

## **MODIFICACIÓ NÚMERO 2 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA**

### **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

#### **Índex:**

- 1. Antecedents**
- 2. Característiques concretes de la Modificació 2 del Pla territorial insular d'Eivissa**
  - 2.1 Innovacions del Pla amb l'objectiu de delimitar les projeccions ortogonals corresponents als terrenys que varen ser afectats per la Sentència 719/2008
  - 2.2 Innovacions amb l'objectiu de regular les activitats agràries i les complementàries de l'agrària i en especial la producció i venda del producte agroalimentari
  - 2.3 Innovacions amb l'objectiu d'adaptar la regulació de les activitats turístiques en sòl rústic a les característiques insulars
  - 2.4 Innovacions per modificar el règim de les segregacions/desvinculacions, entre d'altres, en diversos aspectes relacionats amb la possibilitat de transmissió de les finques, de les persones que poden ser beneficiàries del règim dels apartats 7 i 9 de la norma 16 PTIE i especificar en quins casos és necessari realitzar legalitzacions en la tramitació de segregacions o desvinculacions
  - 2.5 Introduir mesures d'eficiència energètica, estalvi d'aigua i de foment de les energies renovables, en totes les classes de sòl, per tal d'avançar en la mitigació i en l'adaptació als efectes del canvi climàtic
  - 2.6 Innovacions per modificar el còmput de la superfície construïda de les cases pageses per compensar la major superfície de murs que comportava el sistema tradicional de construcció en relació amb els sistemes actuals
  - 2.7 Innovacions per admetre entre els tipus de dependències permeses i que no computen en els soterranis dels habitatges en sòl rústic, determinades dependències auxiliars
  - 2.8 Altres innovacions de detall relatives a còmput i a característiques de les edificacions en sòl rústic
  - 2.9 Altres determinacions
  - 2.10 Abast de la Modificació en relació a les normatives sectorials
- 3. Suspensió de llicències i autoritzacions fins a l'aprovació definitiva del pla**
- 4. Resum executiu**
- 5. Avaluació ambiental de la modificació**
- 6. Avaluació econòmica de la modificació**

## **1. Antecedents**

L'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears atribueix com a pròpies dels consells insulars les competències en l'ordenació del territori, incloent-hi el litoral. Anteriorment, el Consell Insular d'Eivissa ja tenia atribuïda la competència en matèria d'ordenació del territori des de l'any 2001 a través de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori, publicada al BOIB núm. 32 de 15 de març de 2001.

En aquest marc, es va dictar el Pla territorial insular d'Eivissa (i en aquell moment, també de Formentera) que es va aprovar definitivament el 21 de març de 2005 i fou publicat al BOIB núm. 50, de 31 de març.

L'any 2019, el plenari del Consell Insular d'Eivissa, en sessió de 15 de maig de 2019, va aprovar definitivament la Modificació número 1 del Pla territorial insular d'Eivissa (PTIE), la qual es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears número 67, de 18 de maig de 2019.

La Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, que resolva el recurs contenciós administratiu número 448/2005, va anul·lar la Norma 27.2.a) del Pla territorial insular, cosa que va afectar als sectors urbanitzables següents: Sector 14 del Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany i sectors 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 i 5.7 del sòl apte per urbanitzar de les Normes subsidiàries de planejament (NS) de Sant Josep de sa Talaia. En execució d'aquesta sentència es va adoptar l'acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa de 26 d'abril de 2017 (publicat al BOIB núm. 51, de 29 d'abril de 2017: <http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2017/51/977470>). Aquest acord executava "en termes estrictes la sentència núm. 719 de 9 de desembre de 2008" i es va realitzar conforme a la interlocutòria dictada pel TSJIB de 28 de març de 2017 (i així consta a l'aparat 7 de la motivació de l'acord d'execució de sentència publicat).

Posteriorment a l'acord d'execució de la sentència per part del Consell d'Eivissa, el 28 d'octubre de 2020 es va dictar una interlocutòria en el mateix procediment ordinari 448/2005 que resolva l'incident d'execució número 6, en la qual es disposava que la completa execució de la sentència 719/2008 requeria de la delimitació de les projeccions ortogonals corresponents als terrenys afectats, la qual cosa s'hauria de substanciar en el marc d'una modificació o de la revisió del Pla territorial insular d'Eivissa. La mateixa providència va establir el termini per efectuar-ne l'aprovació inicial en 8 mesos des de la notificació de la interlocutòria.

Derivat de l'anterior, cal efectuar la completa execució de la Sentència 719/2008 del TSJIB, i el termini peremptori donat pel tribunal exigeix una celeritat incompatible amb el procés de revisió del PTIE, el qual implicaria reconsiderar l'instrument en tota la seua globalitat i, per tant, suposa un complex procés d'anàlisi i reflexió territorial que fa previsible una llarga duració temporal. Per aquest motiu, cal recórrer a la modificació del PTIE per donar compliment a l'obligació derivada de la citada sentència.

Aquests aspectes es varen posar de manifest a la providència d'inici de la present modificació dictada el 14 de desembre de 2021 pel conseller executiu del Departament de Gestió del Territori, Infraestructures Viàries, Ordenació Turística i Lluita contra l'Intrusisme, així com per l'acord del Consell Executiu del Consell d'Eivissa d'11 de març de 2022, en els quals s'hi inclouen també la resta d'objectius que incorpora el present document.

Derivat del citat acord del Consell executiu, es va tramitar la consulta prèvia a l'elaboració de la Modificació número 2 del Pla territorial insular d'Eivissa, d'acord amb l'article 133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. Com s'exposava al document de consulta prèvia, la present modificació pretén complir amb la necessitat d'efectuar la completa execució de la Sentència 719/2008 del TSJIB, i incloure altres aspectes en la modificació que no interfereixin en aconseguir-la en el

termini més breu possible. És a dir, donar compliment a l'obligació derivada de la citada sentència no impedeix incloure a la modificació altres alteracions de la normativa vigent que tinguin un abast limitat i compatible amb la brevetat dels terminis. Així, s'aprofita l'oportunitat de la modificació per actualitzar les normatives que es considera oportú per l'equip de govern i es permet que la modificació sigui abordable en un termini breu.

La consulta pública es va realitzar entre el 17 de març i el 9 d'abril de 2022. Durant aquest període es varen rebre diversos escrits de suggeriments d'associacions representatives. Altres es varen presentar fora de termini. A més, des d'aquell moment i durant el període d'elaboració d'aquesta modificació fins a la seua aprovació inicial, s'han realitzat nombroses reunions amb l'objectiu de tenir present l'opinió de les entitats representatives en molt diversos àmbits: col·legis professionals, sector primari, associacions empresarials i professionals, entitats ambientalistes, etc. de manera que la present aprovació inicial fos tan consensuada com sigui possible. Per aquest motiu, totes les seues aportacions s'han pres en consideració en l'elaboració d'aquest document d'aprovació inicial. Això ha suposat la introducció de noves previsions en la modificació puntual o la modulació de les redaccions inicialment previstes per atendre determinades observacions plantejades pels diversos interlocutors, especialment quan hi havia coincidència entre ells. Així ha ocorregut, per exemple, en el tractament de les temàtiques relacionades amb l'estalvi d'aigua i de les energies renovables, entre d'altres.

Finalment, és necessari deixar constància de què, atès que l'objectiu primordial de la present modificació del PTI és incloure a les seues determinacions normatives la regulació derivada dels objectius que a continuació s'exposaran, no hi ha més innovacions que les que són necessàries per dotar de coherència al model territorial una vegada incorporades aquestes. En conseqüència, no es modifiquen la resta de continguts del Pla territorial insular d'Eivissa, ni s'adapten a la legislació actualment vigent, la qual cosa es posposa al moment en què s'efectuï la revisió global del Pla territorial.

Els objectius d'aquesta modificació número 2 del Pla territorial d'Eivissa són els següents:

- Delimitar les projeccions ortogonals corresponents als terrenys que varen ser afectats per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, i que va anul·lar la Norma 27.2.a) del Pla territorial insular. L'anterior en compliment de la interlocutòria dictada el 28 d'octubre de 2020 que resolva l'incident d'execució número 6.
- Fomentar les activitats agràries i les complementàries de l'agrària i en especial la producció i venda del producte agroalimentari de l'illa d'Eivissa.
- Adaptar la regulació de les activitats turístiques en sòl rústic a les característiques insulars.
- Modificar el règim de les segregacions/desvinculacions en diversos aspectes relacionats, entre d'altres, amb la possibilitat de transmissió de les finques, de les persones que poden ser beneficiàries del règim dels apartats 7 i 9 de la norma 16 PTIE i especificar en quins casos és necessari realitzar legalitzacions en la tramitació de segregacions o desvinculacions.
- Introduir mesures d'eficiència energètica, estalvi d'aigua i de foment de les energies renovables, en totes les classes de sòl, per tal d'avançar en la mitigació i en l'adaptació als efectes del canvi climàtic.
- Modificar el còmput de la superfície construïda de les cases pageses per compensar la major superfície de murs que comportava el sistema tradicional de construcció en relació amb els sistemes actuals.

- Admetre entre els tipus de dependències permeses i que no computen en els soterranis dels habitatges en sòl rústic, determinades dependències auxiliars.
- Incloure altres petites innovacions de detall relatives a les edificacions en sòl rústic i als seus còmputs, així com determinats criteris interpretatius o aclariments en la redacció de normes del PTIE vigent i, finalment, la previsió d'un reglament de desplegament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

## **2. Característiques concretes de la modificació del pla territorial**

Com s'ha exposat, l'objectiu primordial de la Modificació número 2 del Pla territorial insular d'Eivissa consisteix en efectuar la completa execució de la Sentència 719/2008 del TSJIB i aprofitar l'oportunitat de la modificació per actualitzar determinades disposicions que es considera oportú per l'equip de govern.

### **2.1 Innovacions del Pla amb l'objectiu de delimitar les projeccions ortogonals corresponents als terrenys que varen ser afectats per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, i que va anul·lar la Norma 27.2.a) del Pla territorial insular.**

#### **2.1.1 Antecedents**

Cal delimitar les projeccions ortogonals corresponents als terrenys que varen ser afectats per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears i que va anul·lar la Norma 27.2.a) del Pla territorial insular.

La citada sentència es va executar mitjançant l'Acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa de dia 26 d'abril de 2017 (publicat al BOIB núm. 51, de 29/04/2017), d'execució de la sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del TSJIB, núm. 719, de 9 de desembre de 2008, en relació amb el recurs contenciós administratiu número 448/2005 i com a conseqüència els terrenys corresponents als sectors exclosos (per l'anul·lació de la norma 27.2.a PTI) restaven sotmesos al règim urbanístic corresponent a la classificació de sòl rústic, amb la categoria que pertoguí, en aplicació automàtica de la disposició addicional dotzena de Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. Els terrenys afectats són els següents:

- Sector 14 del PGOU de Sant Antoni de Portmany i
- Sectors 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 i 5.7 del sòl apte per urbanitzar de les NS de Sant Josep de sa Talaia

En data 28 d'octubre de 2020 es va dictar una interlocutòria que resolva l'incident d'execució número 6 en el procediment ordinari 448/2005, en la qual es disposava que la completa execució de la sentència de referència requeria la delimitació de les projeccions ortogonals corresponents als terrenys afectats, la qual cosa s'ha de substanciar en el marc d'una modificació o de la revisió del Pla territorial insular d'Eivissa. El termini per a efectuar-ne l'aprovació inicial quedà establert en 8 mesos des de la notificació de la interlocutòria.

Per tant, l'objectiu principal de la Modificació número 2 del PTIE és el compliment de la interlocutòria sobre l'execució de la sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

Els àmbits als quals es delimitarà la projecció ortogonal coincideix amb els terrenys citats més amunt.

Les projeccions ortogonals es defineixen com a una exclusió de les àrees de protecció territorial a la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (LDOT), la qual fou publicada en el BOCAIB núm. 48, de 17/04/1999.

En concret, a l'article 19 LDOT es defineixen les àrees de protecció territorial de costa i les seues projeccions ortogonals de la següent manera:

#### **«Article 19**

1. *A les Illes Balears les àrees de sòl rústic protegit són les següents:*

(...)

e) Les àrees de protecció territorial (APT), que són, independentment que siguin incloses a les categories anteriors, les següents:

e.1) La franja de 500 metres per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i la de 100 metres per a la de Formentera, amidades des del límit interior de la ribera de la mar.

e.2) La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.

2. En tot cas no tendran la consideració d'àrees de protecció territorial (APT) les següents:

a) Les zones portuàries de titularitat estatal o autonòmica i la projecció ortogonal posterior des de la zona de serveis del port cap a l'interior.

b) El sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, existent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, i les seves projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior.

3. El que es disposa en el punt anterior regirà encara que, per motiu de canvi d'alineació de la línia poligonal que defineix la ribera de la mar, es produeixi una superposició de l'àrea de protecció territorial dins la zona d'excepció.»

També en relació a les projeccions ortogonals, cal tenir present la disposició addicional 12a LDOT, amb el següent contingut literal:

**«Disposició addicional dotzena**

A l'entrada en vigor d'aquesta llei, queden automàticament classificats com a sòl rústic, amb la categoria que pertorqui, els terrenys d'ús residencial, turístic o mixt, següents:

1. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat per un pla general d'ordenació urbana amb vigència superior a dotze anys.

2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, que no tinguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament i que es trobin en una de les dues situacions següents:

a) Que formin un nucli aïllat, incomplint alguna de les condicions a), b) o c) de l'article 32.2 d'aquesta llei.

b) Que estiguin dins la franja de 500 metres amidada des del límit interior de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i de 100 metres per a l'illa de Formentera. S'exceptuen els terrenys que quedin dins de la projecció ortogonal posterior a la ribera de la mar, en una de les circumstàncies següents:

b.1) De la zona de serveis d'un port de titularitat estatal o de les Illes Balears.

b.2) D'un sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització que tinguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament.

Així mateix, s'exceptuen els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei disposin de planejament parcial definitivament aprovat el desenvolupament del qual hagi resultat afectat per una suspensió judicial de l'acte d'aprovació definitiva del pla parcial, sempre i quan l'inici de la tramitació del projecte d'urbanització es realitzi en el termini de sis mesos des de la notificació de la resolució judicial ferma favorable als promotors.

3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat, i que, incomplint els terminis establerts, no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.

4. Els terrenys classificats com a sòl apte per a la urbanització, que tinguin una vigència igual o superior a quatre anys i que no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.»

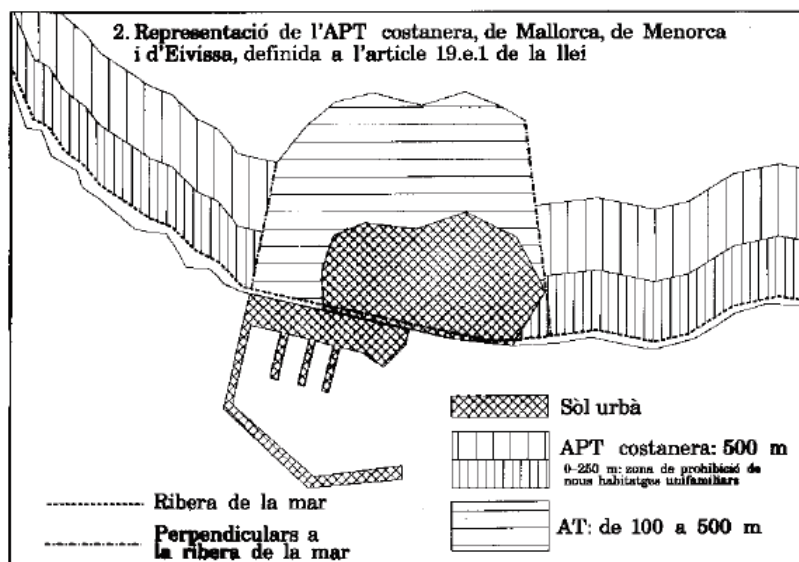
A més d'aquest article, la LDOT conté un annex II dedicat a la representació gràfica de les APT costaneres i les seues projeccions ortogonals.

