiciones por título oneroso realizadas en agosto de 2004 no podrán entregarse en herencia aplicando los beneficios del apartado 7 hasta agosto del año 2019; por tanto el régimen especial para las divisiones o segregaciones por razón de herencia solo es aplicable de modo efectivo y real a las fincas adquiridas por cualquier título antes del 30 de julio de 2004.

Ello plantea una serie de cuestiones de cierta consideración:

¿Qué ocurre con una masa hereditaria integrada por fincas adquiridas por el causante o donante antes de 2004 (30 de Julio) y otras adquiridas con posterioridad a esa fecha?

¿si una persona adquiere por compra una finca en el año 2005 y pretende repartirla entre sus hijos tendrá que esperar hasta el año 2020?

¿y si muere antes de cumplirse los 15 años, los herederos podrán repartirse la finca al fallecimiento del causante (padre o madre) o tendrán que esperar a dividirla a que se cumpla el plazo?

La realidad suele más rica que la imaginación en plantear posibles situaciones para la aplicación de una norma y en este caso, es evidente que se darán muchas situaciones que resultarán un agravio y un indudable perjuicio para quienes tienen el derecho de adquirir una herencia.

Es más, el citado apartado 8 en su redacción del vigente PTI se refiere solamente a viviendas de nueva construcción, disposición ya de por sí exagerada e injusta, pero la redacción que ahora se pretende excede de toda comprensión y equidad, falseando, además, la afirmación de que se quiere proteger y ayudar la

transmisión de la tierra a por herencia y evitar la transmisión a personas ajenas a la isla.

**d) Forma de las parcelas.**

La regulación del apartado 9 no contempla los usos y la tradición jurídica de la isla de Ibiza (art. 1 párrafo tercero del Dto. Legislativo 79/1990 de 6 de Septiembre) en cuanto a la división o segregación de fincas para pago de legítima o partición de herencia en el Derecho civil propio de las islas de Ibiza y Formentera.

Su preterición no exime de su cumplimiento y puede entrar en franca contradicción con lo dispuesto en este apartado.

Lo ideal sería que esta norma en lugar de ser imperativa estableciera criterios orientadores o informadores, puesto que lo contrario puede llevar a situaciones absurdas. Prueba de ello es que al exigir que los límites tendrán que pasar por determinados elementos establece una relación extremadamente reducida de las posibilidades y contraria a una práctica racional. Transcribimos dicha relación:

**Es decir, los límites tendrán que pasar por paredes u otros cerramientos, límites de cultivos, límites entre bosque y zonas cultivadas.**

**- No toda la superficie de una la parcela resultante tiene que estar ocupada por masas forestales, a menos que la finca matriz lo sea íntegramente.**

Hay muchos más elementos fácilmente reconocibles y que se vienen usando en la tradición jurídica ibicenca para delimitar parcelas: "caps de paret", "margés", caminos ..... que hacen mucho más racional y sencilla la delimitación de las parcelas. Además la aplicación rigurosa de esta norma podría llevar a la obligación de modificar accesos o a realizar operaciones que resultarían más gravosas para el medio.

Por otro lado, ¿significa que si no se cumplen los requisitos del apartado 9 no puede dividirse una herencia?

La prohibición de que toda la superficie de una parcela a segregar esté ocupada por masa forestal, perjudica directamente a las explotaciones agrarias.

¿Porqué un agricultor no puede segregar y vender una parcela (que cumple con los requisitos normativos) integrada totalmente de masa boscosa e invertir en la mejora de la explotación?

¿porqué en una división o partición hereditaria uno de los herederos o un legitimario no puede adjudicarse una porción compuesta solo de bosque?

Hay otra cuestión importante y es que no se contempla la posibilidad de segregación de una finca constituida por varias suertes (en expresión de la ley hipotecaria) si dicha suerte a segregar cumple con los requisitos mínimos legales para la segregación ya sea con finalidad agraria o con finalidad distinta a la agraria.

Por ello se propone:

- a) Son posibles segregaciones de fincas al amparo de la legislación agraria aún si ésta es inferior a la superficie mínima de parcela establecida para fines no agrarios, sea cual sea la categoría de suelo rustico en la que se encuentre.
- b) Evidentemente la finca segregada al amparo de la legislación agraria (es decir con fines agrarios), no resultará edificable tal como establece el apartado d. del nº 1 de la norma 16. Pero esta condición será aplicable a las fincas segregadas y no a su matriz (u otras fincas que se segreguen) siempre que ésta cumpla con los requisitos de parcela mínima a efectos no agrarios
- c) La finca segregada al amparo de la legislación agraria no ha de computar en el valor n' a efectos de aplicación de los números 2 y 3 de la norma 16.
- d) Las porciones segregadas conforme a ley sean edificables con independenciam de la situación de las demás fincas procedentes de una misma matriz, siempre que el titular de la porción segregada que pretenda construir no haya

- intervenido en las segregaciones, divisiones o fragmentaciones puestas en cuestión.
- e) Que se establezcan distintos trámites para la desvinculación de una finca: uno para el caso de ser necesaria la concesión de una licencia de segregación y otro para el caso de NO ser necesario una licencia de segregación (certificado de innecesariedad) que debe ser mucho más sencillo y abreviado.
  - f) Suprimir las prohibiciones de disponer en tanto que el Consell no tiene competencia en materia de Derecho civil
  - g) Suprimir el apartado 8 de la norma 16
  - h) Suprimir el apartado 9 de la norma 16 o modificarlo de modo que no se trate una norma imperativa y con un numerus clausus de posibilidades sino que establezca criterios orientativos y con voluntad no exhaustiva al enumerar las posibilidades. Eliminar la prohibición de constituir parcelas o fincas compuestas únicamente de masa boscosa. Igualmente contemplar la posibilidad de segregación de una segregación de una finca constituida por varias suertes si dicha suerte a segregar cumple con los requisitos mínimos legales para la segregación ya sea con finalidad agraria o con finalidad distinta a la agraria.