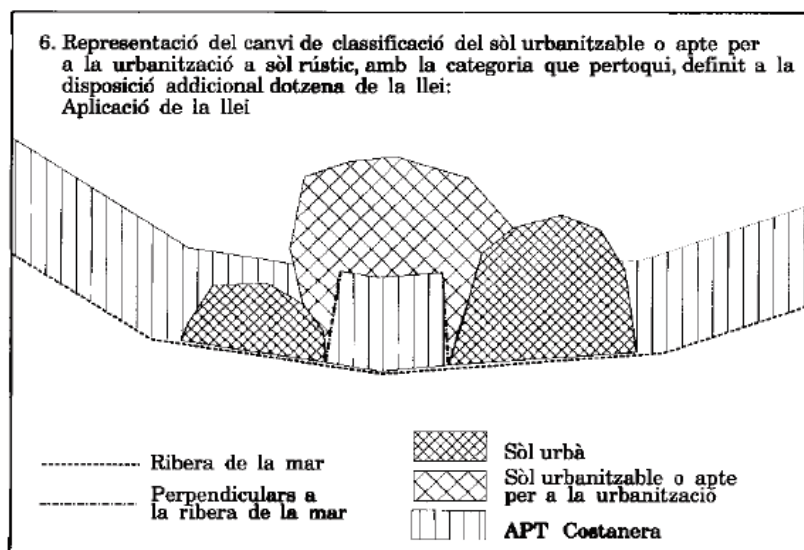
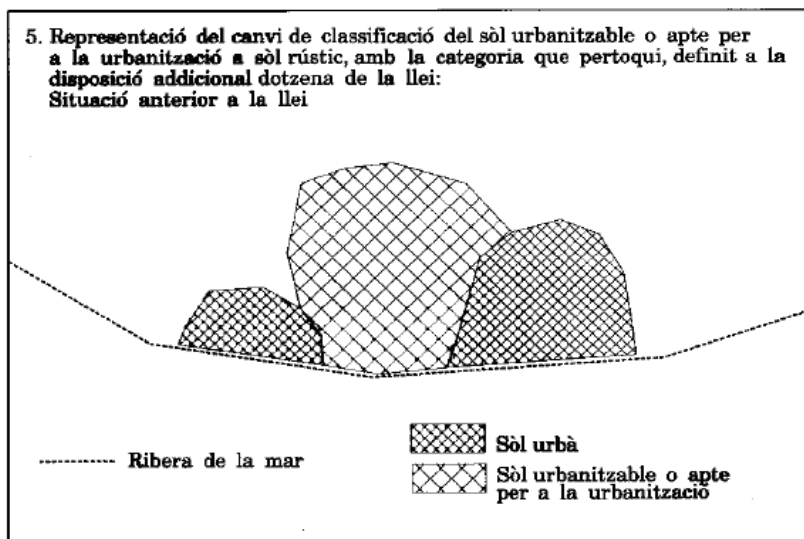
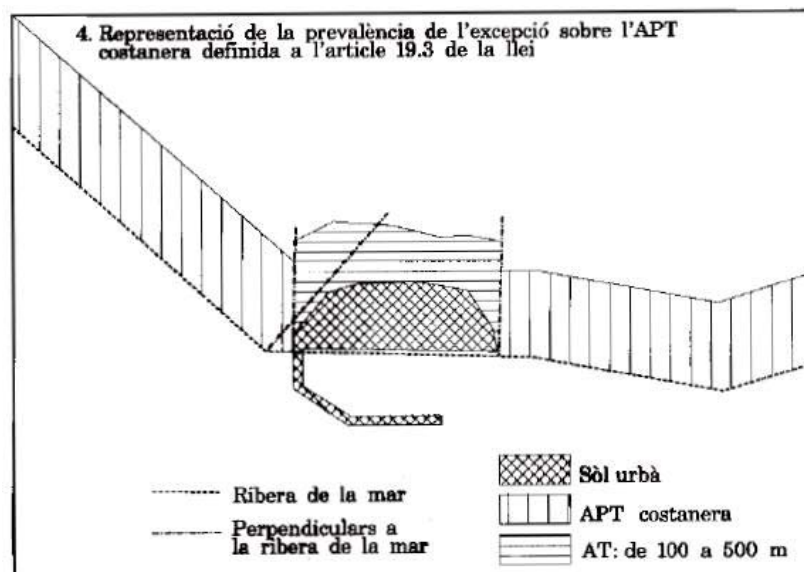
«**ANNEX II**

**REPRESENTACIÓ GRÀFICA DE LES DETERMINACIONS REGULADES A L'ARTICLE 19 I A LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL DOTZENA D'AQUESTA LLEI**

1. Representació de les arestes exteriors de l'explanació per amidar l'àrea de protecció territorial (APT) de les carreteres, definida a l'article 19.1.e).2 d'aquesta llei.
2. Representació de l'àrea de protecció territorial (APT) costanera de les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, definida a l'article 19.1.e).1 d'aquesta llei.
3. Representació de l'àrea de protecció territorial (APT) costanera de l'illa de Formentera, definida a l'article 19.1.e).1 d'aquesta llei.
4. Representació de la prevalència de l'excepció sobre l'àrea de protecció territorial (APT) costanera definida a l'article 19.3 d'aquesta llei.
5. Representació del canvi de classificació del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització a sòl rústic, amb la categoria que pertorqui, definit a la disposició addicional dotzena de la llei present: situació anterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei.
6. Representació del canvi de classificació del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització a sòl rústic, amb la categoria que pertorqui, definit a la disposició addicional dotzena de la llei present: aplicació d'aquesta llei.»

Els gràfics d'aquest annex que són rellevants per al cas són els següents:





**2.1.2** En a la delimitació de les APT de costa i de les seues projeccions ortogonals als àmbits que varen ser afectats per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears i que va anul·lar la norma 27.2.a) del Pla territorial insular (sector 14 del PGOU de Sant Antoni de Portmany i sectors 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 i 5.7 del sòl apte per urbanitzar de les NS de Sant Josep de sa Talaia) s'ha volgut ser molt curós en l'aplicació de la legislació que s'acaba de citar per tal de fer-ne un compliment estricte i al mateix temps també garantir que s'està alineat amb la finalitat que tenia la implantació de les àrees de protecció territorial (APT) de costa a les DOT, que no és altra que protegir de la urbanització la primera línia de costa.

Respecte dels àmbits afectats per la definició de les APT de costa, cal destacar que a més dels sectors que varen resultar directament afectats per la anul·lació de la norma 27.2.a), la definició de les APT a la zona de cala Tarida ha inclòs la part més propera a la ribera de la mar del sector 4.20 "Portmany" de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia.

La complexitat per definir les APT és major en els trams de costa on hi ha entrants de terra cap a la mar, ja que es produeix un canvi de direcció en la línia de ribera de la mar, la qual cosa implica aplicar l'apartat tercer de l'article 19 DOT. En aquests casos, és essencial una definició precisa de les projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, existent a l'entrada en vigor de les DOT i que no hagi quedat desclassificat per la seua Disposició addicional 12a.

Per garantir una definició precisa del concepte legalment establert per les DOT de "les projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior", s'ha considerat que:

- a. L'àmbit exclòs d'APT que la projecció posterior crea es produeix únicament a l'àmbit de l'APT de costa que resulta del tram de ribera del mar amb què l'àrea de desenvolupament urbà és confrontant i no afecta als terrenys no inclosos a APT de costa ni a les APT de costa que es deriven d'altres trams diferents de la ribera del mar.
- b. La projecció posterior només té els efectes als quals l'apartat 2.b de l'article 19 de les DOT fa referència mentre aquesta projecció es dirigeix efectivament cap a l'interior.

Efectivament, el concepte legal respecte del qual es disposa que no tindrà consideració d'APT ("les projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior"), exigeix de les projeccions ortogonals que siguin "posteriors" i "cap a l'interior". És a dir, d'una banda, "posteriors" a un sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, existent a l'entrada en vigor de les DOT (i que no hagi quedat desclassificat per la seua Disposició addicional 12a). I d'altra banda, "cap a l'interior", és a dir, allunyant-se de la ribera de la mar. Aquest últim requisit, té un paper clau, ja que es podria donar el cas de què es pretengui excloure d'APT (a través de considerar que uns terrenys estan en la projecció ortogonal posterior d'uns sòls urbans o urbanitzables) uns terrenys que al mateix temps es troben en primera línia de la mar. Aquesta situació seria contrària a la finalitat que persegueixen les APT de costa introduïdes per les DOT, però també a la seua literalitat, perquè aquesta projecció ortogonal posterior no s'estaria dirigint efectivament cap a l'interior, sinó que es dirigiria cap a l'exterior, és a dir, apropant-se cada vegada més a la ribera de la mar (a la costa), cosa contrària a l'objectiu pretès legalment. És a dir, no té sentit la definició d'una APT de costa en segona línia de costa deixant la primera línia sotmesa al procés urbanitzador, perquè aquesta aplicació de la normativa implicaria que una vegada que finalitzàs el procés urbanitzador s'hauria fet impossible la finalitat de protegir (classificant-lo com a sòl rústic protegit inedificable -segons la Matriu d'ordenació del sòl rústic- de l'Annex I de les DOT) "la franja de 500 metres (...) amidades des del límit interior de la ribera de la mar".

Per tant, dels elements que consten a la definició legal de les projeccions ortogonals, es pot inferir clarament que l'APT comença en el límit interior de la ribera de la mar i, quan n'hi hagi, la projecció ortogonal es delimitarà en la part posterior d'un sòl classificat com a urbà,

urbanitzable o apte per a la urbanització, existent a l'entrada en vigor de les DOT, i a més, aquesta projecció haurà de dirigir-se cap a l'interior (és a dir, allunyant-se de la ribera de la mar).

Derivat de l'anterior, per definir les APT i les corresponents projeccions ortogonals, s'ha calculat la línia d'equidistància a la ribera de la mar en les zones de la punta de sa Pedrera (a la imatge següent) i de la punta des Trencs, situada al nord-est de Port des Torrent, per tal de delimitar quan la projecció posterior es dirigeix cap a l'interior o, al contrari, ja es dirigeix cap a la costa.



Els detalls concrets per a la delimitació de cada APT de costa es poden consultar a l'Annex d'aquesta Memòria.

**2.1.3** Finalment, cal tenir present la normativa sobrevinguda que afecti els terrenys on s'han delimitat les APT de costa i les projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior dels sòls classificats com a urbà, urbanitzables o aptes per a la urbanització, existents a l'entrada en vigor de les DOT. S'ha considerat necessari incloure aquesta normativa en la cartografia per donar suficient seguretat jurídica respecte dels terrenys objecte de la delimitació de l'APT i de les projeccions ortogonals.

Aquestes normatives són la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, la qual al seu article 9 (i pel que fa a la cartografia, a l'annex B) modificava la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears per ampliar les àrees d'especial protecció. En concret, això va suposar que el tram de costa a de la punta de sa Pedrera s'inclogués entre les àrees naturals d'especial interès (ANEI), cosa que va comportar la reclassificació com a sòl rústic protegit d'una part del sector 5.4, de la totalitat del sector 5.5 i d'una part romanent de sòl urbà de l'àrea d'actuació AA 5.27, de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia.

D'altra banda, també cal incorporar les determinacions derivades de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa en allò aplicable als terrenys ara afectats i que es concreta en allò referent a la delimitació de les APR de riscos d'incendi i d'inundació. Atès que actualment la seua regulació consta a la sèrie 4 de mapes del PTIE, la cartografia de la modificació fa referència a aquest extrem.

En tots els àmbits afectats, la incorporació de la normativa sobrevinguda a la cartografia implica, que s'ha grafiat com a sòl rústic allò que ha de tenir aquesta classificació per qualsevol dels motius següents:

- Haver estat desclassificat en aplicació de la Disposició addicional 12a (aspecte que ja constava a la Memòria del PTIE de 2005 i també consta a l'Annex d'aquesta Memòria).
- Haver quedat inclòs dins l'àmbit de l'APT de costa, la qual segons estableixen les DOT constitueix sòl rústic protegit.
- Haver quedat reclassificat com a sòl rústic protegit àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI) en aplicació de la Llei 4/2008. En aquest cas, a més, s'hi ha grafiat l'àrea d'alt nivell de protecció (SRP-AANP).

**2.1.4 Els detalls de la definició de les APT de costa i de les projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior consten al document elaborat expressament i que constitueix l'Annex "DELIMITACIÓN DE LAS PROYECCIONES ORTOGONALES CORRESPONDIENTES A LOS TERRENOS QUE FUERON AFECTADOS POR LA SENTENCIA 719/2008, DE 9 DE DICIEMBRE DE 2008, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAS ILLES BALEARS, QUE ANULÓ LA NORMA 27.2.A) DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR, EN CUMPLIMIENTO DEL AUTO DICTADO EL 28 DE OCTUBRE DE 2020 QUE RESOLVIÓ EL INCIDENTE DE EJECUCIÓN NÚMERO 6."**

Aquest annex de la Memòria, conté tota la informació relativa a la delimitació de àrees de protecció territorial de costa: antecedents, aspectes legals de la seua definició i proposta de definició de les zones excloses d'APT en els àmbits afectats per la sentència del TSJIB 719/2008, la qual inclou la cartografia que se substitueix en la present modificació del PTIE.

Per major claredat, a més de reproduir-se a l'annex de la Memòria, la documentació de l'aprovació inicial inclou un document amb la cartografia que se substitueix, la qual consta dels següents plànols que han estat afectats per la delimitació de les APT de costa i de les zones excloses d'APT en els àmbits afectats per la sentència del TSJIB 719/2008:

- Sèrie de plànols 1: Categories de sòl rústic. Fulls 9, 14 i 19
- Sèrie de plànols 2: Àrees de desenvolupament urbà, infraestructures, equipaments. Fulls 9, 14 i 19
- Sèrie de plànols 3: Àrees de protecció de riscos. BICS, LICS i ZEPAS. Fulls 9, 14 i 19

## **2.2 Innovacions amb l'objectiu de fomentar les activitats agràries i les complementàries de l'agrària i en especial la producció i venda del producte agroalimentari de l'illa d'Eivissa**

**2.2.1** Es pretén desenvolupar el marc legal vigent per facilitar les activitats complementàries de l'agrària, i en especial les activitats relacionades amb la producció i venda del producte agroalimentari de l'illa d'Eivissa. Aquesta mesura contribuirà a reforçar el sector primari insular i a agilitzar la posada en marxa d'activitats complementàries de l'agrària. Resultarà afavorida, en especial, l'activitat dels petits productors, que d'aquesta manera tendran més facilitat per posar els seus productes en el mercat. Així mateix, aquesta mesura està alineada amb el consum de productes de proximitat i afavoreix la sostenibilitat ambiental.

Per tant, es fomenta i estimula l'activitat agrària al Pla territorial, ja que es considera una eina fonamental per a la preservació dels valors naturals i del paisatge de l'illa d'Eivissa.

La mesura es concreta en:

- Fer viables els usos de producció i venda del producte agroalimentari en edificacions existents en sòl rústic que hi estiguin legalment implantades i que no impliquin augment de superfície construïda, per a la qual cosa es consideren com a usos admesos. Això implicarà que no serà necessària la declaració d'interès general. Es consideren legalment implantades totes les edificacions anteriors a 1956 i aquelles posteriors executades de conformitat amb la llicència atorgada.
- Fer viable les activitats complementàries de l'agrària sobre edificacions existents i legalment implantades, quan no impliquin augment de superfície construïda. En aquests casos no serà necessària la tramitació de l'informe d'impacte territorial. Les activitats complementàries a les quals es fa referència són les relacionades amb la conservació de l'espai natural, la protecció del medi ambient, la formació en tècniques i matèries pròpies agràries i l'elaboració d'estudis i investigacions de l'àmbit agrari i rural que tenguin relació amb l'activitat que es porta a terme a la finca pròpia; les activitats agroturístiques i d'agricultura de lleure, que preveu l'article 95 de la Llei agrària; les activitats cinegètiques i les artesanals que utilitzin com a material principal matèries primeres d'origen agrari o forestal de la finca; i les activitats eqüestres següents: l'ensinistrament i el pupil·latge d'èquids; els certàmens; la creació, la utilització i l'explotació de rutes i senders per a èquids; l'ús d'èquids en utilitats ambientals i terapèutiques i l'entrenament d'aquests destinats a esports hípics.

D'aquesta manera, la regulació del PTIE es modularà en base a la Matriu d'ordenació del sòl rústic de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. Aquesta matriu (annex I de la LDOT), pel que fa al sector primari, defineix i desglossa separadament les activitats complementàries en les de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària i la resta d'activitats complementàries. Així mateix, la matriu a l'apartat de normes específiques conté la següent:

*“(3) L'ús condicionat en el sector primari, excepte la columna «resta d'activitats complementàries», només afectarà els projectes que comportin noves construccions o ampliació de les existents, i els canvis d'ús quan l'ús autoritzat i el que es proposa no es troben, tots dos, inclosos en les columnes afectades per aquesta norma específica. A aquests efectes, la legalització d'edificis en situació de fora d'ordenació s'equipara al supòsit de noves construccions. La resta d'actuacions tindran la consideració d'usos admesos.*

*Els instruments d'ordenació específica per a cada categoria de sòl, de conformitat amb la Llei agrària, podran determinar el caràcter d'ús admès, condicionat o prohibit dels usos agraris del sector primari, amb preferència sobre allò previst en aquesta matriu o en les dels plans territorials insulars.”*

Aquesta determinació legal permet que el PTIE, per als casos d'implantació d'usos complementaris a l'activitat agrària en edificacions existents legalment implantades i que no impliquin augment de superfície construïda, es consideri com a ús admès el de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària i per tant, no hi serà exigible ni l'informe d'impacte territorial ni la declaració d'interès general. A més, per a la resta d'usos complementaris s'elimina l'exigència de l'informe d'impacte territorial. Amb aquesta regulació es dona compliment a l'article 106 de la Llei 3/2019.