**DECIMOSEGUNDA. Norma 17. Informe del departamento de Urbanismo respecto de las instalaciones y explotaciones agrarias.**

No tiene ningún sentido este informe que se propone, excepto el de aumentar el ya de por sí exagerado trámite burocrático a que se somete a los agricultores.

Es obvio que la propia institución insular conoce a la perfección sus normas y no creemos que los técnicos del Departamento de Agricultura sean sospechosos de no cumplir y exigir el cumplimiento de hasta el más ínfimo de los detalles, exigencias, consejos, o interpretaciones limitativas que la ley pueda disponer.

No tiene ningún fundamento ni jurídico ni técnico, **por ello proponemos la supresión de la norma 17**

**DECIMOTERCERA. Norma 18. Condiciones generales de integración paisajística.-**

Aparentemente, de una lectura rápida de las modificaciones que afectan a la norma 18, parece que se pretende preservar la potencialidad agrícola y por tanto la protección y el fomento de las explotaciones agrarias.

Sin embargo, si esa lectura se realiza con cierto detalle y reflexión, se llega, desgraciadamente, a una conclusión contraria. Es más, parece que es más importante una actividad no relacionada con el destino y naturaleza de las fincas.

Tal se desprende de la expresión siguiente añadida al punto 2 de la norma 18:

**Cualquier otro criterio para la ubicación de la edificación cederá ante los citados, incluso en aquellos proyectos no relacionados con el destino y naturaleza de las fincas rústicas.**

No es necesario ser un experto exégeta para entender que la expresión “ incluso en aquellos proyectos...” evidencia la voluntad –aunque sea inconsciente- de los redactores de la norma contraria o al menos poco favorable a la agricultura o la ganadería en nuestras islas.

No repetiremos aquí lo ya expresado en la alegación previa sobre el papel de la actividad agraria en la conservación del medio rural pero sí insistimos en ello.

Por ello planteamos una serie de reflexiones a tener en cuenta:

1. Debería distinguirse entre explotación agraria y vivienda o instalación destinada a uso residencial simplemente o no agrario. Ello es así, porque si alguien quiere hacerse una casa

podrá comprar el terreno considerando las posibilidades que le permite esta norma. Un propietario de una explotación agraria no puede elegir. Su explotación está donde está y no puede cambiarla y en muchos casos resultaría inviable construir la vivienda u otras instalaciones de la explotación en otro lugar.

2. En cuanto a la ubicación de la vivienda o instalaciones en el lugar menos fértil de la finca, es una medida razonable y correcta (de hecho es el criterio que han seguido y siguen siempre los payeses), sin embargo entra en contradicción con las normas que limitan o prohíben situarlas en determinadas cotas de altura o pendiente. Pues salvo rarísimas excepciones las zonas altas de las fincas suelen ser las menos fértiles (menor profundidad de tierra arable, existencia de zonas rocosas ..... etc). Creemos que resulta más ilustrativa la realidad que la teoría y en este sentido basta comprobar la ubicación de las antiguas casas rurales en el campo ibicenco; comprobaremos que todas se sitúan en la parte menos fértil de la finca, y ello incluye las zonas de pendiente de más del 20% (es Amunts y zonas de orografía montañosa en Sant Josep, Sant Antoni, Sant Joan o Santa Eulària). Vale la pena conocer y seguir los estudios sobre la casa rural ibicenca que han publicado diversos autores (algunos ya los hemos citado más arriba) con el patrocinio del Colegio de Arquitectos, del propio Consell o de otras instituciones culturales (THEP, ... etc).
3. Igualmente disponerlas en los límites de las zonas boscosas puede significar un riesgo añadido por el peligro de incendio.
4. Establecer la longitud máxima de la edificación no tiene mucho sentido puesto que si se trata de una vivienda con edificaciones vinculadas a la explotación agraria dificulta mucho la posibilidad de edificación.
5. Deben revisarse y modificarse los puntos 4 y 5 de la norma 18 en el sentido de **vincular la licencia de una nueva vivienda no agraria al mantenimiento del cultivo de la parcela donde se**

**ubique la vivienda.** El mantenimiento de la finca cultivada deberá coexistir permanentemente con el uso de vivienda. El tipo de cultivo ha de ser libre, puesto que habrá zonas o fincas en las que es prácticamente imposible cultivar al estilo tradicional (por ej., cereales o leguminosas en zonas abancaladas con bancales muy estrechos) aunque se pueden sustituir tales cultivos con otros como frutales tanto de regadío como de secano (vid, almendro, algarrobo, .....etc) **Lo esencial es el mantenimiento de las fincas cultivadas** (en aquellas que existan áreas de cultivo o tengan potencialidades agrícolas, evidentemente).

6. La norma 18 al regular los aspectos de integración en el paisaje deja conceptos confusos y con un margen excesivo para la interpretación de los técnicos y funcionarios que han de intervenir en la tramitación de la licencia de obra. Por ejemplo:

“Las implantaciones tiene que ser proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje, de manera que se eviten aquellas que por su tamaño constituyan una presencia impropia y desproporcionada.”