La nova ordenació s'orienta a la reutilització d'edificacions existents legalment implantades i en aquests casos, quan, a més, no hi hagi augments de superfície construïda, la implantació de les citades activitats complementàries de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària no requeriran de la tramitació d'informe d'impacte

territorial ni de la declaració d'interès general i en la resta d'activitats complementàries no s'exigirà l'informe d'impacte territorial.

Aquesta regulació no obsta que també serà possible la realització de les citades activitats en noves edificacions amb les tramitacions que corresponguin i, com ja s'interpreta des de la Modificació 1 del PTIE, les construccions de la finca que tenen caràcter agrari, no es consideren com a annex de l'habitatge i, per tant, no computen a efectes de l'aplicació dels seus paràmetres. L'anterior implica que els paràmetres de les edificacions agràries no provocaran la reducció dels paràmetres d'habitatges que eventualment es vulguin construir a la finca, sempre dins els marges establerts per la Llei 6/1997, de 24 de juny, del sòl rústic de les Illes Balears.

La innovació es trasllada al PTIE a través de la inclusió de les determinacions exposades dins la norma 9 PTIE, de manera que per als casos d'activitats complementàries de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària, es consideren ús admès quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda, i per a la resta d'activitats complementàries, quan siguin condicionades per la matriu de les DOT, la nova regulació no requerirà informe d'impacte territorial quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda; i si la matriu de les DOT les considera ús admès, es regularan com les de transformació i venda citades.

**2.2.2.** També es vol clarificar el règim territorial aplicable a les activitats agràries vinculades amb la destinació o la naturalesa de les finques. Per aquest motiu es concreten els aspectes aplicables a les explotacions agràries de la normativa vigent del PTIE a través de la modificació de les normes 19 i 20 del PTIE.

D'una banda, es modifica la norma 19 PTIE, sobre condicions tipològiques de les edificacions en sòl rústic, per introduir-hi un nou apartat 2, de manera que el seu contingut fins ara vigent quedarà recollit a l'apartat 1. La nova redacció de l'apartat 2 de la norma 19 és la següent:

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

(...)

*2. El règim de les edificacions, construccions i instal·lacions, de nova planta, o les seues ampliacions, canvi d'ús i la legalització d'edificacions, previstos als apartats 6 i 7 de l'article 110 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears i que estiguin vinculades amb la destinació o la naturalesa de les finques, pel que fa al règim d'integració de les edificacions previst en aquest PTIE haurà de complir amb la norma 18.5, i pel que fa a la resta de condicions de la Norma 18 i a les condicions tipològiques de la norma 19.1, l'informe de l'administració pública competent en matèria agrària podrà, motivadament, exonerar-ne el seu compliment.»*

La previsió d'aquest article no és aplicable a les activitats complementàries de les agràries.

D'altra banda, es modifica la norma 20.2 sobre tancament de finques pel que fa a les explotacions agràries per adequar-la a allò previst a la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears i que els tancaments puguin excedir els previstos fins ara al PTIE per tal de complir la seua funció. La nova redacció de l'apartat 2 de la norma 20 és la següent:

*«2. A les explotacions agràries els tancaments admissibles seran els previstos a l'article 119 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.»*

### 2.3 Innovacions amb l'objectiu d'adaptar la regulació de les activitats turístiques en sòl rústic a les característiques insulars

Actualment, després de la modificació 1 del PTIE, la norma 11.8 té el següent contingut:

*“8 No es permeten les noves activitats turístiques als habitatges situats en els terrenys als quals es refereix l'apartat 5 de la norma 10.”*

La innovació que s'introdueix a aquesta regulació té dos vessants:

- D'una banda, i per tal d'evitar que es continuïn construint nous habitatges en sòl rústic amb l'expectativa de dedicar-los a l'ús turístic transcorreguts els cinc anys que estableix la normativa turística vigent i també per reduir de forma dràstica i significativa la possibilitat de comercialitzar estades turístiques en habitatges ja construïts, s'estableix la impossibilitat de comercialitzar noves estades turístiques en sòl rústic si no és en habitatges que apareguin a la fotografia aèria realitzada en 1956, independentment de què siguin cases pageses o no.
- D'altra banda, s'estén la possibilitat de comercialitzar estades turístiques en cases pageses amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal de l'article 50.20 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, a les categories on l'ús d'habitatge es troba prohibit recollides a la norma 10.5 del PTI, excepte que se situïn en Xarxa Natura 2000.

Anteriorment l'article 9 del *Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de regulació de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal* ja va regular aquesta comercialització d'estades turístiques en cases pageses a les categories en què ho permet la norma 11.8 del PTIE. Amb la present modificació, el PTIE amplia el sòl rústic on serà admissible aquest tipus d'oferta a les categories de la norma 10.5 del PTIE, llevat dels terrenys inclosos a la Xarxa Natura 2000. És a dir, s'amplia a les categories d'àrea d'alt nivell de protecció (SRP-AANP), àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI), àrees de protecció territorial (SRP-APT) de costa i de carreteres, terrenys que siguin àrea rural d'interès paisatgístic inclosos dins les àrees de prevenció de riscos d'incendi i sòl rústic comú forestal (SRC-F).

D'altra banda, i derivat de la present modificació només serà possible implantar nova oferta de comercialització d'estades turístiques en habitatges en sòl rústic als habitatges que apareguin a la fotografia aèria de 1956.

D'ells, els habitatges que siguin casa pagesa podran optar entre el règim general de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic i el règim de comercialització d'estades turístiques en cases pageses amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal regulat al *Reglament insular citat*. Per aquest últim cas és per al qual s'amplien les categories de sòl rústic on es pot implantar.

La resta d'habitatges anteriors a 1956, és a dir, els que per les seues característiques no siguin casa pagesa, només podran acollir-se al règim general de comercialització d'estades turístiques i no es podran implantar a les categories de la norma 10.5 PTIE.

La innovació es trasllada al PTIE a través de la inclusió de les determinacions exposades dins la norma 11.8 PTIE de la següent manera:

*«8. No es permeten les noves activitats turístiques als habitatges situats en els terrenys als quals es refereix l'apartat 5 de la norma 10.*

*Com a excepció a l'anterior, es permet l'oferta de comercialització d'estades turístiques en cases pageses, anteriors a 1956, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal, la qual es podrà implantar en qualsevol classe de terrenys excepte en Xarxa Natura 2000. Aquesta oferta es regula a l'article 9 del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal.*

*A les categories on està permesa, l'oferta de comercialització d'estades turístiques en habitatges en sòl rústic només es pot implantar als que apareguin a la fotografia aèria de 1956.»*

Encara que aquesta innovació pugui semblar inicialment una ampliació de les possibilitats d'implantar l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic, com veurem tot seguit, en realitat constitueix una restricció important a la seua implantació.

En el sòl rústic eivissenc hi ha prop de 13.000 habitatges segons les dades cadastrals de 2018 (Font: diagnòstic territorial previ a la revisió del PTIE, informe 4, sobre usos productius del territori). Segons la mateixa font hi hauria 1.676 habitatges anteriors a 1950.

D'altra banda, amb dades elaborades pel Servei de Territori del Consell d'Eivissa, consten comptabilitzades i localitzades 1.033 cases pageses (habitatges tradicionals) també anteriors a la dècada del 1950. D'aquestes, una mica més de la meitat (51,2%) se situen en sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG) i la resta majoritàriament en SRP-ARIP (26,0%) i SRP-ANEI (17,9%); en zones declarades LIC, ZEPA o ZEC s'hi situen el 6,2 % d'aquests habitatges tradicionals.

La nova regulació només permet la implantació de l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic als habitatges que apareguin a la fotografia aèria de 1956. Com hem exposat, el nombre d'habitatges que compleixen aquest requisit seria, amb qualsevol de les estimacions disponibles, inferior a 1.700.

En canvi, la regulació vigent permet la implantació de l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic als habitatges independentment d'una data concreta de construcció i la prohibeix a les categories de la norma 10.5 PTIE. Tot i que no es disposa de dades concretes sobre la ubicació per categories de sòl rústic dels 13.000 habitatges citats més amunt, en una estimació molt conservadora es pot considerar que podria ser semblant a la proporció de les cases pageses en sòl rústic comú de règim general, la qual cosa donaria una xifra lleugerament superior als 7.000 habitatges on actualment seria possible implantar-hi l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic.

L'anterior implica que la nova regulació suposarà la reducció de l'ordre d'un 88,5% de la possibilitat implantar l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic. Efectivament, per a l'elaboració de la Memòria econòmica i de l'Estudi ambiental estratègic s'han fet estimacions tenint en compte els habitatges que ja tenen ús turístic i els habitatges que potencialment podien haver sol·licitat aquest ús abans de la present modificació i la conclusió és que es redueix quasi un 90% l'increment potencial d'aquest ús en sòl rústic. I, a més, en els terrenys on la nova ordenació hi amplia l'ús, només podrà implantar-se durant dos mesos a l'any a través de la modalitat de lloguer d'habitatge principal, la qual cosa contribueix a què els ingressos no siguin especulatius i complementin la renda de les persones propietàries.

**2.4 Innovacions per modificar el règim de les segregacions/desvinculacions en diversos aspectes relacionats, entre d'altres, amb la possibilitat de transmissió de les finques, de les persones que poden ser beneficiàries del règim dels apartats 7 i 9 de la**

**norma 16 PTIE i especificar en quins casos és necessari realitzar legalitzacions en la tramitació de segregacions o desvinculacions**

Es preveuen les següents innovacions pel que fa al règim de les segregacions i a la tramitació de les desvinculacions regulades al Pla territorial insular d'Eivissa:

- S'estableix que la finca romanent de la finca matriu segregada a partir del dia 1 de novembre de 2016 es pot transmetre de forma onerosa.
- Es modifica l'incís segon del paràgraf primer de la norma 16.5, el qual havia quedat virtualment inaplicat després de la Modificació 1 del PTIE, amb l'objectiu de fer viable la compleció de la superfície mínima de parcel·la de finques que estan molt properes a la superfície exigida. Aquests supòsits no computaran en la regla de segregacions dels apartats 2, 3 i 4, seran compatibles amb considerar la parcel·la hereditària (apartats 7 i 9) i aquest tipus de segregació no entra dins la prohibició d'implantar l'ús d'habitatge de l'apartat 9 de la mateixa norma 16.
- S'amplia la relació de persones beneficiàries del règim dels apartats 7 i 9 de la norma 16.
- S'estableix que en la tramitació de segregacions i desvinculacions, respecte de determinades edificacions finalitzades no resultarà necessari acreditar-ne la legalitat; si bé s'haurà de complir amb els paràmetres urbanístics.
- Així mateix, s'estableix que no serà necessària la desvinculació ni la segregació quan es tramiti la declaració d'interès general d'un aparcament en una finca en la qual també hi hagi altres usos, sempre que romanguin amb la superfície mínima de parcel·la necessària en funció dels seus paràmetres d'edificabilitat i ocupació.
- A més, es preveu que les administracions públiques puguin segregar finques en sòl rústic en qualsevol cas i que les finques que se segreguin per a la seva transmissió a les administracions públiques no quedaran subjectes a les limitacions d'aquesta norma 16.
- Finalment es modifica la redacció de la Disposició adicional 17 per aclarir-ne el seu sentit sense alternar-ne la vigent regulació.

**2.4.1 Determinació de què la finca romanent de la finca matriu segregada a partir del dia 1 de novembre de 2016 es pot transmetre de forma onerosa**

La Modificació número 1 del Pla territorial insular d'Eivissa, aprovada definitivament el 15 de maig de 2019 (BOIB número 67, de 18/05/2019) va modificar el règim de les segregacions, i entre d'altres aspectes, respecte de les segregacions efectuades a partir de l'1 de novembre de 2016, va restringir la possibilitat de promoure habitatges en sòl rústic a *“les persones destinatàries de la successió testada o intestada o donació o pacte successori de pares a fills”*. Es continuava permetent, no obstant, que el titular de la finca conservàs la titularitat d'una part de la finca sempre complint la superfície mínima de parcel·la que fos exigible en funció de les eventuais segregacions que s'haguessin efectuat anteriorment a la finca. En definitiva, s'establí un marc en el que no es podia disposar onerosament de les finques en les quals es produïa una disposició per causa hereditària o de donació en els casos enumerats a la norma.

La norma 16 va voler lligar l'ús d'habitatge només a les segregacions efectuades a partir de l'1 de novembre de 2016, bé per títol hereditari, o bé, per donació o pacte successori de pares a fills, i a l'hora va permetre que la finca romanent que quedàs després d'aquestes segregacions no s'hagués de transmetre per aquests títols, per la qual cosa aquesta finca tampoc quedava condicionada a la necessitat, amb caràcter previ a l'atorgament de llicència

sobre la mateixa, de prèvia acceptació, per part de la persona propietària, de l'obligació de no transmetre *inter vivos* l'esmentada finca en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència.

I per tant, cal aclarir que això implica que la seva transmissió onerosa (que el PTIE no vol impedir) amb posterioritat a l'1 de novembre de 2016 no pot determinar la seva inedificabilitat a efectes de construcció d'habitatge unifamiliar.

Així doncs, la innovació que s'introdueix en la present modificació va en el sentit de permetre (modificant l'incís final del primer paràgraf de l'apartat 9 de la norma 16) que la porció de la finca que continuava essent propietat del seu titular (aclarint que no ha de ser necessàriament la part romanent de la finca) una vegada efectuats els actes de segregació, divisió o fragmentació en favor de les persones que estableix la norma 16.9, podrà disposar-ne onerosament, la qual cosa implicarà que la persona que l'adquireixi podrà promoure'n la construcció. La redacció d'aquest primer paràgraf de la norma 16.9 substituirà l'últim incís pel següent text:

*“9. (...)En aquest cas, no s'exigirà que la finca resultant que continuï en mans de la persona que disposa dels seus béns es transmeti per donació a un fill o per herència, tot havent de complir aquesta finca amb les regles anteriors; i sense que la seva transmissió onerosa impliqui la prohibició de l'ús d'habitatge sobre la mateixa.”*

#### **2.4.2** Es modifica l'incís segon del paràgraf primer de la norma 16.5 PTIE.

Com s'ha dit més amunt, es modifica l'incís segon del paràgraf primer de la norma 16.5, el qual havia quedat virtualment inaplicat després de la Modificació 1 del PTIE (ja que només resultava admissible per a supòsits en què les dos finques provinguessin de títol hereditari), amb l'objectiu de fer viable la compleció a través de títol diferent als de naturalesa hereditària, de la superfície mínima de parcel·la de finques existents que estan molt properes a la superfície exigida. Aquests supòsits no computaran en la regla de segregacions dels apartats 2, 3 i 4, seran compatibles amb continuar considerant les parcel·les que ho fossin com a hereditàries i el resultat de l'agrupació serà edificable ja que aquest tipus de segregació no entrarà dins la prohibició d'implantar l'ús d'habitatge de l'apartat 9 de la mateixa norma 16.

La redacció vigent és la següent:

*«5 Tan sols s'autoritzarà la construcció de nous habitatges sobre finques procedents de segregacions, fragmentacions o divisions de finques, quan la totalitat de finques resultants d'una mateixa finca, inclosa la matriu i/o la romanent, compleixin amb les regles anteriors, excepte en el cas que es practiqui una única segregació amb la finalitat d'agrupar la finca segregada a una altra confrontant perquè aquesta tenguí la superfície mínima exigible.*

*Les segregacions, fragmentacions o divisions de finques realitzades d'acord amb les regles anteriors no es reputaran constitutives de parcel·lació urbanística prohibida tret que puguin donar lloc a la formació d'un nucli de població, suposin obres d'urbanització conjunta o siguin el resultat d'un pla d'urbanització unitari o bé tenguin o prevegin una distribució, forma parcel·laria, elements i característiques propis de les actuacions en sòl urbà o urbanitzable que, de consumir-se, podrien donar lloc, per efecte de la transformació, a la pèrdua dels elements d'identitat del sòl rústic.»*

La nova regulació modifica l'apartat 5 de la norma 16, el qual queda redactat de la següent manera:

*«5 Tan sols s'autoritzarà la construcció de nous habitatges sobre finques procedents de segregacions, fragmentacions o divisions de finques, quan la totalitat de finques resultants d'una mateixa finca, inclosa la matriu i/o la romanent, compleixin amb les regles d'aquesta norma.*

*S'exceptua de l'anterior el cas en què es practiqui una única segregació amb la finalitat d'agrupar la porció segregada de fins a 5.000 m<sup>2</sup>, amb independència de quin sigui el títol pel qual s'adquireixi, a una finca confrontant perquè aquesta tenguí la superfície mínima exigible. Aquests supòsits seran compatibles amb l'aplicació dels apartats 7 i 9, no computaran en el nombre de finques segregades dels apartats 2 i 3 i el resultat de l'agrupació serà edificable.*

*Les segregacions, fragmentacions o divisions de finques realitzades d'acord amb les regles d'aquesta norma no es reputaran constitutives de parcel·lació urbanística prohibida tret que puguin donar lloc a la formació d'un nucli de població, suposin obres d'urbanització conjunta o siguin el resultat d'un pla d'urbanització unitari o bé tenguin o prevegin una distribució, forma parcel·lària, elements i característiques propis de les actuacions en sòl urbà o urbanitzable que, de consumir-se, podrien donar lloc, per efecte de la transformació, a la pèrdua dels elements d'identitat del sòl rústic.»*

L'aplicació d'aquesta nova redacció de la norma 16.5 exigirà els mateixos requisits que s'havien exigit fins ara. És a dir:

- La finca de la qual se segrega ha de continuar complint la superfície mínima de parcel·la (també tenint en compte els paràmetres d'ocupació i edificabilitat), i només pot fer una sola segregació amb aquest objectiu.
- La finca a la qual s'agruparà la porció segregada ha de tenir inscrita una superfície de parcel·la inferior a la mínima exigida, de tal manera que després d'agrupar-hi la porció, compleixi la superfície de parcel·la exigida.
- La nova regulació exigeix que la superfície a agrupar-hi sigui inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.

D'altra banda, cal tenir presents els següents aspectes de la regulació:

- Les segregacions fetes usant aquesta norma no fan perdre la condició de finca hereditària i per tant, a les finques resultants (tant la resultant de la segregació com la resultant de l'agrupació), els podrà ser d'aplicació el règim de les finques hereditàries de la norma 16.7 i 16.9.
- Així mateix, les segregacions fetes usant aquesta norma no es consideren (la norma diu que són compatibles) segregacions posteriors a l'1 de novembre de 2016 a efectes de la prohibició d'implantar-hi habitatges.

D'altra banda, les segregacions que s'hagin fet fins a la present modificació en base a la redacció vigent de la norma 16.5, continuaran essent edificables. Per deixar clar aquest extrem, s'introdueix un apartat segon a la vigent Disposició addicional 19, sobre l'aplicació de la norma 16.5 a segregacions ja autoritzades. La redacció d'aquesta Disposició addicional 19 quedarà de la següent manera:

**«Disposició addicional 19. Aplicació de la norma 16.5 a segregacions ja autoritzades**

*1. La condició establerta a la norma 16.5 de què totes les finques resultants d'una mateixa finca han de complir les regles de la norma 16, es considerarà satisfeta en els casos en què s'hi hagin efectuat segregacions complint amb la normativa d'aplicació en el seu moment i posteriorment hagin resultat afectades per canvis normatius, quan constin en escriptura notarial o equivalent.*

*L'anterior, sense perjudici que la finca sobre la que es tramita l'expedient hagi de complir amb tota la normativa vigent.*

*2. El supòsit previst en la redacció original del PTIE a l'últim incís del primer paràgraf de la norma 16.5, continuarà essent aplicable en els seus termes a les segregacions que s'hagin efectuat abans de l'entrada en vigor de la modificació número 2 del PTIE»*

#### **2.4.3 S'amplia la relació de persones que poden resultar beneficiàries del règim dels apartats 7 i 9 de la norma 16.**

Els apartats 7 i 9 de la norma 16 del PTIE estableix el règim de les segregacions basades en motius hereditaris. La modificació prevista consisteix en ampliar la relació de les persones que poden ser-ne beneficiàries, afegint-hi els casos de la transmissió en vida dels avis als seus nets o dels oncles als seus nebots consanguinis, per tal de permetre resoldre diverses situacions successòries que avui en dia no es recullen al PTIE. Així mateix, es permet també que per títol de dissolució de condomini es puguin dividir les finques de les que diversos germans en siguin titulars indivisament, quan compleixin la resta de requisits de la norma, entre els quals, el de l'apartat 8 de què hagin transcorregut 15 anys des de la data d'adquisició de la finca en document públic, i el de l'últim paràgraf de l'apartat 9, és a dir, que la finca hagi estat adquirida abans de l'1 de novembre de 2016.

La redacció vigent és la següent:

*«7 El disposat en els apartats 2, 3 i 4 d'aquesta Norma no serà d'aplicació quan es compleixi l'exigut en la Norma 15 i es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació —efectuades per una sola vegada— practicades en document públic en virtut d'actes dispositius derivats de successió testada i/o intestada o que siguin necessaris per portar a terme la partició dels béns per raó hereditària o per procedir al pagament de la legítima, o quan es tracti de donacions o pactes successoris de pares a fills, en els termes que l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears estableix i sempre que el nombre de finques derivades d'aquestes operacions no superi el nombre de fills del donant o de la persona que atorga el pacte successori.*

*(...)*

*9 A les finques segregades a partir del dia 1 de novembre de 2016, queda prohibit l'ús d'habitatge excepte que provinguin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació o pacte successori de pares a fills —o a fills de fills premorts— o per successió testada i/o intestada i es compleixin les regles anteriors. En aquest cas, no s'exigirà que la finca romanent de la matriu es transmeti per donació a un fill o per herència, tot havent de complir aquesta finca amb les regles anteriors.*

*Les llicències d'edificació en parcel·les que es beneficiïn de l'excepció prevista en el paràgraf anterior només s'atorgaran prèvia acceptació, per part de la persona propietària, de l'obligació de no transmetre inter vivos l'esmentada finca en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència. L'eficàcia d'aquesta es demorarà al moment en què s'acrediti, davant de l'ajuntament competent, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es condicionarà al manteniment d'aquesta obligació.*

*A les finques adquirides a partir del dia 1 de novembre de 2016 en virtut de títol diferent al de donació o pacte successori de pares a fills —o a fills de fills premorts— o successió testada i/o intestada no es podrà aplicar l'excepció prevista en el primer paràgraf d'aquest apartat 9.»*

La nova regulació modifica els apartats 7 i 9 de la norma 16, els quals queden redactats de la següent manera:

*«7 El disposat en els apartats 2, 3 i 4 d'aquesta Norma no serà d'aplicació quan es compleixi l'exigut en la Norma 15 i es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació –efectuades per una sola vegada– practicades en document públic en virtut d'actes dispositius derivats de successió testada i/o intestada o que siguin necessaris per portar a terme la partició dels béns per raó hereditària o per procedir al pagament de la legítima, o quan es tracti de donacions o pactes successoris de pares a fills, d'oncles als seus nebots consanguinis o d'avis als seus nets, en els termes que l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears estableix i sempre que el nombre de finques derivades d'aquestes operacions no superi el nombre de fills, nebots o nets del donant o de la persona que atorga el pacte successori.*

*Igualment, tampoc no serà d'aplicació allò que disposen els apartats 2, 3 i 4 d'aquesta norma a les finques registrals resultants de l'acte de dissolució del condomini entre germans respecte de finques adquirides per títol diferent de l'hereditari.»*

*“9 A les finques segregades a partir del dia 1 de novembre de 2016, queda prohibit l'ús d'habitatge excepte que provenguin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació o pacte successori de pares a fills –o a fills de fills premorts– d'oncles als seus nebots consanguinis, d'avis als seus nets, així com la dissolució del condomini entre germans, o per successió testada i/o intestada i es compleixin les regles anteriors. En aquest cas, no s'exigirà que la finca romanent de la matriu es transmeti per donació a un fill o per herència, tot havent de complir aquesta finca amb les regles anteriors; i sense que la seva transmissió onerosa impliqui la prohibició de l'ús d'habitatge sobre la mateixa.*

*Les llicències d'edificació en parcel·les que es beneficiïn de l'excepció prevista en el paràgraf anterior només s'atorgaran prèvia acceptació, per part de la persona propietària, de l'obligació de no transmetre inter vivos l'esmentada finca en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència. L'eficàcia d'aquesta es demorarà al moment en què s'acrediti, davant de l'ajuntament competent, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es condicionarà al manteniment d'aquesta obligació.*

*A les finques adquirides a partir del dia 1 de novembre de 2016 en virtut de títol diferent al de donació o pacte successori de pares a fills –o a fills de fills premorts– o successió testada i/o intestada no es podrà aplicar l'excepció prevista en el primer paràgraf d'aquest apartat 9.”*

**2.4.4** S'estableix que en la tramitació de segregacions i desvinculacions, no resultarà necessari acreditar la legalitat de determinades edificacions que hi hagi a la finca.

Per tal de facilitar la tramitació de les desvinculacions i segregacions, s'ha considerat per l'equip de govern que respecte de les edificacions finalitzades en determinades dates no resultarà necessari acreditar-ne la legalitat. En aquests casos, atenent a l'antiguitat de l'edificació (2006 per al cas del sòl rústic protegit –sense considerar com a tal les àrees de prevenció de riscos-, i 2015 per al sòl rústic comú), s'ha considerat preferible no exigir-ne necessàriament la legalització.

Cal recordar, que com en la resta de casos, les finques resultants d'aquests actes han de comptar amb una superfície suficient que permeti el compliment dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació de totes edificacions que s'hi implanten.

La innovació es vehicula a través d'una modificació de la norma 16.6 PTIE, en la qual s'inclou un nou paràgraf, a continuació de la redacció vigent, amb el següent contingut:

*«En la tramitació de segregacions i desvinculacions no resultarà necessari acreditar la legalitat de les edificacions que apareguin, amb la mateixa superfície, volum, ocupació i ús que tenen en el moment de la sol·licitud, a les fotografies aèries de 2006 o 2015 de l'IDEIB, segons es tracti de sòl rústic protegit o comú, respectivament. Als efectes d'aquest apartat no es consideren sòl rústic protegit les àrees de prevenció de riscos. Les finques resultants d'aquests actes han de comptar amb una superfície suficient que permeti el compliment dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació de totes les edificacions que s'hi implanten»*

Així mateix, en el mateix sentit, es modifica l'apartat 4 de la Instrucció setena, relativa a la documentació específica per a la autorització de desvinculacions en sòl rústic:

*«4. Acreditació de la legalitat de l'habitatge i de les edificacions o de la seua existència des de 2006 o 2015, segons es tracti de sòl rústic protegit o comú, respectivament.*

*Certificat municipal d'antiguitat en cas que l'habitatge i/o les edificacions siguin anteriors a 1956; en la resta de casos, llicències municipals d'obra.*

*Alternativament, per al cas d'habitatges i edificacions existents a les fotografies aèries de l'IDEIB de 2006 o 2015, segons es tracti de sòl rústic protegit o comú, respectivament, certificat tècnic acreditatiu de què les edificacions es varen finalitzar abans de l'any 2006 o 2015, i de què des de llavors no s'han efectuat obres d'ampliació de superfície o d'ocupació, d'augment de volum, ni de canvi d'ús.»*

**2.4.5** S'estableix que no serà necessària la desvinculació ni la segregació quan es tramiti la declaració d'interès general d'un aparcament d'ús públic en una finca en la qual també hi hagi un habitatge que romangui amb la superfície mínima de parcel·la necessària en funció dels seus paràmetres d'edificabilitat i d'ocupació.

La innovació es vehicula a través d'una modificació de la norma 16.6 PTIE, en la qual s'inclou un últim paràgraf, a continuació de la redacció vigent, amb el següent contingut:

*«En la tramitació de la declaració d'interès general d'un aparcament d'ús públic en una finca en la qual hi hagi també altres usos, caldrà que aquests disposin d'una superfície, excloent la destinada al citat aparcament, que compleixi amb la superfície mínima exigible i amb els paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació. En aquest supòsit, no serà exigible la desvinculació ni la segregació de la superfície destinada a aparcament.»*

**2.4.6** S'estableix, d'una banda, que les administracions públiques puguin segregar les finques de la seua propietat en sòl rústic sense limitacions, i d'altra, que les finques que se segreguin per a la seva transmissió a les administracions públiques no quedaran subjectes a les limitacions d'aquesta norma 16, a través de la introducció d'un nou apartat 12 a la norma 16, amb la següent redacció:

*«12 Les administracions públiques podran segregar les finques o les parts de les finques que siguin de la seua propietat sense subjecció a les limitacions d'aquesta norma 16.*

*Així mateix, les finques que se segreguin per a la seva transmissió a les administracions públiques no quedaran subjectes a les limitacions d'aquesta norma 16.»*

**2.4.7** Es modifica la redacció de la Disposició addicional 17 per aclarir-ne el seu sentit. La redacció original de la DA17 del PTIE va resultar molt ambigua i ha provocat dificultats de comprensió que ara es resolen a través d'una nova redacció, la qual manté el sentit que tenia originàriament. S'inclou explícitament a l'apartat 2 de la disposició el cas de les finques generades posteriorment a l'entrada en vigor del Pla territorial l'any 2005.

La redacció vigent és la següent:

**«Disposició addicional 17 Finques conformades per distintes sorts**

*Les finques que a l'entrada en vigor del PTIE figurin inscrites com una única entitat registral conformada per dues o més sorts, resultaran edificables sempre que compleixin la parcel·la mínima exigible en la zona on se situïn o, si s'escau, la que resulti de l'aplicació de la norma 14, i s'haurà de vincular a l'edificació la total superfície de la finca i sense que resulti factible posteriorment segregació d'alguna de les seues sorts, amb una llicència prèvia de segregació o expedició de certificat de la seua innecessarietat, la qual cosa s'haurà de fer constar en el Registre de la Propietat.»*

Des de l'entrada en vigor del PTIE la DA 17a s'ha interpretat continuadament de la següent manera en diverses resolucions d'expedients de desvinculacions:

*«Aquesta disposició implica el següent:*

*- Per a les finques registrals conformades per dos sorts en el moment de l'entrada en vigor del PTEF, es preveu, com a excepció, que siguin edificables tot i que la sort on es situï l'habitatge no arribi a la superfície mínima de parcel·la exigida a la norma 16, sempre i quan compleixi amb la superfície total de la finca registral.*

*- Per a les finques segregades amb posterioritat a l'entrada en vigor del PTEF que estiguin conformades per dos sorts, aquestes finques només seran edificables quan l'habitatge es pretengui situar sobre una sort que en ella mateixa compleixi la superfície mínima exigible segons la norma 16 PTEF; a més, la resta de finques hauran de complir la mateixa condició.»*

La nova redacció, per clarificar-la i adequar-la a aquesta interpretació continuada, quedarà de la següent manera:

**«Disposició addicional 17. Finques conformades per distintes sorts**

*1. Les finques que a l'entrada en vigor del PTIE figurin inscrites com una única entitat registral conformada per dues o més sorts que no compleixin cap d'elles el requisit de parcel·la mínima, resultaran edificables sempre que compleixin la parcel·la mínima exigible atenent a la superfície total de la finca registral. En aquests casos, s'haurà de vincular l'edificació a la superfície total de la finca i no serà possible posteriorment la segregació d'alguna de les seues sorts; la qual cosa s'haurà de fer constar en el Registre de la Propietat.*

*2. Les finques posteriors a l'entrada en vigor del PTIE que estiguin conformades per diverses sorts, només seran edificables quan l'habitatge se situï sobre una sort que en ella mateixa compleixi la superfície mínima exigible. En les segregacions, totes les finques resultants hauran de complir aquesta condició.»*

## **2.5 Innovacions per fomentar i introduir mesures d'eficiència energètica, estalvi d'aigua i de foment de les energies renovables, en totes les classes de sòl**

Les Illes Balears, i en particular Eivissa, per les seues característiques geogràfiques, són especialment vulnerables al canvi climàtic. Entre els impactes concrets previstos, destaquen una exposició significativa al perill de sequera meteorològica i hidrològica, risc d'inundacions i impactes sobre les diferents infraestructures, la pèrdua d'atractiu turístic per les condicions adverses, la pèrdua de cultius per esdeveniments extrems o l'acceleració de processos de desertització o pèrdua d'ecosistemes costaners. Així ho recull el Pla de Transició Energètica i Canvi Climàtic de les Illes Balears, actualment en tramitació.

En aquest context es fa necessari prendre mesures per tal d'avançar en la mitigació i en l'adaptació als efectes del canvi climàtic des de la perspectiva de l'ordenació del territori insular. Es preveuen mesures, principalment, en matèria d'estalvi d'aigua i de foment de la implantació de les energies renovables en totes les classes de sòl, així com a través del planejament urbanístic.

En aquests aspectes s'han tengut especialment presents les aportacions fetes per diversos agents socials a partir de la consulta pública prèvia a l'elaboració d'aquest document d'aprovació inicial realitzada en aplicació de l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en diverses reunions.