Es necesario establecer una normativa más precisa y clara a fin de evitar situaciones también impropias.

7. Si se dejan claros los criterios de ubicación no es necesario obligar a presentar diversas alternativas de emplazamiento. Para una explotación agrícola encarece innecesariamente el coste del proyecto.

Por ello, **Se propone:**

- a) **distinguir entre explotación agraria y vivienda o instalación destinada a uso residencial simplemente o no agrario**
- b) **Establecer como criterio prioritario en cuanto a la ubicación de la vivienda o instalaciones en el lugar menos fértil de la finca,**
- c) **Eliminar el parámetro de longitud máxima de edificación**
- d) **Vincular la construcción de nuevas viviendas no agrarias en suelo rústico al cultivo permanente de la finca**

e) **Establecer una normativa más precisa y clara en cuanto a la integración paisajística**

**DECIMOCUARTA. Norma 19, Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico.-**

Acabamos de comentar la necesidad de establecer una normativa clara y precisa y en esta norma nos encontramos de nuevo en una situación no solo imprecisa sino, además, subjetiva cual es la de atribuir volumen edificado a una construcción en base a una "percepción".

En efecto, en el segundo párrafo del apartado a) de la norma se lee textualmente:

Los elementos construidos de la intervención (barandillas, cerramientos...) *no incrementarán la percepción del volumen edificado*, en caso contrario, computarán como volumen.

El Plan Territorial es una norma jurídica que, además, incluye términos de técnica edificatoria y debe ser absolutamente clara objetiva. No cabe en una norma jurídica (aunque sea de ordenación territorial) establecer el volumen edificatorio de una construcción en base a una "percepción."

Por otro lado, en el apartado h) se prohíben las edificaciones y los elementos extraños y la novedad de este apartado es que ahora en los elementos o edificaciones extrañas se incluyen las torres.

Hasta donde alcanza nuestro entendimiento, las torres son un elemento o edificación característico de muchas casas rurales y se hallan perfectamente integradas en ellas. Y si tenemos en cuenta que la propia norma 19 se inicia con la declaración imperativa de que "las edificaciones e instalaciones habrán de ajustarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubiquen" es fácil concluir que las torres son edificaciones (o elementos) propias del medio rural.



Finalmente, esta norma prohíbe en el mismo apartado h)

En cualquier caso resultarán prohibidas los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similar

Es obvio que esta prohibición busca el principio declarado en el inicio de la norma 19 y, además, una mejora estética en muchas instalaciones o edificaciones. Pero aun siendo cierto, y acertada la intención, queremos resaltar que desde el punto de vista de costes de una explotación agraria esta disposición implica un aumento de coste sin contrapartida económica que beneficie a la explotación y por ello consideramos que es necesario establecer en dicha norma que cuando se trate de explotaciones agrarias, la administración establecerá líneas de ayuda para compensar el incremento de coste económico para cumplir con esta disposición.

**Por ello se propone**

- a) Eliminar el segundo párrafo del apartado a) de la norma 19.
- b) Permitir la construcción de torres en tanto que son edificaciones tradicionales en el ámbito rural de la isla de Eivissa
- c) Especificar en el apartado h) (final) que para las explotaciones agrarias la administración establecerá ayudas económicas para sufragar el incremento de coste de materiales y mano de obra a fin de cumplir con la prohibición de acabados vistos que se regulan en la norma.

#### **DECIMOQUINTA. Norma 20. Cerramientos de fincas.-**

La construcción de vallas en suelo rústico es imprescindible, al menos para las explotaciones agrarias por varios motivos. Uno para proteger las producciones y los elementos de la explotación; otro, para evitar que el ganado al pastar, salga de la propiedad e invada las propiedades ajenas causando, incluso, daños; otro motivo más es

para evitar que entren en la explotación animales asilvestrados que ataquen a los animales e incluso personas que pudieran impedir con su actividad que los animales pasten con tranquilidad.

También el concepto de absoluta necesidad (“imprescindible”) es un concepto no jurídico ni objetivo que deja al arbitrio del técnico o funcionario la apreciación de dicha necesidad.

Igualmente, la altura máxima de 1 metro para las vallas de mampostería tradicional es demasiado baja porque no resulta útil para las explotaciones agrícolas y, además existen cerramientos de piedra con una altura mayor (hasta 1'80 metros).

Por ello se propone:

- a) Permitir el vallado de las explotaciones agrarias y no someterlo al criterio de absoluta necesidad.
- b) Permitir que las vallas en las explotaciones agrarias tengan una altura máxima superior a la propuesta en la norma. Autorizándose hasta dos metros de altura.

#### DECIMOSEXTA. Norma 21. Caminos.-

La nueva regulación sobre caminos privados que establece Plan Territorial ignora la aplicación del Código Civil que, ya hemos dicho en varias ocasiones es de aplicación y el Consell Insular no tiene competencia para variar esta ley.

El Plan Territorial no puede contradecir lo que dispone el Código Civil cuando establece el derecho del propietario de una finca o heredad, enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público a exigir paso por los fundos vecinos (art. 564 Código civil) y mucho menos negar ese derecho incluso cuando ya está constituida la servidumbre de paso como así lo pretende el punto 4 (último párrafo) de esta norma 21. Ni puede dejar toda una zona sin la posibilidad de modificar, mejorar o abrir un camino como lo establece el punto 6 apartado a) de la norma que prohíbe que todo nuevo camino o prolongación de uno existente no podrá efectuarse

en zonas con pendiente de más del 20% según el mapa de pendientes.