Les mesures que s'inclouen amb aquest objectiu en aquesta Modificació 2 del Pla territorial insular són dels següents tipus:

- Introducció d'una nova Disposició addicional 21 per al compliment de la legislació sobre canvi climàtic, la qual s'incorpora a les normes d'immediata aplicació del PTIE a través de la modificació de la Disposició Transitòria primera.
- Innovacions de les normes 68 i 69 del títol VII del PTIE sobre planejament i desenvolupament sostenible, que seran d'aplicació en el marc de modificacions o revisions del planejament urbanístic municipal.
- Modificació de la norma 18, sobre condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic.

**2.5.1** S'han tengut presents el marc legal estatal i autonòmic (respectivament, Llei 7/2021, de 20 de maig de canvi climàtic i transició energètica i Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica). Així com el Full de Ruta per a la transició energètica de l'illa d'Eivissa.

La Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, a l'article 46, atribueix als plans territorial insulars, la delimitació de les zones de desenvolupament prioritari. Té la següent redacció consolidada:

### **«Article 46. Zones de desenvolupament prioritari**

*1. Són zones de desenvolupament prioritari les unitats territorials que necessàriament han de delimitar els plans territorials insulars, en qualsevol tipus de sòl, on les instal·lacions d'energia renovable tenen la consideració d'ús admès a l'efecte de la legislació territorial i urbanística. La condició d'ús admès és d'aplicació directa i el planejament urbanístic l'ha de respectar.*

*2. Els plans territorials insulars han de definir la ubicació de les zones de desenvolupament prioritari així com la tipologia, les dimensions i altres característiques de les instal·lacions aptes per a cada zona, tot considerant els aspectes següents:*

- a) La suficiència de la font d'energia.*
- b) L'aptitud ambiental i territorial per acollir les instal·lacions.*
- c) La baixa productivitat o interès agrari de la zona.*

d) La disponibilitat o proximitat de capacitat de xarxa per evacuar l'energia generada, o les infraestructures de xarxa que esdevindrien necessàries.

e) L'orografia, l'extensió, l'accessibilitat i altres característiques de la zona i el seu entorn.

f) La preservació de paisatges protegits o especialment representatius i el respecte a les normes d'aplicació directa previstes en l'article 68 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

g) Les necessitats energètiques dels municipis afectats.

En la definició de les zones de desenvolupament prioritari, els consells insulars han de comptar amb la participació dels ajuntaments.

3. Els plans territorials insulars han de garantir que la superfície total prevista per a aquestes zones sigui adequada i suficient per a la generació d'energia equivalent al consum energètic anual de l'illa, d'acord amb els objectius de consum establerts en l'article 14 d'aquesta llei.

4. Per determinar aquestes zones en els procediments d'elaboració dels plans territorials insulars la conselleria competent en matèria de canvi climàtic ha d'emetre prèviament un informe amb caràcter vinculant.

5. A l'illa de Formentera, correspon al Pla especial regulador de la implantació d'infraestructures energètiques la regulació de les disposicions que aquest article encomana als plans territorials insulars.

Aquest Pla especial, no ha d'afectar a les instal·lacions d'autoconsum i s'ha de formular tenint en compte la preservació dels valors paisatgístics de Formentera i en desenvolupament de les determinacions del Pla Territorial de Formentera.

La conselleria competent en matèria de canvi climàtic ha d'emetre prèviament informe amb caràcter vinculant.»

La mateixa llei conté una norma transitòria per a l'illa d'Eivissa, recentment introduïda, respecte de la consideració de quines són les zones de desenvolupament prioritari. Es tracta de la Disposició transitòria sisena, la qual va ser introduïda pel Decret Llei 4/2022, de 30 de març, pel qual s'adopten mesures extraordinàries i urgents per pal·liar la crisi econòmica i social produïda pels efectes de la guerra a Ucraïna, i que es transcriu tot seguit:

**«Disposició transitòria sisena. Delimitació provisional de zones de desenvolupament prioritari a les illes de Mallorca i Eivissa**

1. En tant que el Pla territorial insular no delimiti les zones de desenvolupament prioritari previstes en l'article 46 d'aquesta llei, i per un termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició, té la consideració de zona de desenvolupament prioritari per a la implantació d'energia renovable el sòl urbà o urbanitzable d'ús diferent al residencial, turístic o dotacional i tot el sòl rústic comú, tret del que s'ubiqui en les categories de sòl de règim general forestal (SRG-F) o en les àrees d'interès agrari definides per l'esmentat pla, que tinguin la consideració de zones d'aptitud alta en el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balear.

2. Queda expressament fora d'aquesta delimitació provisional el sòl rústic catalogat com a protegit.

3. Només es poden acollir a aquest règim extraordinari les instal·lacions que no superin una superfície de 10 hectàrees a Mallorca i 5 hectàrees a Eivissa. En tot cas, s'haurà d'atendre a la normativa sectorial i d'avaluació ambiental vigent.

4. En aquestes instal·lacions, només és necessari tramitar davant l'administració local competent la llicència urbanística corresponent, ja sigui amb comunicació prèvia o bé amb llicència urbanística municipal prèvia. En cas que sigui necessari fer el tràmit ambiental i/o informes a altres administracions, els ha de fer l'Administració local. No obstant això, en les instal·lacions de potencia instal·lada superior a 100 kW, les quals requereixen autorització administrativa prèvia, la tramitació ambiental i/o els informes a altres administracions s'han de

*fer conjuntament amb l'autorització administrativa i ho ha de fer la direcció general competent en matèria d'energia.»*

En l'aplicació de la citada Disposició, cal tenir present que el vigent PTIE, a la norma 6.1 considera tot el sòl rústic comú de règim general (SRC-SRG) com a àrea d'interès agrari (SRC-AIA).

Cal dir que en el moment actual el Consell d'Eivissa no disposa d'informació suficient per establir la delimitació definitiva de les zones de desenvolupament prioritari, però sí es poden definir unes zones preliminars que per les seues característiques es consideren adequades per formar-ne part fins que treballs posteriors puguin determinar-ne la zonificació definitiva.

Es considera necessari declarar zones prioritàries per a la instal·lació d'energies renovables totes les àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial i les àrees de transició (SRC-AT) que actualment no estan ocupades per bosc, en terrenys que no superin les 3 hectàrees.

També es preveu que en les zones citades i dins del tràmit d'implantar-hi energia renovable fotovoltaica, durant tot el seu període d'explotació, amb caràcter d'ús admès, es podrà integrar la implantació provisional d'aparcaments, com a projecte únic i integral, amb les condicions previstes als apartats anteriors. En el disseny d'aquests aparcaments s'hauran d'utilitzar les millors tècniques disponibles de sistemes de drenatge urbà sostenible i es garantirà, la qualificació paisatgística dels accessos al nucli i el tractament vegetal adequat.

La delimitació preliminar de zones prioritàries per a la instal·lació d'energies renovables es fa mitjançant la introducció d'una nova Disposició addicional 21 al PTIE

En un segon apartat, la mateixa disposició addicional, preveu accelerar el procés d'implantació d'edificis de baix requeriment energètic, de manera que es redueixin les necessitats de consum energètic en els edificis de nova construcció, tal i com exigeix la Llei de canvi climàtic i transició energètica al seu article 32.2 quan estableix que les noves edificacions que es construeixin han de ser edificis de consum energètic quasi nul. Igualment, el Reial decret 732/2019, de 20 de desembre, pel qual es modifica el Codi tècnic de l'edificació estableix que la seua aplicació és obligatòria per a totes les obres que sol·licitin llicència municipal a partir del 24 de setembre de 2020. No obstant l'anterior, no consta que actualment els projectes d'edificacions noves que es presenten a l'obtenció de llicència municipal tinguin aquestes les característiques.

Amb la introducció de l'apartat 2 de la Disposició addicional 21, es garantirà que tots els nous edificis en sòl rústic tinguin, al menys, qualificació energètica "B" i en sòl urbà tinguin almenys la qualificació energètica "C" o de major eficiència, la qual cosa es comprova amb l'exigència de presentar amb la sol·licitud de llicència el corresponent certificat d'eficiència energètica de projecte amb qualificació "B" o "C" o de major eficiència i, al final de les obres i abans de l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, amb la presentació del certificat d'eficiència energètica de l'obra acabada també amb qualificació "B" o "C" o de major eficiència.

Cal tenir present el Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis. Al seu article 9.1 preveu que la certificació d'eficiència energètica dels edificis inclosos als articles 3.1.a) (edificis de nova construcció) i 3.1.d) (edificis o parts d'edificis en els quals es realitzin reformes o ampliacions que compleixin determinats supòsits) constarà de dues fases. La primera, la certificació d'eficiència energètica de projecte i la segona, la certificació d'eficiència energètica d'obra acabada. Ambdós certificats seran subscrits per un tècnic competent, d'acord amb el que disposa l'article 2.u). El certificat d'eficiència energètica de projecte s'obté a partir de les característiques especificades al projecte d'execució i hi queda incorporat. Per la seua banda, el certificat d'eficiència energètica d'obra acabada s'obté a partir de les

característiques efectives de l'edifici acabat o, si escau, de la reforma o ampliació realitzada en un edifici existent.

En concret, l'article 3.1 del RD 390/2021 estableix el següent pel que fa al seu àmbit d'aplicació respecte d'edificis nous i dels edificis on es fan reformes, així com de les exclusions de l'aplicació del Reial decret:

**«Artículo 3. Ámbito de aplicación.**

*1. Este Procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios será de aplicación a:*

*a) Edificios de nueva construcción.*

*(...)*

*d) Edificios o partes de edificios en los que se realicen reformas o ampliaciones que cumplan alguno de los siguientes supuestos:*

*1.º Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas tal que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.*

*2.º Intervención en más del 25 % de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio.*

*3.º Ampliación en la que se incremente más de un 10 % la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga, cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 m<sup>2</sup>.*

*(...)*

*2. Se excluyen del ámbito de aplicación:*

*a) Edificios protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, siempre que cualquier actuación de mejora de la eficiencia energética alterase de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.*

*b) Construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años.*

*c) Edificios industriales, de la defensa y agrícolas no residenciales, o partes de los mismos, de baja demanda energética. Aquellas zonas que no requieran garantizar unas condiciones térmicas de confort, como las destinadas a talleres y procesos industriales, se considerarán de baja demanda energética.*

*d) Edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup>.*

*e) Edificios que se compren para su demolición o para la realización de las reformas definidas en el apartado d) del artículo 3.1. Estos edificios estarán exentos de la obtención del certificado de eficiencia energética de edificio existente de acuerdo con el artículo 10, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento del artículo 9 una vez se vaya a acometer la reforma, según lo referido en el apartado d) del artículo 3.1.*

*Para hacer efectiva la exclusión recogida en este apartado f), el propietario del edificio o de parte del edificio, según corresponda, realizará una declaración responsable ante el órgano competente de la comunidad autónoma en materia de certificación energética de edificios. No obstante, el órgano competente de la comunidad autónoma podrá regular un procedimiento más exigente.»*

Com s'ha dit, l'article 9 del mateix RD estableix:

**“Artículo 9. Certificación de la eficiencia energética de proyecto y de obra terminada**

1. La certificación de eficiencia energética de los edificios incluidos en los artículos 3.1.a) y 3.1.d), constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética de proyecto y la certificación de eficiencia energética de obra terminada. Ambos certificados serán suscritos por un técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.u).
2. El certificado de eficiencia energética de proyecto se obtiene a partir de las características especificadas en el proyecto de ejecución y quedará incorporado al mismo.
3. El certificado de eficiencia energética de obra terminada se obtiene a partir de las características efectivas del edificio terminado o, en su caso, de la reforma o ampliación realizada en un edificio existente, lo que permite la comparación con la calificación alcanzada en el certificado de eficiencia energética de proyecto.
4. En aquellos casos en los que entre la obtención del certificado de eficiencia energética de proyecto y el de obra terminada se produzca un cambio en el documento reconocido que recoge las condiciones técnicas de los procedimientos para la evaluación de la eficiencia energética de los edificios, se podrá utilizar la misma versión del documento reconocido que la utilizada en la elaboración del certificado de eficiencia energética de proyecto, para facilitar su comparación con el certificado de eficiencia energética de obra terminada y garantizar que las modificaciones introducidas en el cambio del procedimiento no deriven en una modificación en la calificación que pudiera suponer un perjuicio para los agentes afectados.
5. En el supuesto de que en el certificado de edificio de obra terminada no se alcanzase la misma calificación del certificado de proyecto, el técnico competente adjuntará una justificación motivada de dicha variación al certificado de obra terminada.»

A més, la Disposició addicional segona de la mateixa norma estableix:

**«Disposición adicional segunda. Edificios de consumo de energía casi nulo.**

1. Los requisitos mínimos que deben satisfacer los edificios de consumo de energía casi nulo serán los que en cada momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación.
2. Los edificios nuevos que vayan a estar ocupados y sean de titularidad pública deben ser edificios de consumo de energía casi nulo.»

S'exclouen de l'exigència de qualificació energètica "B" o de major eficiència, en sòl rústic, o "C" o de major eficiència, en sòl urbà, els edificis als quals fa referència l'article 3.2 del Reial decret 390/2021 i que s'han transcrit més amunt.

Al seu torn el Reial decret 732/2019, de 20 de desembre, pel qual es modifica el Codi tècnic de l'edificació aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, va actualitzar les exigències tècniques a la normativa europea en matèria d'eficiència energètica d'edificis. Així, el nou DB-HE incorpora aspectes de la directiva que s'han desenvolupat al Reglament 244/2012 i la norma UNE-EN-ISO 52000-1: 2017, que estableixen com s'ha de fer l'avaluació energètica dels edificis. El Document Bàsic d'Estalvi d'Energia (DB-HE), que forma part del CTE, busca assegurar que el confort dels seus ocupants s'assoleixi amb un ús racional de l'energia als edificis.

Per respondre a aquestes necessitats que marca la Directiva 2010/31/UE relativa a l'Eficiència Energètica dels Edificis (DEEE) i altres normes comunitàries, l'actualització del Document Bàsic d'Estalvi d'Energia (DB-HE) del CTE avança en la definició dels edificis de consum quasi nul com a edificis de molt alta eficiència energètica: edificis amb un consum molt baix d'energia que és cobert, en gran mesura, amb energia procedent de fonts renovables.

D'aquesta manera es defineix com a edifici de consum d'energia quasi nul, aquell edifici, nou o existent, que compleix les exigències reglamentàries establertes al Document Bàsic "DB HE Estalvi d'Energia" pel que fa a la limitació del consum energètic per a edificis de nova construcció.

Aquesta definició es concreta en la limitació dels nivells màxims de consum d'energia primària, tant total com d'aquella amb origen no renovable, i és aplicable a edificis nous o existents quan s'hi duen a terme determinades intervencions. D'aquesta manera es pot dir, de mitjana, que els edificis d'habitatge no podran consumir anualment més de 60 kWh/m<sup>2</sup> d'energia primària total ni més de 30 kWh/m<sup>2</sup> d'energia primària no renovable.

Aquest Real Decret és d'aplicació obligatòria per a totes les obres que sol·licitin llicència municipal a partir del 24 de setembre de 2020.

Així mateix, com s'ha dit, la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, estableix al seu article 32.2 que «*Les noves edificacions que es construeixin han de ser edificis de consum energètic quasi nul.*» Aquest article va entrar en vigor el 31 de desembre de 2020, segons estableix la Disposició final cinquena de la citada Llei.

Per tal d'avançar en l'aplicació de les exigències reglamentàries establertes al Document Bàsic "DB HE Estalvi d'Energia" del CTE, i atenent a l'obligació existent de certificar energèticament les edificacions de nova construcció i els edificis o parts d'edificis en els quals es realitzin reformes o ampliacions que compleixin determinats supòsits i atenent a la falta de mitjans tècnics municipals, es considera oportú que juntament amb la sol·licitud de la llicència per als casos esmentats, s'hagi de presentar juntament amb la documentació ja exigible, el certificat d'eficiència energètica de projecte, amb al menys, qualificació B en sòl rústic i qualificació C en sòl urbà. Així mateix, per a l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, caldrà presentar certificat d'eficiència energètica d'obra acabada també amb qualificació, almenys, B en sòl rústic i C en sòl urbà. L'anterior, segons les definicions de l'article 2 del RD 390/2021.

Finalment, la Disposició addicional 21 inclou un tercer apartat enfocat a l'estalvi d'aigua. L'escassetat de recursos hídrics a l'illa d'Eivissa, així com el fet que la major part de l'aigua de consum urbà procedeix de plantes dessaladores, amb el seu corresponent elevat cost energètic, converteixen en urgent reduir el consum d'aigua. I més en el context de canvi climàtic, que incideix en l'increment d'episodis de sequera. Per aquests motius, s'ha previst la introducció de l'obligació d'instal·lar sistemes de reutilització d'aigües grises en els edificis nous i els que es sotmetin a una reforma integral.