Igualmente hemos de significar que la norma 21 en muchos casos entrará en contradicción con lo establecido en la norma 18. Si se han de abrir nuevos caminos en cota menor a la media entre la cota inferior y superior de la parcela, puede darse el caso de que el camino transcurra por una zona de alto interés para la explotación agraria; ya hemos dicho que las áreas de menor potencialidad agrícola son las más elevadas, y sin embargo se impide la apertura, ampliación o mejora de los caminos en tales áreas.

Por otro lado solo se autoriza la prolongación de los caminos existentes en el Mapa Topográfico Balear correspondiente al vuelo del año 2002 y no contempla el hecho real de que tales caminos al cruzar zonas boscosas no se reflejan en el citado Mapa. Por lo que debería ser posible acreditar por cualquiera de las formas admitidas en derecho la existencia de un camino.

En definitiva, esta norma no tiene en consideración a las explotaciones agrarias y sus necesidades y está pensada únicamente desde el punto de vista de edificaciones residenciales o usos no agrarios.

Es más, cuando se refiere a las explotaciones agrarias, apartado 5, se hace como una excepción y solo se refiere a las actividades profesionales, ignorando –deliberadamente o no- que en Eivissa la inmensa mayoría de los agricultores lo son a tiempo parcial y en prácticamente todas las explotaciones de secano tienen sus titulares otras actividades con que completar su renta. Y, además, prohíbe que el camino que excepcionalmente se autorice su nueva apertura no puede dar acceso a ninguna vivienda, cuando la vivienda en una explotación agraria, forma parte de ésta por así disponerlo la legislación sectorial agraria ya citada y repetida en este escrito.

Además, la mecanización de las explotaciones agrarias exige una anchura mayor a tres metros para un camino puesto que las dimensiones de la maquinaria hacen imposible su tránsito por un camino de tales dimensiones.

Por ello se propone:

- a) Reconocer expresamente el derecho del propietario de una finca enclavada entre otras que no son de su propiedad a tener acceso a camino público.
- b) Establecer la posibilidad de acreditar la existencia de un camino por cualquiera de los medios admitidos en derecho y no exclusivamente por su constancia en el Mapa Topográfico Balear.
- c) Que el apartado 5 sea aplicable a todas las explotaciones agrarias y pueda dar acceso a viviendas que se hallen en explotaciones agrarias y su prolongación se autorice en función de las necesidades de la explotación.

**DECIMOSEPTIMA. Norma 22. Condiciones adicionales de integración en suelo rústico.-**

Nuevamente la norma ignora las necesidades de las explotaciones agrarias a la hora de establecer la altura máxima de las edificaciones. Por ejemplo en el apartado b) establece que las construcciones tienen una altura máxima de 3 metros y en un almacén agrícola de estas características es imposible que un tractor o un pequeño camión pueda "dar volquete" a su carga, igualmente podremos ver que un tractor mediano con cabina suele superar en altura los 3 metros.

Por otro lado, en las alegaciones tercera y quinta ya se ha hecho referencia a los usos y edificabilidades en las respectivas áreas de suelo rústico y se han hecho las correspondientes propuestas que aquí se dan por reproducidas.

Consecuentemente, únicamente proponemos que

**Al determinar las alturas y demás parámetros de las edificaciones se distinga las integrantes de las explotaciones agrarias de las afectas a otros usos y adaptando las dimensiones o parámetros al uso agrario.-**

**DECIMOCTAVA. Norma 53. Infraestructura de suministro energético.-**

El punto 5.2 contradice abiertamente la Disposición adicional octava de la **Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares**

**Octava Fomento de las energías renovables**

1. Para promover la implantación de las energías renovables, se faculta al consejero competente en materia de energía del Gobierno de las Illes Balears para que, mediante una disposición reglamentaria, regule el procedimiento administrativo aplicable para la autorización y la declaración, en concreto, de utilidad pública energética de las instalaciones de energía solar fotovoltaica conectadas a la red eléctrica de las Illes Balears, cuya ubicación deberá ponderarse con los valores naturales del área donde deban ser instaladas.

2. La declaración de utilidad pública energética de las instalaciones de energía solar fotovoltaica conectadas a la red eléctrica de las Illes Balears, además de los previstos en el título IX de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, implicará los siguientes efectos:

a) La declaración de interés general en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 24 de esta ley.

b) La autorización para el establecimiento o paso de la instalación sobre terrenos de dominio, uso o servicios públicos o patrimoniales del Estado, de la comunidad autónoma, de los consejos insulares, de los ayuntamientos o de uso público, propios o comunales de la isla o del municipio, obra y servicios de éstos y zonas de servidumbre pública.

c) La exención de los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, por constituir actividades de interés supramunicipal.

d) La exención del régimen de licencias, autorizaciones e informes establecido en la Ley 8/1995, de 30 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de actividades clasificadas y parques acuáticos, reguladora del procedimiento y de las infracciones y sanciones.

3. Hasta la aprobación de una ley reguladora del régimen del suelo y de la vivienda de las Illes Balears, las previsiones contenidas en esta disposición serán de aplicación a las instalaciones de energía renovable (solar fotovoltaica, eólica, biomasa y otras) conectadas a la red eléctrica de las Illes Balears que deban ubicarse en cualquier tipo de suelo.