Tenint en compte tot l'anterior, la redacció proposada per a aquesta nova disposició addicional 21 del PTIE és la següent:

***«Disposició addicional 21. Sobre mesures mínimes orientades a l'adaptació al canvi climàtic***

***1. Delimitació preliminar de zones prioritàries per a la implantació d'energies renovables i aparcaments***

*Fins a la completa adaptació del PTIE a la Llei 10/2019, del 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, es declaren zones prioritàries per a la instal·lació d'energies renovables totes les àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial i les àrees de transició (SRC-AT) no ocupades per bosc.*

*L'extensió de la planta d'energia fotovoltaica en aplicació d'aquesta disposició no pot superar les tres hectàrees (30.000 m<sup>2</sup>).*

*Igualment, dins del tràmit d'implantació d'energia renovable fotovoltaica en aquestes zones, durant tot el seu període d'explotació, amb caràcter d'ús admès, es podrà integrar la implantació provisional d'aparcaments, com a projecte únic i integral, amb les condicions previstes als apartats anteriors. En el disseny d'aquests aparcaments s'hauran d'utilitzar les millors tècniques disponibles de sistemes de drenatge urbà*

*sostenible i es garantirà, la qualificació paisatgística dels accessos al nucli i el tractament vegetal.*

## **2. Edificis obligats a obtenir la certificació energètica B o C**

*En qualsevol classe de sòl, la sol·licitud de la llicència urbanística d'edificacions de nova construcció o de rehabilitació integral només podrà referir-se a edificis de consum quasi nul, per la qual cosa, el projecte tècnic haurà de complir les exigències reglamentàries establertes al Document Bàsic "DB HE Estalvi d'Energia" del Codi Tècnic de l'Edificació i fer constar expressament aquest compliment a la documentació. A més, s'haurà d'adjuntar a la resta de documentació exigible, el certificat d'eficiència energètica de projecte amb almenys qualificació "B", tractant-se de sòl rústic, i almenys qualificació "C", tractant-se de sòl urbà. Així mateix, per a l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, caldrà presentar certificat d'eficiència energètica d'obra acabada també amb la mateixa qualificació que a la de projecte, o més eficient, segons correspongui. L'anterior, segons les definicions de l'article 2 del Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

*S'exclouen de l'anterior, els edificis als quals fa referència l'article 3.2 del Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

## **3. Edificis obligats a incorporar un sistema de reutilització d'aigües grises**

*a. En totes les classes de sòl, tots els habitatges unifamiliars i els edificis plurifamiliars, tant els destinats a ús residencial com a ús turístic o al desenvolupament d'activitats econòmiques, hauran d'incorporar un sistema de reutilització d'aigües grises procedents exclusivament de dutxes, banyeres, lavabos, així com les aigües sobrants de piscines (llevat que aquestes aigües es canalitzin a un dipòsit d'emmagatzematge per a ús de reg després d'eliminar-ne el clor residual). Aquesta obligació incumbeix les edificacions de nova construcció i les que es sotmetin a una rehabilitació integral.*

*b. El sistema de reutilització d'aigües grises tindrà les següents característiques:*

*- La baixant d'aigües grises ha de conduir les aigües fins a una depuradora físicoquímica i/o biològica que garanteixi la depuració d'acord amb la Guia Tècnica de Recomanacions per al Reciclatge d'Aigües Grises en Edificis (Associació Espanyola d'Empreses de Tractament i Control d'Aigües).*

*- La instal·lació de depuració ha de tenir un sobreeixidor i unes vàlvules de buidatge connectades a la xarxa de clavegueram (en sòl urbà) o al sistema autònom de sanejament (en sòl rústic), així com una entrada d'aigua de xarxa per garantir en tot moment el subministrament d'aigua a les cisternes dels vàters, i incorporar-hi un sistema de trencament de flux per evitar contaminació de la xarxa d'aigua potable.*

*- A l'aigua de la depuradora s'hi afegeix un colorant no tòxic i biodegradable de color que serveix d'indicador de la no potabilitat de les aigües.*

*- S'han de preveure zones comunes als edificis i construccions per allotjar l'equip de depuració, que han de ser de fàcil accés, per tal de garantir-ne el manteniment i el control. Així mateix, cal preveure el disseny d'aquest sistema d'estalvi d'aigua, juntament amb els altres subministraments, i fer que tot el conjunt de canonades discorri per l'interior dels edificis i les construccions.*

- No es permet la reutilització d'aigües grises dels centres que per les seves característiques generen aigües grises que poden contenir agents que requereixin un tractament específic com és el cas de centres hospitalaris, centres sanitaris, llars i residències per a ancians o centres assistencials.

- El disseny de les instal·lacions ha de garantir que no es confonguin amb les d'aigua potable i han d'assegurar, així mateix, la impossibilitat de contaminar l'abastament. Per això, aquestes instal·lacions han de ser independents de la xarxa d'abastament d'aigua potable i les canonades a instal·lar, les aixetes i la resta de punts terminals han d'estar adequadament senyalitzats perquè puguin ser identificats de manera fàcil i inequívoca. Caldrà fixar un rètol indicatiu que expressi "Aigua no potable" i sigui fàcilment visible. D'altra banda, totes les canonades d'aquestes instal·lacions han de ser fàcilment diferenciables de la resta.

- La persona o les persones titulars o responsables de l'edifici, construcció i/o instal·lació dotats de sistemes de reutilització d'aigües grises estan obligats a fer-ne un ús efectiu, i està prohibida la inutilització total o parcial. Així mateix, estan obligades a fer les operacions de manteniment i les reparacions, d'acord amb les indicacions del fabricant, necessàries per mantenir-les instal·lacions en perfecte estat de funcionament i els manteniments periòdics de neteja i reposició de filtres, neteja dels dipòsits d'emmagatzematge.

- Les persones titular o responsables de l'edifici han de subscriure un contracte de manteniment amb empresa especialitzada que inclogui la revisió del sistema de depuració d'aigües grises amb una freqüència mínima de dues vegades l'any. Als edificis d'habitatges plurifamiliars de nova construcció, mentre no estigui constituïda la comunitat de propietaris o veïns, el promotor queda obligat a subscriure el citat contracte de manteniment amb una durada mínima de dos anys, comptadors des de la data de la llicència de primera ocupació.»

Atès que es considera que tot el contingut d'aquesta nova Disposició addicional 21 ha de ser d'immediata aplicació, es modifica l'apartat 2 de la DT1a per incloure la nova Disposició addicional 21 sobre adaptació al canvi climàtic, i la Disposició addicional 19 entre les normes d'immediata aplicació. D'altra banda, també es fa d'immediata aplicació la Disposició transitòria 5a a la qual es fa referència més endavant. Amb aquest objecte, la Disposició transitòria 1 PTIE quedarà redactada de la següent manera pel que fa als apartats 1.7 i 2.a:

**«Disposició transitòria 1. Normes d'immediata aplicació.**

*Una vegada que entri en vigor el PTIE i fins que no hi entrin les respectives adaptacions al dit PTIE dels instruments de planejament general:*

*1 Resultaran d'immediata aplicació, amb desplaçament de les determinacions dels instruments de planejament vigents que resultin menys restrictives:*

(...)

*1.7 Les determinacions de règim transitori definides en l'Annex I del PTIE i en la Disposició transitòria 5.*

(...)

*2 Resultaran així mateix d'immediata aplicació:*

*a. Les determinacions de les Disposicions addicionals 7, 11, 12, 14, 19 i 21.*

(...)»

**2.5.2** Les greus implicacions de la vulnerabilitat al canvi climàtic exigeixen actualitzar les normes 68 i 69 del títol VII del PTIE sobre planejament i desenvolupament sostenible, les quals seran d'aplicació en el marc de les modificacions o les revisions del planejament urbanístic municipal. Aquestes mesures s'orienten a la reducció del consum energètic i a l'adaptació a les conseqüències del canvi climàtic.

Les innovacions previstes inclouen:

- Afavorir la selecció adequada dels nous àmbits que es sotmetin a processos de desenvolupament urbanístic, exigint que aquest àmbits siguin contigus als ja urbanitzats, cosa que afavoreix la compacitat urbana i minimitza les necessitats de mobilitat.
- Preveure que els instruments de planejament general i sectorial quan efectuïn l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable:
  - o Pel que fa a la xarxa viària, incloguin xarxes segregades per a mitjans de mobilitat sostenible en els principals entorns urbans de l'illa
  - o Prevegin mesures addicionals per a la reducció del consum d'aigua en els espais lliures públics, així com estableixin criteris de disseny que garanteixin la permeabilitat del sòl i un ombreig adequat a l'estiu, així com que contribueixin a mitigar l'efecte "illa de calor" urbana. A més, es preveuen mesures destinades a un disseny urbà que integri zones arbrades per tal d'incrementar la qualitat de vida i la salut de la població, la qual millora quan hi ha suficient vegetació arbòria a l'entorn del seu habitatge, segons recents estudis.
  - o Estableixin com a obligatoris els sistemes de sanejament separatius, llevat que no sigui tècnicament o econòmicament viable.
  - o Garanteixin que les noves edificacions que es construeixin siguin de consum energètic quasi nul i l'obligació de que part de les cobertes de les noves edificacions de qualsevol ús es destini a mitjans de captació energètica solar.
  - o Redueixin al mínim els espais impermeabilitzats, de manera que els nous àmbits que se sotmetin a desenvolupament urbanístic hauran de comptar amb sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) per tal que la infiltració al terreny urbanitzat sigui el més semblant possible a la infiltració en terreny natural.
  - o Habilitin prou espai per a la instal·lació d'aparcaments en els accessos als nuclis urbans, com a mesura complementària d'actuacions de mobilitat urbana.
  - o Redueixin el consum de recursos hídrics exigint la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua en cisternes de vàters i de limitadors de cabal en aixetes; de circuits per al reciclatge d'aigües grises o, alternativament, per a la reutilització d'aigües pluvials per a servei de vàters.
  - o Prevegin l'habilitació de "refugis climàtics" amb una capacitat adequada als nuclis urbans principals del municipi. Els refugis climàtics són espais climatitzats o espais a l'aire lliure orejats, amb aigua i cobertura vegetal per fomentar l'evapotranspiració i l'ombra, on les persones més vulnerables davant efectes del clima, com poden ser onades de calor, es puguin refugiar durant les pitjors hores.

Derivat d'aquestes modificacions, les normes 68 i 69 del títol VII del PTIE, dedicat a Planejament i desenvolupament sostenible, quedaran redactades de la següent manera:

### **«Norma 68 Classificació i ordenació**

*1 Els instruments de planejament general, en definir la classificació del sòl urbanitzable, hauran de tenir en compte l'aptitud dels terrenys que es plantegin per ser objecte de transformació sense que es produeixin processos greus de deteriorament mediambiental, social o cultural, per a la qual cosa s'establirà tenint en compte:*

- a. Les característiques geològiques, topogràfiques i edafològiques dels terrenys, així com l'existència d'espècies catalogades o amenaçades i del que en referència a elles estableixin els plans de recuperació o conservació.*
- b. La presència de processos de pressió sobre els recursos i de deteriorament ambiental.*
- c. L'impacte de la urbanització i les infraestructures projectades sobre els recursos no renovables i el paisatge.*
- d. La capacitat dels sistemes i xarxes preexistents o programats per a solucionar les demandes d'equipaments i serveis que l'actuació generi.*
- e. L'existència de diversitat en l'accessibilitat.*

*2 Els instruments de planejament general establiran la classificació del nou sòl urbanitzable tenint en compte així mateix les característiques inicials dels terrenys a fi de garantir:*

- a. L'adaptació harmònica del desenvolupament urbanístic als valors preexistents.*
- b. El desenvolupament dels nous teixits a l'àmbit més adequat per al creixement, contigu al nucli existent (llevat d'excepcions adequadament motivades), dins les àrees de transició i en condicions d'orientació adequades.*
- c. Que les condicions topogràfiques siguin adequades per suportar la transformació amb el mínim impacte mediambiental possible.*

*3 Els instruments de planejament general i sectorial, en efectuar l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, hauran de:*

- a. Definir una xarxa viària adequadament jerarquitzada i que creï malles de circulació amb connexió adequada a la vialitat preexistent, evitant en la mesura que sigui possible les solucions en cul-de-sac. Així mateix, definirà una xarxa de vies segregades per a mitjans de mobilitat sostenible adaptades a les necessitats de mobilitat dels principals entorns urbans i coordinada entre els diversos municipis (Conurbació d'Eivissa, Sant Antoni-Cala de Bou, Santa Eulària).*
- b. Millorar les característiques del viari rodar i per als vianants, amb aplicació de les mesures derivades de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, potenciació dels desplaçaments per als vianants i mesures per a la moderació del trànsit de vehicles.*
- c. Definir el sistema d'espais lliures públics procurant mantenir en el seu emplaçament i integrar en l'ordenació els elements valuosos preexistents de vegetació natural; assegurant la compatibilitat entre la vegetació autòctona i la de nova implantació, triant per a aquestes últimes espècies amb consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat i evitant les espècies potencialment invasores, tot l'anterior seguint els criteris del Manual de xerojardineria elaborat per la Direcció General de*

*Recursos Hídrics. Es prioritzarà la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües.*

*Els espais lliures públics es dissenyaran amb criteris sostenibles, amb un mínim del 50% de sòl permeable, amb vegetació que procuri un assolellament adequat i ombreig que contribueixi a proporcionar àmplies zones d'ombra a l'estiu als usuaris i a mitigar l'efecte "illa de calor", i amb sistemes de gestió d'aigües pluvials per a aprofitament de reg.*

*Així mateix, en el disseny urbà, especialment en els àmbits inclosos en unitats d'actuació i en nous creixements urbanístics, es tindrà en compte l'objectiu de què tota la població tenguí un espai verd arbrat a menys de 300 m, així com que el sòl urbanitzat compti amb un mínim del 30% de cobertura arbòria, amb arbres a tots els carrers en què sigui adequat.*

*d. Definir les xarxes de les infraestructures de proveïment amb característiques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i distribució.*

*e. Definir sistemes de sanejament separatius (llevat que no sigui tècnicament o econòmicament viable) i la implantació de sistemes de captació, emmagatzematge i tractament de les aigües de pluja en vies urbanes, en aparcaments i en altres instal·lacions adequades per a la seua utilització en el rec de jardineria pública i aigualeig de carrers.*

*f. Fomentar la implantació de xarxes de reg de les zones verdes que emprin sistemes d'estalvi d'aigua.*

*g. Fomentar la implantació de sistemes de recollida selectiva de residus definint emplaçaments adequats en la via pública que minorin el seu impacte negatiu.*

*h. Preveure la reducció al mínim dels espais impermeabilitzats, per a la qual cosa, els sòls que se sotmetin a processos urbanitzadors hauran de comptar amb sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) per tal que la infiltració al terreny urbanitzat sigui el més semblant possible a la infiltració en terreny natural. A més, s'establiran uns índexs de permeabilitat per als diferents àmbits i situacions. D'altra banda, la vegetació utilitzada serà autòctona i poc exigent en reg i manteniment i es seguiran els criteris del Manual de Xerojardineria elaborat per la Direcció General de Recursos Hídrics.*

*i. Habilitar prou espai per a la instal·lació d'aparcaments en els accessos als nuclis urbans, com a mesura complementària d'actuacions de mobilitat urbana. En el seu disseny s'utilitzaran les millors tècniques disponibles de sistemes de drenatge urbà sostenible i es garantiran la millora en la mobilitat, la qualificació paisatgística dels accessos al nucli, el tractament vegetal i el potencial com a zona de producció d'energia renovable. Aquestes dotacions no computaran com a creixement de sòl residencial, turístic o mixt sempre que es dediquin a la producció d'energia solar.*

*j. Adoptar mesures de protecció de la costa i de l'interior en relació amb la gestió dels riscos d'inundació i l'adaptació al canvi climàtic, per a la qual cosa es podran desplegar actuacions de reconversió territorial municipal que suposin la relocalització de sòls de desenvolupament urbà que es trobin a zones de risc.*

## **Norma 69 Regulació**

**1 Els instruments de planejament general i sectorial i la resta de normatives d'aplicació, en regular l'execució de les obres d'urbanització i edificació:**

- a. Prohibiran l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.*
- b. Exigiran que en els projectes hi hagi previsions sobre el trasllat d'enderrocs a abocadors autoritzats; apilament de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que en resultin afectats.*

*2 Els instruments de planejament general i sectorial i la resta de normativa d'aplicació, en regular les característiques de les edificacions, hauran de:*

- a. Garantir que les noves edificacions que es construeixin siguin de consum energètic quasi nul en els termes de la legislació sectorial aplicable i l'obligació de que part de les cobertes de les noves edificacions de qualsevol ús es destini a mitjans de captació energètica solar.*
- b. Garantir la utilització racional dels recursos hídrics exigint la instal·lació de circuits per al reciclatge d'aigües grises o, alternativament, per a la reutilització d'aigües pluvials per a servei de vàters. Seran també exigibles els sistemes d'estalvi d'aigua en cisternes de vàters i de limitadors de cabal en aixetes. Així mateix, instal·lació de circuits per a la reutilització d'aigües pluvials per al reg, mitjançant implantació de xarxes separatives que permetin la seua reutilització.*
- c. Exigir la reserva d'espai suficient per a la ubicació de recipients separatius de residus.*
- d. Garantir el manteniment de la permeabilitat dels sòls establint, en la tipologia d'edificació aïllada, percentatges màxims de superfície lliure de parcel·la pavimentada i mínims de superfície lliure enjardinada.*

*3 Les normes o ordenances municipals hauran de contemplar mesures de reducció de la contaminació lumínica:*

- a. Fomentant la correcta gestió de l'enllumenat públic i establint horaris fixos d'apagat de l'enllumenat ornamental.*
- b. Prohibint l'ús de canons làser o projectors dirigits al cel amb finalitats comercials o ornamentals.*

*4 L'acció de les administracions públiques haurà de:*

- a. Fomentar la implantació de sistemes de tractament i reciclatge dels residus.*
- b. Adoptar plans d'il·luminació eficient, estalvi energètic i sistemes de qualificació energètica.»*

**2.5.3** També es modifica la norma 18, sobre condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic, per establir diverses innovacions orientades a la reducció dels consums d'aigua i del seu millor aprofitament.