Asimismo, contradice el artículo 27 y concordantes del **Decreto 96/2005 de 23 de Septiembre** (Plan Director Sectorial Energético) que según el artículo 2 del propio Plan Territorial prevalece sobre las disposiciones de éste por razón de materia; artículo 2 del PTE que no hace más que cumplir con lo que establece el artículo 14.3 de la **Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial**

Es obvio, por tanto, que las instalaciones conectadas a red que no dispongan de la declaración de utilidad pública energética dictada por la Conselleria competente en materia de energía necesitan de la declaración de interés general. Pero también es obvio que las instalaciones declaradas de interés público energético no necesitan la declaración de interés general por parte del Consell Insular d'Eivissa.

Esta circunstancia debe ser reconocida expresamente por el Plan Territorial a efectos no solo de cumplir la ley sino también para que el Plan sea transparente y no confunda a los ciudadanos.

Por otro lado, la instalación de centros de generación energética en régimen especial aparte de ser un objetivo absolutamente prioritario para la administración, también debe ser considerado como una actividad que puede reportar beneficios a las explotaciones agrarias puesto que puede generar ingresos económicos si se ubican en las zonas de menor interés productivo agrario.

En este sentido, está claro y así lo prevé el propio Plan Director Sectorial Energético (art. 17.3) La ubicación de estas instalaciones deberá ponderarse con los valores naturales del área donde deban de ser instaladas.

Finalmente es conveniente, traer a colación las circunstancias de severo déficit que padece la isla de Ibiza en cuanto a la generación de energía mediante energías renovables; déficit que justifica sobradamente el proyecto presentado.

En efecto, el objetivo marcado por la Unión Europea en cuanto a energías renovables es que para el año 2.010 (es decir, este año) un 12% de la energía generada lo sea mediante energías renovables. El Plan Nacional de Energías Renovables de España (2.005/2.010) asume el objetivo europeo y resalta la dificultad en conseguirlo si no se realiza un verdadero esfuerzo de fomento de este tipo de energías. Por su parte, el Plan Director Sectorial Energético de les Illes Balears establece una apuesta decidida por las energías renovables y se propone triplicar la participación de las fuentes renovables en el consumo energético.

Sin embargo, los datos no son muy alentadores: en el último boletín de estadística publicado por la Consellería de Comerç, Industria i Energía y que se refiere al año 2007, la producción eléctrica en régimen especial (energías renovables) apenas llegaba al 3% del total (año 2007) y mientras en Mallorca la potencia instalada en energías renovables era para ese año de 42,97 MW, en Menorca era de 4,18 MW y en Ibiza era de 0,03 Mw (es decir, 30Kw) Los datos de Ibiza son significativos, con una potencia total de 239,60 Mw únicamente tiene 0,03 Mw de renovable.

En la actualidad (sin tener los datos oficiales del Govern Balear) se puede afirmar que ha habido algunos incrementos de potencia en las islas (cabe destacar que la isla de Formentera, gracias a la instalación fotovoltaica de Cala Saona autorizada en Mayo de 2007, tiene una potencia que representa el 13,6%, cubriendo por tanto el objetivo europeo del 12% para el año 2.010) pero Ibiza sigue siendo la isla que con mucha diferencia tiene un déficit mayor de producción de energía renovable.

Con lo expuesto, es obvia la necesidad de fomentar de una manera decidida la implantación de instalaciones de energía renovable en la isla de Ibiza. El crecimiento de la capacidad de producción de energía en esta isla se hace mediante turbinas de gas-oil y no con energías renovables. Es preciso invertir esta tendencia y que el crecimiento sea mediante producción de energías limpias, solo así se

conseguirá asumir los objetivos del Protocolo de Kyoto y se reducirá la emisión de CO<sub>2</sub> y demás gases de efecto invernadero.

Por ello se propone:

- a) Adaptar la el apartado 5.2 a la legislación vigente
- b) No exigir la declaración de interés general para la instalación de centros de producción de energía en régimen especial aun en el caso de no ser declaradas de utilidad pública energética cuando se ubiquen en explotaciones agrarias

#### **DECIMONOVENA. Norma 55. Infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento.**

Es muy importante para la rentabilidad de las explotaciones agrarias contar con infraestructuras de regadío. Por ello, las instalaciones e infraestructuras de distribución de aguas residuales depuradas son vitales para la agricultura. Y en una isla con problemas hídricos como la nuestra es de todo punto inaceptable que las aguas residuales depuradas acaben en el mar.

El interés del sector agrícola para aprovechar las aguas residuales para riego viene de tiempo atrás y no es nuevo pero la realidad es que a pesar de constituirse comunidades o asociaciones que acreditan el interés por la utilización de este tipo de aguas a fecha de hoy tan solo existe un área que puede aprovechar para regadío las aguas residuales depuradas y afecta a una sola Estación Depuradora (Santa Eulalia), el resto se desaprovecha.

Lo cierto es que las zonas agrícolas a menudo distan de los puntos de depuración de aguas y es necesario establecer una infraestructura adecuada de regulación y distribución de aguas residuales depuradas.

Por ello se propone:



- a) Incluir en el PTE la prioridad en el uso de aguas residuales depuradas para la agricultura.
- b) Establecer en materia de infraestructuras la conexión de todas las Estaciones Depuradoras de la isla de Eivissa y las balsas de regulación necesarias para la distribución de agua residual depurada a las distintas zonas agrícolas de la isla.

#### **VIGESIMA. Normas 56, 57 y 82, Residuos.-**

Sería importante añadir al Plan de Gestión de Residuos un apartado que armonice el tratamiento de subproductos (agrícolas o no) que pueden ser reutilizados como abono agrícola (algas, restos forestales, purines .....).

Por otro lado, la retirada de plásticos y envases contaminantes de las fincas, está resultando complicado y excesivamente caro par las explotaciones agrarias. Sería igualmente importante establecer también un apartado específico para este tipo de residuos agrícolas y facilitar su retirada (por ej, organizándolo y financiándolo a través de las cooperativas).

Por ello se propone

- a) Añadir al Plan Sectorial de Residuos un anexo o apartado referido a la reutilización por el sector agrario de subproductos con destino a abonos agrícola
- b) Igualmente prever la retirada de los residuos agrícolas consistentes en plásticos (invernaderos, riego...) y envases de productos fitosanitarios.

#### **VIGESIMOPRIMERA. Disposición adicional 4. Cumplimiento de la normativa de régimen hidráulico. Apartado 5.-**

En el apartado 5 de la Disposición Adicional 4ª se establece que Hasta tanto no resulte aprobada por la Dirección General de Recursos Hídricos la delimitación definitiva de los parámetros de protección de las zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, en las zonas delimitadas en la serie de mapas 3 del PTE como ARP-APR de contaminación de acuíferos, se verificará especialmente el cumplimiento de lo previsto en los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Pla Hidrològic de las Illes Balears.

Desde el punto de vista estrictamente agrario, hacemos referencia al artículo 54 del citado Plan Hidrológico. En este norma se regula la aplicación de diferentes subproductos como abono agrícola, como son los purines, los estiércoles y los fangos de depuradora y establece un riguroso trámite administrativo para la utilización de tales subproductos.

Consideramos que por lo que se refiere a los purines y a los fangos de depuradora se aplique plenamente las disposiciones del repetido artículo 54. Sin embargo consideramos que deben ser excluidos de tal aplicación los estiércoles y demás abonos orgánicos. Y ello por una razón: en la Isla de Ibiza, cualquier análisis de tierra, desde hace ya muchos años, acredita precisamente la falta de materia orgánica en la tierra. Es conocido que las normas de agricultura exigen un mínimo de un 2% de materia orgánica en la tierra para mantener una explotación agraria, porcentaje como se ve irrisorio desde el punto de vista del riesgo de contaminación de los suelos.

Es más el código de buenas prácticas agrarias prevé el análisis continuo de la tierra para conocer, entre otros componentes, el mínimo de materia orgánica necesario.

Este artículo 54 está pensado más, en el apartado de estiércoles y purines, en las islas de Menorca y sobre todo Mallorca donde existe un buen numero de granjas de vacuno y, sobre todo (por lo que se refiere al caso de riesgo de contaminación) de porcino.

Si se considera el escaso porcentaje de materia orgánica que contienen las tierras de Eivissa y se considera también lo anteriormente expuesto, es evidente que es perfectamente posible

excluir los estiércoles de la aplicación del artículo 54 al menos en las explotaciones agrarias (y jardines).

Por otro lado resulta un contrasentido que por parte de la Administración en general (Estado, Comunidad Autónoma y Consell Insular ) se fomente el uso de abonos orgánicos en detrimento de los abonos químicos y que la misma institución de fomenta este tipo de usos, después lo condicione tal manera que resulte imposible su aplicación.

Como ejemplo baste ver el Plan Piloto de implantación del Contracte Agrari Territorial (CAT) que en una de sus medidas fomenta el uso de compost y estiércoles para abono, primando las explotaciones que utilicen estos abonos orgánicos para mejorar los cultivos. En este caso se ofrece una prima de 200€ por hectárea con un máximo de 800 € por explotación.

Por ello, precisamente se **propone excluir los estiércoles de la aplicación del artículo 54 al menos en las explotaciones agrarias (y jardines).**

#### **VIGESIMOSEGUNDA. Disposición Adicional 8. Régimen de determinadas actuaciones autorizadas y no ejecutadas.-**

La Disposición Adicional 8ª plantea de inicio una cuestión importante y es si, a la luz de la **ley 20/2006 de 15 de Diciembre Municipal y de Régimen Local de les Illes Balears** el Consell Insular d'Eivissa tiene competencias para establecer lo que dispone.

En efecto, esta Disposición Adicional ya existía con la redacción del PTI vigente, si bien hay que recordar, primero, que la aprobación definitiva del Plan es del año 2005 y que la ley citada lo es de final del año 2006. Y segundo que en la redacción de 2005, la norma, además de mucho más práctica y prudente.

Pero el hecho es que a partir del día 31 de Diciembre de 2006 entra en vigor la ley municipal y de régimen local de les Illes Balears que

establece un nuevo sistema en el régimen de licencias municipal, incluso en las urbanísticas (Título VIII, Cap. II. arts. 178 y ss.)

En efecto, las licencias urbanísticas son competencia exclusiva del Ayuntamiento respectivo (y consecuentemente, éstos son responsables de tales actos administrativos), y en la indicada ley desaparece una podríamos decir tradición (legal) secular cual es la posibilidad de subrogación del Consell Insular en la concesión de licencias urbanísticas.

Es obvio que si el Consell no tiene competencia para resolver sobre la concesión (y plazo de ejecución) de una licencia urbanística, tampoco la puede tener sobre su caducidad, pues ello sería un contrasentido que nos llevaría al absurdo jurídico.