Es tracta de les següents:

- Obligació d'introduir circuits per al reciclatge d'aigües grises en els habitatges de nova construcció i en reformes integrals, a través de la introducció d'una nova lletra j a l'apartat 5.

- Introducció a l'apartat 5, lletra g, de la possibilitat de què l'aigua de pluja recollida s'emmagatzemi en un safareig quan sigui per destinar-la al rec i augment del volum mínim fins als 30 m<sup>3</sup>; també en projectes de rehabilitació integral.
- L'exigència que es tracti d'edificis de consum energètic quasi nul.
- La prohibició d'espècies invasores i dels jardins tropicals (o d'alt requeriment hídric).
- Respecte de les piscines, s'estableix una superfície màxima de la làmina d'aigua de la piscina per limitar l'evaporació (la qual s'adequa a la prevista pel nou article 68 bis de la LUIB, el qual va ser introduït pel Decret llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística), així com l'exigència d'un sistema de recuperació de l'aigua sobrant i una limitació en la distància màxima al nucli principal de l'habitatge.
- L'exigència de complir amb la DA21 per a l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització.

Les modificacions previstes a la norma 18 queden redactades de la següent forma:

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

(...)

*5 A l'efecte de la seua adaptació a la resta de condicions:*

(...)

*g. Els projectes de rehabilitació integral o de nova construcció d'habitatges unifamiliars aïllats hauran de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes per a la seva reutilització en les necessitats de l'edificació i/o de la finca. Així mateix, s'haurà de preveure el seu emmagatzematge en un aljub o en un safareig amb capacitat suficient per a aquest ús, amb una capacitat mínima de 30 m<sup>3</sup>.*

*h. L'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic no podrà donar lloc a la construcció de més d'una piscina per finca, la qual estarà situada a una distància màxima de 25 metres del nucli principal. El volum d'aigua de les noves piscines en sòl rústic no podrà excedir els 60 m<sup>3</sup>, amb una làmina d'aigua de com a màxim 35 m<sup>2</sup> (llevat que una norma amb rang de llei estableixi una superfície inferior) i inclourà un sistema de recuperació de l'aigua sobrant. L'acabat interior de les piscines evitarà els colors cridaners.*

(...)

*j. Els nous habitatges i les reformes integrals dels existents inclouran circuits de recuperació de les aigües grises amb les característiques i requisits prevists a la Disposició addicional 21.*

*k. Els nous habitatges han de ser de consum energètic quasi nul en els termes de la normativa sectorial vigent.*

*6. La sol·licitud de construcció de nous habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic haurà d'incloure projecte tècnic que reculli totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental que s'han de portar a terme en la totalitat de la finca, independentment de la seua superfície, en funció de les seves característiques, tendents a:*

(...)

*f. Usar espècies autòctones i de baix requeriment hídric en el disseny i execució del jardins, així com al seu reg amb aigües pluvials i/o regenerades. Es prohibeixen els jardins d'alt requeriment hídric (tropicals) i l'ús d'espècies invasores.*

*7. No es podrà atorgar la llicència d'ocupació o de primera utilització municipal de l'edificació sense verificar el compliment de la Disposició addicional 21 i l'execució de les mesures d'integració paisatgística i ambiental de l'apartat anterior, en els termes que constin a l'annex al projecte exigint a l'apartat 1.1.f. de la Instrucció 5a "Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic" del PTIE.»*

## **2.6 Innovacions per modificar el còmput de la superfície construïda de les cases pageses per compensar la major superfície de murs que comportava el sistema tradicional de construcció en relació amb els sistemes actuals**

Així mateix, l'equip de govern vol que la major superfície de murs de les cases pageses no perjudiqui els seus titulars i es compensi de manera que els murs es computin a 35 cm d'amplada i la resta de l'amplada pugui computar com a superfície edificable que s'afegiria a l'actualment permesa. D'aquesta manera s'equipararà la superfície útil de la qual podrà disposar una casa tradicional en relació a la que podria obtenir un habitatge de nova construcció.

D'altra banda, per tal d'evitar l'impacte visual que implica, es vol limitar a 30 metres la longitud màxima de les façanes en els habitatges unifamiliars en sòl rústic de nova construcció.

Aquestes innovacions impliquen la modificació de la lletra b de la norma 10.4 del PTIE sobre condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic:

*«4 Resultaran d'aplicació a les edificacions destinades a ús d'habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els annexos destinats a aquest ús, els següents paràmetres que el planejament general podrà fixar més restrictivament:*

*(...)*

*b. Superfície construïble màxima: A SRP-ARIP i SRC-F, 0,0084 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; a la resta de categories de sòl rústic, 0,014 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.*

*La longitud màxima de façana és de 30 m.*

*Per al cas de les cases pageses, anteriors a 1956, s'afegirà a la superfície construïble màxima la superfície de murs tradicionals que excedeixi de computar-los amb 35 cm d'amplada.»*

## **2.7 Innovacions per admetre determinades dependències auxiliars entre els tipus de dependències permeses i que no computen en els soterranis dels habitatges en sòl rústic.**

Actualment, en els soterranis dels habitatges unifamiliars en sòl rústic s'hi admeten sense computar només l'aparcament de vehicles i els serveis d'infraestructura de l'edifici. Per tal de donar més possibilitats d'ús als soterranis en el marc de la vigent regulació dels paràmetres dels habitatges unifamiliars en sòl rústic, l'equip de govern ha considerat adequat incloure entre els tipus de dependències permeses i que no computen en els soterranis dels habitatges en sòl rústic, les incloses a la definició de dependències auxiliars de la normativa d'habitabilitat, juntament amb les anàlogues de sala de cine i gimnàs. D'aquesta manera s'amplien les dependències que hi són possibles sense computar-ne l'edificabilitat i com que la modificació té per objecte donar més possibilitats per compensar que no s'incrementa la superfície edificable vigent, aquesta previsió està acotada a habitatges que tenen uns volums construïts que no superen els que actualment es poden implantar a la finca, en aquells terrenys on es permet la ubicació de nous habitatges. Aquesta previsió és exclusiva per als habitatges unifamiliars i no s'aplica a altres usos en sòl rústic.

El Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, conté un Annex I amb el títol "*Condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat dels habitatges resultants d'obra de nova planta, d'ampliació o d'un canvi d'ús, així com les que són objecte d'obres que afecten a la seva distribució*". El primer apartat d'aquest annex porta per títol "*I.-Classificació i descripció de dependències*" i al seu número 6 defineix les dependències auxiliars de la següent manera:

*«6. DEPENDÈNCIES AUXILIARS. Es consideren com a tals les destinades a serveis i usos complementaris que no són obligatoris en la composició de l'habitatge, però que ajuden a millorar la seva distribució, qualitat i funcionament. Es defineixen de la següent manera:*

*BUGADERIA (L). Dependència destinada a contenir els rentadors a mà, rentadores mecàniques, eixugadores, quan aquestes no es trobin ja contingudes en altres dependències, tals com la cuina i el bany.*

*DISTRIBUÏDOR (Di). Espai o àrea de distribució a les distintes dependències, que garanteixi al mateix temps, la seva relació i independència mútues. Els passadissos i escales interiors es consideraran i computaran com a tals.*

*TRASTERS (Tr). Dependència destinada a l'emmagatzematge d'estris i utensilis d'ús divers. La seva superfície d'il·luminació ha de ser inferior a la mínima exigida en les dependències, E, C, E-C, E-C-K i D. El nombre màxim de dependències habilitades per a traster es limita a una per planta d'habitatge en habitatges de fins a 10 ocupants, i es podrà incrementar en un traster per cada 10 ocupants suplementaris.*

*ALTRES (O). Es consideraran, també com a dependències auxiliars, altres que no estan descrites en aquest subapartat com, per exemple, vestidors, rebosts, bodegues, sales de jocs, etc.»*

Són les dependències enunciades explícitament pel decret, juntament amb les anàlogues de sala de cine i gimnàs, les que podran incloure's al soterrani sense que computi la seua superfície. En cap cas, la superfície del soterrani no podrà superar l'empremta de la planta baixa ni la superfície construïble màxima vigent. Totes les superfícies de soterrani que estiguin fora de l'empremta de la planta baixa, computaran com a superfície construïda.

Aquesta innovació implica la introducció d'una nova lletra e a l'apartat 4 de la norma 10, sobre condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic, la qual quedaria redactada de la següent manera:

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

(...)  
4 (...)

*e. Als terrenys no inclosos a la norma 10.5 i en els quals no se superi el paràmetre de volum màxim del conjunt de les edificacions de la lletra d, els habitatges podran destinar una única planta a soterrani o a semisoterrani, amb una altura màxima interior de 3 m, que no podrà superar la superfície màxima establerta a la lletra b ni sobresortir de l'empremta de la planta baixa tancada.*

*De les citades superfícies de soterrani o semisoterrani, exclusivament no computaran com a superfície construïda les destinades a aparcament de vehicles, serveis d'infraestructura de l'edifici, bugaderia, distribuïdor, traster, vestidor, rebost, bodega, gimnàs, sala de jocs i sala de cine.»*

**2.8 Altres innovacions de detall relatives a còmput i a característiques de les edificacions en sòl rústic**

Arran de les aportacions rebudes per part de diversos col·lectius i de la seua posterior anàlisi s'ha considerat oportú introduir diversos canvis de petita entitat pel que fa a la regulació de les característiques de les edificacions en sòl rústic, dels seus còmputos i de les intervencions a les edificacions anteriors a 1956 situades a municipis que encara no disposen de catàleg de patrimoni aprovat.

**2.8.1** Es modifiquen els apartats *j* i *h* de la norma 19, sobre condicions tipològiques en sòl rústic, per introduir les següents innovacions:

- Modificació de la norma 19.j per regular la ubicació de les plaques solars en relació a l'edificació i introduir la regulació a l'efecte de la Llei 10/2019, de 22 de gener, de canvi climàtic i transició energètica.

*«j. Els elements aliens a la tipologia rural: instal·lacions, antenes, plaques solars, etc. s'hauran d'integrar de forma coherent i harmoniosa en el conjunt de l'edificació o en el seu entorn.*

*Quan no sigui possible per raons energètiques, paisatgístiques, urbanístiques o patrimonials ubicar en coberta les instal·lacions d'autoconsum elèctric amb tecnologia de generació renovable, la ubicació alternativa sobre el terreny no computarà urbanísticament pel que fa al paràmetre d'ocupació en els termes de l'article 54.4 de la Llei 10/2019, de 22 de gener, de canvi climàtic i transició energètica.*

*En el cas de les cases pageses, les instal·lacions per a l'autoconsum energètic només es podran instal·lar sobre el terrat si no són visibles des del seu entorn proper.*

*Quan les instal·lacions d'autoconsum elèctric s'instal·lin sobre el terreny, no s'hi aplicaran àrids ni formigó per condicionar-lo, tendran una altura màxima d'1,5 m, seran de colors discrets i es donarà preferència a llocs poc visibles. El perímetre de la instal·lació es podrà tancar amb malla metàl·lica diàfana d'un màxim de dos metres d'alçada».*

- Modificació de la norma 19.h per clarificar que es permeten tècniques constructives diverses sempre i quan la tipologia i els acabats finals dels habitatges respectin les previsions del PTIE:

*«h. Es prohibeixen les edificacions i els elements estranys, tals com cases de fusta prefabricades, elements habitables prefabricats mòbils o fixos, merlets, baluards, balustrades, etc.; es recomanen els elements tradicionals propis de cada zona i resulta prohibida la utilització de tipologies i acabats derivats d'arquitectures d'altres regions que resultin impròpies de l'entorn rústic de l'illa. En qualsevol cas resultaran prohibits els acabats amb elements constructius vists del tipus maó, bloc de formigó, cobertes de fibrociment i similar.»*

Aquesta innovació té per objectiu permetre una diversitat de tècniques constructives que presenten diversos avantatges (sostenibilitat, cost econòmic, eficiència energètica, etc.) sempre i quan els acabats finals compleixin amb la tipologia permesa en el PTIE.

**2.8.2** Es modifica l'apartat 2.a de la norma 22, sobre condicions específiques de les unitats paisatgístiques, per augmentar l'altura lliure interior en els següents casos:

*«a. En els terrenys inclosos en la unitat A l'altura màxima serà de 2 plantes i 6,5 m i l'altura total de 7 m, i el volum de la planta alta no podrà superar el 50 % del de la planta baixa.»*

**2.8.3** Es modifiquen aspectes molt puntuals de l'Annex II sobre instruccions tècniques, pel que fa a la Instrucció "3. Conceptes sobre les edificacions", a la Instrucció 4 "Conceptes sobre còmput", i a la Instrucció 5 "Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic", per introduir les següents innovacions:

- Modificació de l'apartat 5 de la **Instrucció "3. Conceptes sobre les edificacions"** de l'Annex II, de la definició de pèrgoles, per ampliar-ne l'abast i permetre menor superfície de buits:

*«5 S'entén per pèrgola l'entramat calat de barres que cobreix una terrassa o sòl en general; la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, haurà de ser superior a 4.»*

- Modificació de l'apartat 7 de la **Instrucció "4. Conceptes sobre còmput"** de l'Annex II, sobre instruccions tècniques del PTIE, per aclarir que el primer paràgraf es refereix al sòl urbà. Simplement s'afegeix a l'inici: *«7 En sòl urbà (...)*»
- S'introdueixen dos nous apartats, 1.9 i 1.10, a la **Instrucció "5. Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic"** de l'Annex II, respecte de la documentació a aportar per a la tramitació de l'expedient:

*«1.9 Mapa de situació en format digital de la finca matriu.*

*El mapa de situació es presentarà en un arxiu d'extensió dxf, dwg o dgn i estarà georeferenciat al Mapa Topogràfic de les Illes Balears. L'arxiu haurà d'incloure la delimitació de la parcel·la original en una única polilínia tancada en una capa independent.*

*1.10 Documentació acreditativa del compliment de la DA 21:*

- *Certificat d'eficiència energètica de projecte.*
- *Apartat específic al projecte on hi consti que l'edificació projectada és un edifici de consum energètic quasi nul, i per tant compleix les exigències reglamentàries establertes al Document Bàsic "DB HE Estalvi d'Energia" del Codi Tècnic de l'Edificació.*
- *Apartat específic referent a la incorporació del sistema de reutilització d'aigües grises.»*

**2.8.4** S'introdueix una nova disposició transitòria, la número 5, relativa a intervencions sobre les edificacions anteriors a 1956 situades a municipis que encara no disposen de catàleg de patrimoni aprovat.

Es dona la circumstància de que només dos ajuntaments compten amb planejament adaptat al PTIE, el qual inclou el catàleg municipal de patrimoni. En aquests municipis s'han constituït les respectives comissions municipals de patrimoni que valoren les afeccions sobre el patrimoni de les actuacions que es fan sobre les edificacions catalogades i les anteriors a 1956. En els municipis que encara no tenen catàleg no hi ha actualment un tràmit de control de les intervencions sobre aquests elements amb valors patrimonials. Per aquest motiu es considera necessari implantar una regulació transitòria per garantir la conservació del patrimoni insular. La nova disposició transitòria té la següent redacció:

**«Disposició transitòria 5. Intervencions sobre edificacions i elements etnològics, anteriors a 1956, en municipis sense catàleg municipal de patrimoni**

*Fins que estiguin definitivament aprovats els catàlegs municipals de patrimoni, quan es vulgui intervenir sobre elements estructurals, distribució interior, cobertes o façanes, o fer ampliacions en edificacions i elements etnològics, anteriors a 1956, s'haurà d'obtenir informe favorable del Servei de Patrimoni del Consell d'Eivissa respecte dels seus valors patrimonials en aplicació de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric i*

*de la Llei 18/2019, de 8 d'abril, de salvaguarda del patrimoni cultural immaterial de les Illes Balears.»*

## **2.9 Altres determinacions**

### **2.9.1 Innovació amb l'objectiu d'evitar duplicitats en la tramitació de l'informe d'impacte territorial quan s'ha de tramitar també l'avaluació ambiental del projecte.**

Quan un projecte està sotmès a informe d'impacte territorial (cosa prevista a la norma 9 del PTIE per a determinats usos condicionats) i al mateix temps està legalment obligat a tramitar l'avaluació d'impacte ambiental, es produeix una duplicitat que cal evitar. En aquests casos, dins el procediment d'avaluació d'impacte ambiental ja s'analitza, entre d'altres, l'impacte territorial de l'actuació projectada, i en la seua tramitació hi participa el Consell d'Eivissa com a administració afectada.