Consecuentemente el Consell Insular de Eivissa ni puede dejar sin efecto ni declarar la caducidad de actos administrativos en los que no tiene competencia. Cuestión distinta es que acuda a la jurisdicción contencioso-administrativa para exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística.

En esta situación es procedente traer a colación el artículo 62 de la ley **Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común** que en su apartado 1. b) declara nulos de pleno derecho los actos administrativos dictados por **órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio**.

Además de la incompetencia del Consell, esta Disposición Adicional 8ª en lugar de solucionar problemas, los causa.

En efecto, es compartible el objetivo de establecer un plazo preclusivo para las licencias urbanísticas, pero de ello se encarga la Ley 10/1990 de 23 de Octubre de Disciplina Urbanística de les Illes Balears y antes de ella la legislación nacional, por defecto de la autonómica. Y es más, en la ya citada ley 20/2006 el propio artículo 182 establece un nuevo régimen de vigencia de las licencias.

Aún así, que los Ayuntamientos declaren la caducidad de la licencias de obras concedidas antes de la ley 19/1990 – previo

procedimiento contradictorio, como establece la ley- y no ejecutadas hasta la fecha de aprobación inicial del PTI es plausible.

El problema surge cuando al amparo de tales licencias el titular (o quien traiga causa de él) haya iniciado las obras. Y éste se agrava si las obras están terminadas pero el titular no ha tramitado el documento de final de obra.

La consecuencia –siempre según la Disposición Adicional que ahora se discute- es simple: quedan las obras, incluso la vivienda entera fuera de ordenación. Y eso es, dicho sea con todos los respetos, crear verdaderos perjuicios a una parte muy importante de los actuales propietarios de las viviendas existentes en el campo.

Ello es así, porque la inmensa mayoría de las viviendas, construidas al amparo de la correspondiente licencia, a fecha de hoy no solo están terminadas, sino que además están habitadas y cuentan con todos los servicios de suministro y cumplen con las normas de habitabilidad. La explicación es muy sencilla, una gran parte de los propietarios son de escaso poder adquisitivo y estas viviendas las han construido ellos mismos y al terminar las obras, como en aquella época para contratar los servicios de energía y demás suministros no era necesario presentar el certificado de final de obra, simplemente no lo solicitaban.

Hay que resaltar que se trata de una situación de hecho que en todo caso supera los veinte años de antigüedad (antes de 1990) y por tanto, es absolutamente excesivo el castigo que sufren los actuales propietarios de buena fe.

Ciertamente, la ordenación que se regula en el PTI vigente (2005) es mucho más razonable y distingue las diferentes situaciones que se pueden producir: por un lado sanciona las licencias concedidas y no ejecutadas con la caducidad, pero a través de una orden o requerimiento al Ayuntamiento competente para que, mediante expediente contradictorio, declare tal caducidad. Por otro, distingue entre las obras iniciadas que se hallen ubicadas en una área donde sea posible la edificación, en cuyo caso posibilita su terminación

(sometidas, eso sí, a un plazo) de las obras iniciadas ubicadas en un área donde se halle prohibido el uso de vivienda (por disposición del actual PTI) somete la continuación de las obras a la consideración de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico respecto de su impacto territorial. **Y de las viviendas finalizadas no discute la vigencia de la licencia de obras.**

Esta regulación, con diferencia, es la más razonable y adecuada, además de equitativa, pues no hay de despreciar la aplicación de la ley con equidad.

Por ello se propone:

- a) **Suprimir la disposición adicional 8ª por carecer el Consell Insular de competencia para dictar tal norma.**
- b) **Alternativamente, suprimir la redacción aprobada inicialmente de disposición adicional 8ª y mantenerla en su actual redacción (aprobación definitiva de 2005)**

### **VIGESIMOTERCERA. Disposición Adicional 11. Acreditación de la superficie y forma real de las fincas.-**

Está fuera de toda duda la necesidad de acreditar la superficie real de las fincas a los efectos de solicitar una licencia urbanística. No obstante pretender que el único medio de prueba para acreditar la superficie de una finca sea el de un certificado catastral de descripción gráfica y descriptiva consideramos que es no solo inadecuado e incomprensiblemente limitativo, sino que contradice la ley en tanto que ésta permite la acreditación de la misma por distintos cauces. Por ejemplo, mediante expediente de dominio tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia competente; mediante acta de notoriedad autorizada bajo la fe del notario hábil para actuar en el lugar donde se hallen las fincas. Basta comprobar

los artículos correspondientes tanto de la Ley Hipotecaria como de su Reglamento para comprobar lo que acabamos de afirmar.

Y es también indiscutible que el Consell Insular de Eivissa no puede rechazar un auto judicial firme o un acta de notoriedad como documento acreditativo de la superficie real de una finca.

Tampoco parece muy razonable que si el Juzgado o un notario aceptan como prueba suficiente para acreditar la superficie (y forma de una finca) un plano topográfico con medición certificada por técnico competente (con el correspondiente visado colegial), ahora el Consell Insular sólo admita como única prueba posible la certificación gráfica y descriptiva del Catastro (por cierto se le ha olvidado al Consell aclarar que se refiere al Catastro de Rústica) es, además de contrario a derecho, absurdo. Máxime si se considera que el parcelario del Catastro de Rústica adolece de inexactitudes, tanto en superficie como en linderos, e incluso en titularidades.

Por ello se propone que:

- a) **La acreditación de la superficie real de las fincas y su forma sea acreditable por cualquiera de los medios admitidos en derecho.**

#### **VIGESIMOCUARTA. Disposición Adicional 14. Régimen de LIC, ZEPA y los hábitats prioritarios de interés comunitario.**

Los exponentes han de manifestar su sorpresa ante la afirmación contenida en el punto 2 de la Disposición Adicional 14: so capa del principio constitucional de la seguridad jurídica, se prohíbe lo que no está prohibido en la norma superior básica y vinculante (Directivas Europeas y legislación de transposición) y tal prohibición se establece en función de unos criterios dictados por la Comisión de Medio Ambiente de les Illes Balears.

Las normas que rigen las áreas integradas en la Red Natura 2000, los LIC, las ZEPA definidas por la normativa europea y nacional no establecen la prohibición de implantar el uso de vivienda aislada. Y

ahora el Consell basándose en criterios que no tienen ningún valor normativo establecidos por un organismo administrativo que, evidentemente, tampoco tiene ninguna capacidad ni competencia normativa, establece tal prohibición.

Esta no es una medida que pretenda dotar de seguridad jurídica una cuestión, es simplemente una decisión política y nada más.

De todos modos es una decisión que no solo impide la construcción de nuevas viviendas, sino que, además, tiene como consecuencia de situar fuera de ordenación las viviendas ya existentes en tales zonas.

Por ello se propone

**Suprimir los puntos 2 y 3 de la disposición 14.-**

#### **VIGESIMOQUINTA. Instrucciones Técnicas 5, 7 y 8.-**

Los exponentes quieren resaltar, de nuevo, el absoluto olvido del Plan Territorial respecto de las actividades agrarias, es decir el uso relacionado con el destino y naturaleza de las fincas no se contempla específicamente, sino que se engloba en los usos condicionados, es decir los no agrarios.

Es verdaderamente un contrasentido que se exija a un titular de una explotación agraria la misma documentación para llevar a término una actividad agraria que la que se exige a un propietario de una parcela para llevar a cabo una actividad no agraria (vide Instrucción técnica 5).

Además, la lectura de las instrucciones técnicas en cuestión es una prueba evidente del incumplimiento absoluto del principio de eficacia en la actuación de la Administración. No es comprensible que por un lado la Administración anuncie repetidamente la reducción de los trámites burocráticos, se publiquen leyes estableciendo el derecho de los ciudadanos al acceso telemático en sus relaciones con la administración, se transpongan Directivas Europeas en las que se reduce al máximo la tramitación burocrática



de las autorizaciones administrativas para el ejercicio de actividades, e incluso se rompa con la tradición legislativa de exigir el control administrativo previo al ejercicio de la actividad y baste una declaración jurada para el inicio de la misma y que por el otro lado, ahora el Consell Insular multiplique a la enésima potencia los requisitos documentales para la tramitación de las autorizaciones administrativas.

De hecho, contradice las disposiciones que en los dos últimos años ha venido aprobando tanto el Parlament de les Illes Balears:

- Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears para la transposición de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior;
- Ley 6/2009 de 17 de noviembre, de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Illes Balears,
- Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears,
- Ley 8/2010, de 27 de julio, de medidas para la revalorización integral de la Playa de Palma
- Decreto 76/2008, de 4 de julio, por el que se regula la aplicación en el ámbito agrícola y ganadero de la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de régimen jurídico de las licencias integradas de actividad de las Islas

Es de justicia, pues, que el sector agrario tenga el mismo trato especializado que los demás.

Por ello se propone que

- a) A los efectos establecer la documentación necesaria para la tramitación autorizaciones de actividades en suelo rústico se distinga las actividades agrarias y sus explotaciones (definidas en la legislación sectorial) de las actividades no agrarias (condicionadas).-
- b) Que las autorizaciones de actividades agrarias y sus explotaciones se rijan por los mismos principios de simplificación administrativa que establece la Directiva 2006/123CE del Parlamento Europeo y del Consejo la propia normativa autonómica (e incluso nacional) para su desarrollo

En virtud de todo lo expuesto, y reiterando que la voluntad de los exponentes (las tres únicas cooperativas agrarias de la isla de Eivissa) es la de reivindicar el papel esencial del sector agrícola en el mantenimiento y conservación del mundo rural de la isla, así como proponer los cambios y mejoras precisas en el Plan Territorial de Eivissa a fin de facilitar y fomentar la actividad agraria en su más amplio sentido,

**SOLICITAMOS** Que habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tener por formuladas las **ALEGACIONES** que preceden al acuerdo de *aprobación inicial de la modificación del Plan Territorial Insular de Eivissa* y por los motivos expuestos en el cuerpo de este escrito admitan las propuestas contenidas que en el mismo se hacen.

**OTROSI DIGO** que a los efectos del artículo 31.1 y .2 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se tenga por interesados a las Cooperativas que formulan el presente escrito.

En Ibiza, a 27 de septiembre de dos mil diez

Fdo. JOSE RIBAS CARDONA  
FERRER NOGUERA  
Coop. SANT ANTONI  
EULALIA

Fdo. JUAN MARI GUASCH  
Coop. AGROEIVISSA

Fdo. ANTONIO  
Coop SANTA

HBLE. SR. PRESIDENT DEL CONSELL INSULAR DE EIVISSA.-

COOPERATIVAS AGRICOLAS