Per corregir aquesta situació s'ha considerat oportú afegir un nou apartat 5 a la norma 8 del PTIE que disposa:

*«5 Els projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental no requeriran la tramitació de l'informe d'impacte territorial que preveu aquesta norma.»*

### **2.9.2 Interpretació de la definició de les activitats del PTIE en relació a les definides a l'annex I de la Llei 6/1999.**

La norma 7 PTIE desenvolupa l'assenyalat a l'annex I (Matriu d'ordenació del sòl rústic) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial (DOT) de les Illes Balears i de mesures tributàries, i en fa un desplegament extens, amb una classificació detalla d'usos.

Des de l'entrada en vigor del Pla territorial insular d'Eivissa en 2005 s'han produït diverses modificacions de la Matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT i de les definicions dels seus usos.

En el procés de la Modificació 2 del PTIE, es considera que no és el moment d'entrar en un replantejament de les subcategories d'usos que defineix el PTIE, molt més minucioses que les de les DOT, sinó que aquesta feina correspondrà a la revisió del Pla territorial. No obstant l'anterior, convé deixar clar que les noves definicions introduïdes a la matriu d'ordenació del sòl rústic de les DOT són aplicables, en el marc del PTIE, amb les determinacions que estableix la citada matriu i les seues definicions respecte de cadascuna de les categories de sòl rústic. L'anterior pretén clarificar que la falta d'incorporació al PTIE no deriva d'una voluntat de restricció d'aquests usos introduïts posteriorment a la seua aprovació.

### **2.9.3 Actualització de la normativa sobre contaminació lumínica.**

La protecció del cel nocturn és un objectiu que l'actual equip de govern s'ha compromès a assolir. Per aquest motiu, el Consell d'Eivissa està treballant en el reglament de desenvolupament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. La present modificació del Pla territorial inclourà una nova Disposició addicional 22a que preveurà que una vegada entri en vigor aquest reglament, totes les remissions que el PTIE fa a la legislació de contaminació lumínica faran especial remissió a aquest reglament, amb la següent redacció:

***«Disposició addicional 22. Desplegament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears***

*En el termini de 6 mesos comptadors a partir de l'aprovació inicial de la modificació 2 del PTIE, el Consell d'Eivissa aprovarà inicialment el reglament de desplegament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.*

*Una vegada aquest reglament s'aprovi definitivament, les remissions del PTIE a la legislació sobre contaminació lumínica s'entendran fetes específicament al citat reglament.»*

## **2.10 Abast de la Modificació en relació a les normatives sectorials**

Com s'ha dit abans, la present Modificació número 2 del PTI d'Eivissa només efectua les innovacions normatives necessàries per complir amb els objectius establerts de delimitar les projeccions ortogonals corresponents als terrenys que varen ser afectats per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, i que va anul·lar la Norma 27.2.a) del Pla territorial insular, en compliment de la interlocutòria dictada el 28 d'octubre de 2020 que resolva l'incident d'execució número 6 i la resta d'innovacions d'escassa entitat exposades als apartats anteriors.

Per tant, no es modifiquen la resta de continguts del Pla territorial insular d'Eivissa, ni s'adapten a la legislació actualment vigent, la qual cosa es posposa al moment de la revisió global del Pla territorial.

En concret, no es modifica la delimitació de cap categoria de sòl rústic llevat de les que comporta la definició de les APT de costa i de les projeccions ortogonals en els entorns dels sectors afectats per la sentència 719/2018 citada, ni tampoc s'afecta la delimitació de les servituds sectorials aplicables.

En el context d'aquesta Modificació i atenent al seu abast, pel que fa a Llei 11/2016, de 28 de juliol, d'igualtat de dones i homes, la normativa d'aquesta Modificació respecta la igualtat de sexes i no ha detectat desigualtats en els aspectes que aborda, per la qual cosa no inclou mesures adreçades a neutralitzar-ne el possible impacte negatiu.

### **3. Suspensió de llicències i autoritzacions fins a l'aprovació definitiva del pla**

L'article 10.1.b) de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, estableix que simultàniament a l'acord d'aprovació inicial de la modificació d'un pla territorial, s'acordarà la suspensió de l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions que, tot i complir les determinacions legals vigents, es consideri que impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla.

Els òrgans responsables de la Modificació número 2 del Pla territorial insular d'Eivissa consideren que, atès el seu contingut, l'acord de suspensió en base al citat article 10.1.b) de la Llei 14/2000, ha de tenir un efecte molt limitat als dos aspectes que es considera que podrien impedir o dificultar la viabilitat del futur pla. Es tracta de la modificació de la norma 11.8, incorporada per adaptar la regulació de les activitats turístiques en sòl rústic a les característiques insulars i de la addició d'una nova Disposició transitòria 5, sobre intervencions en edificacions i elements etnològics, anteriors a 1956, en municipis sense catàleg municipal de patrimoni.

D'aquesta manera, seran aplicables les determinacions positives establertes per la nova redacció de la norma 11.8 o de la nova Disposició transitòria 5a d'aquesta modificació des del moment de la seua aprovació inicial, sense perjudici que la seua entrada en vigor es produeixi amb l'aprovació definitiva. Específicament, per a la DT 5a, implica que les obres a les quals fa referència només seran autoritzables després de l'obtenció de l'informe que s'hi preveu i complint les seues condicions. D'altra banda, la resta de les innovacions normatives seran aplicables des de l'entrada en vigor de l'aprovació definitiva de la Modificació número 2 del PTIE.

Cal recordar que des de l'entrada en vigor del Decret llei 8/2020, de 13 de maig, de mesures urgents i extraordinàries per a l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa en l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19 (BOIB núm. 84, de 15/05/2020), en què es va derogar la Comissió de Coordinació de Política Territorial, ja no és necessari el seu informe (previst a l'article 10.1.b) de la Llei 14/2000) per obtenir la suspensió citada.

La suspensió exposada als paràgrafs precedents regirà fins a l'aprovació definitiva de la Modificació 2 del Pla territorial insular o, en tot cas, per un període màxim de dos anys. En qualsevol cas, es podran concedir aquelles llicències i autoritzacions que, a més de complir amb les determinacions legals vigents, compleixin també amb les establertes en el Pla.

En definitiva, i a l'efecte d'evitar que les mesures establertes per la norma 11.8 i la Disposició transitòria 5 no sorgeixin ja limitades quant a la seua efectivitat per situacions consolidades contradictòries amb la futura ordenació, es considera del tot necessari l'adopció de les mesures d'ordre suspensiu previstes a l'article 10.1.b) de la Llei 14/2000.

#### **4. Resum executiu**

El Pla Territorial Insular d'Eivissa va ser aprovat definitivament pel Ple del Consell d'Eivissa el 21 de març de 2005 i va entrar en vigor a l'endemà de la seua publicació al BOIB núm. 50, de 31 de març.

El 15 de maig de 2019 es va aprovar definitivament la Modificació número 1 del Pla territorial insular d'Eivissa (PTIE), la qual es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears número 67, de 18 de maig de 2019.

La present Modificació número 2 deriva de la necessitat d'efectuar la completa execució de la Sentència 719/2008 del TSJIB, tal i com deriva de la interlocutòria dictada el 28 d'octubre de 2020 en el mateix procediment ordinari 448/2005 que resolva l'incident d'execució número 6, en la qual es disposava que la completa execució de la sentència 719/2008 requeria de la delimitació de les projeccions ortogonals corresponents als terrenys afectats, la qual cosa s'hauria de substanciar en el marc d'una modificació o de la revisió del Pla territorial insular d'Eivissa.

Aprofitant la necessitat d'efectuar la citada modificació els òrgans responsables del pla han trobat oportú introduir innovacions addicionals. El conjunt de modificacions que es porten a terme són les següents:

- Delimitar les projeccions ortogonals corresponents als terrenys que varen ser afectats per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, i que va anul·lar la Norma 27.2.a) del Pla territorial insular. L'anterior en compliment de la interlocutòria dictada el 28 d'octubre de 2020 que resolva l'incident d'execució número 6.
- Fomentar les activitats agràries i les complementàries de l'agrària i en especial la producció i venda del producte agroalimentari de l'illa d'Eivissa.
- Adaptar la regulació de les activitats turístiques en sòl rústic a les característiques insulars.
- Modificar el règim de les segregacions/desvinculacions, entre d'altres, en diversos aspectes relacionats amb la possibilitat de transmissió de les finques, de les persones que poden ser beneficiàries del règim dels apartats 7 i 9 de la norma 16 PTIE i especificar en quins casos és necessari realitzar legalitzacions en la tramitació de segregacions o desvinculacions.
- Introduir mesures d'eficiència energètica, estalvi d'aigua i de foment de les energies renovables, en totes les classes de sòl, per tal d'avançar en la mitigació i en l'adaptació als efectes del canvi climàtic.
- Modificar el còmput de la superfície construïda de les cases pageses per compensar la major superfície de murs que comportava el sistema tradicional de construcció en relació amb els sistemes actuals.
- Admetre entre els tipus de dependències permeses i que no computen en els soterranis dels habitatges en sòl rústic, determinades dependències auxiliars.
- Incloure altres petites innovacions de detall relatives a les edificacions en sòl rústic i als seus còmputs, així com determinats criteris interpretatius o aclariments en la redacció de normes del PTIE vigent i, finalment, la previsió d'un reglament de desplegament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

Documentalment, la present Modificació consta d'una Memòria justificativa, un document de Normes de l'ordenació que inclou la nova redacció de les normes modificades o l'explicitació

de què han estat derogades, i la substitució de la Cartografia dels àmbits afectats per la sentència 719/2008, en els quals s'hi ha efectuat la delimitació de les Àrees de protecció territorial de costa. Així mateix, inclou el Document ambiental estratègic i una Memòria econòmica.

La Modificació número 2 del PTI d'Eivissa només té efectes a través de les innovacions normatives necessàries per complir amb els objectius citats, juntament amb les necessàries per dotar de coherència el model territorial. Per tant, no es modifiquen la resta de continguts del Pla territorial insular d'Eivissa, ni s'adapten a la legislació actualment vigent, la qual cosa es posposa al moment de la revisió global del Pla territorial.

A nivell normatiu, les modificacions per assolir els objectius exposats tenen un abast limitat i només afecten, parcialment, les següents disposicions:

- Norma 8
- Norma 9
- Norma 10
- Norma 11
- Norma 16
- Norma 18
- Norma 19
- Norma 20
- Norma 22
- Norma 68
- Norma 69
- Disposició addicional 17
- Disposició addicional 19
- Nova Disposició addicional 21
- Nova Disposició addicional 22
- Disposició transitòria 1
- Nova Disposició transitòria 5
- Instrucció 3, relativa a conceptes sobre les edificacions
- Instrucció 4, relativa als conceptes sobre còmputos
- Instrucció 5, relativa a la Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic
- Instrucció 7, relativa a la Documentació específica per a l'autorització de desvinculacions en sòl rústic

Així mateix, es modifiquen els següents plànols d'ordenació de la cartografia pel que fa als àmbits de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització afectats per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008 (és a dir, el sector 14 del Pla general d'ordenació urbana de Sant Antoni de Portmany i els sectors 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 i 5.7 de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia) i al sector 4.20 de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia pel que respecta a la delimitació de l'APT de costa en el seu àmbit:

- Fulls 9, 14 i 19 de la sèrie de plànols 1: Categories de sòl rústic.

- Fulls 9, 14 i 19 de la sèrie de plànols 2: Àrees de desenvolupament urbà, infraestructures, equipaments.
- Fulls 9, 14 i 19 de la sèrie de plànols 3: Àrees de protecció de riscos. BICS, LICS i ZEPAS.

Atès el contingut de la Modificació, s'ha considerat necessari que simultàniament a l'acord d'aprovació inicial de la modificació del Pla territorial d'Eivissa, es procedeixi a acordar la suspensió de l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions que, tot i complir les determinacions legals vigents, impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla (d'acord amb l'article 10.1.b de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial). Per a la qual cosa, s'ha considerat adient que a l'acord d'aprovació inicial la present modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa hi consti el següent acord de suspensió:

*“Suspendre, simultàniament a l'aprovació inicial del present Pla, l'atorgament de les llicències i autoritzacions, així com els efectes de les comunicacions prèvies o declaracions responsables que no s'ajustin o contradiguin les determinacions contingudes a la Norma 11.8 i a la nova Disposició transitòria 5 de la present Modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa inicialment aprovada.*

*En qualsevol cas, poden concedir-se aquelles llicències i/o autoritzacions que a més de complir les determinacions vigents, compleixin també amb les determinacions establertes a la present Modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa aprovada inicialment.*

*Les determinacions suspensives contingudes en aquest apartat produiran els seus efectes des del dia de la publicació al BOIB de l'acord d'aprovació inicial de la present Modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa, i es mantendran fins a la seua aprovació definitiva.”*

La suspensió exposada als paràgrafs precedents regirà fins a l'aprovació definitiva de la modificació 2 del Pla territorial insular o, en tot cas, per un període màxim de dos anys. En qualsevol cas, es podran concedir aquelles llicències i autoritzacions que, a més de complir amb les determinacions legals vigents, compleixin també amb les establertes en el Pla.

La resta d'innovacions normatives seran aplicables des de l'aprovació definitiva de la Modificació número 2 del PTIE.

## 5. Avaluació ambiental de la Modificació

En relació a l'avaluació ambiental estratègica de la Modificació número 2 del PTIE, el Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, estableix al seu article 12.2 el següent:

*«2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:*

*a) Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses en l'apartat 1.a) anterior.*

*b) S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seva aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.*

*c) Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes prevists en la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.»*

Per tant, entre la documentació que integra la Modificació 2 del PTI d'Eivissa, s'hi inclou el Document ambiental estratègic, amb els continguts establerts legalment.

El 9 de maig de 2023 es va emetre el Document d'abast sobre l'Estudi ambiental estratègic (EAE) de la Modificació núm. 2 del Pla territorial insular d'Eivissa. Les seues conclusions es transcriuen a continuació:

### «Conclusió

*Per tant, revisada la documentació presentada el 6 de febrer de 2023, es proposa que l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) tenguí en compte (a més del contingut mínim detallat a l'Annex IV i a l'art. 20 de la Llei 21/2013 i els apartats dels arts. 17 i 18 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, que li siguin d'aplicació) els següents aspectes:*

*1. Tant l'Estudi Ambiental Estratègic com la versió inicial de la modificació del Pla hauran d'anar signats, amb el visat col·legial si és el cas de forma que s'acrediti la identitat i la titulació professional dels redactors dels documents presentats. Tots els documents tant escrits com gràfics que es tramitin hauran d'estar signats i diligenciats electrònicament.*

*2. Tant l'Estudi Ambiental Estratègic com la versió inicial de la modificació del Pla hauran d'incloure càlculs de les estimacions de l'increment de població, consum de recursos hídrics, increment de residus sòlids urbans (RSU) tenint en compte l'increment de població prevista, diferenciant les dades de població residencial i turística, i l'argumentació en la qual es basen els càlculs i efectuar una valoració conjunta de la intensificació de l'activitat d'habitatge i modificacions en volumetries i altures que suposen els canvis normatius.*

*3. D'acord l'article 43 del PHIB vigent aprovat pel Reial Decret 49/2023 de 24 de gener (B.O.E. número 35 de 10/02/2023), L'Administració Hidràulica s'haurà de pronunciar expressament sobre la suficiència de recursos per satisfer les noves demandes de recursos hídrics, a no ser que els actes dictats siguin en aplicació d'instruments de planejament prèviament informats per l'Administració hidràulica. La modificació del PTIE incorporarà, com a mínim, la informació que s'enumera a l'article 43 del PHIB. Les noves actuacions hauran d'incorporar mesures d'eficiència de consum d'aigua, que contribuïran a minimitzar els efectes negatius derivats de l'increment del consum d'aigua i la producció d'aigües residuals.*

*4. En relació amb la capacitat de sanejament, la documentació haurà de justificar el compliment de les determinacions de la normativa principalment pel que fa a la previsió de sistemes per a la recollida d'aigua de pluja (cisternes, tancs de pluja o aljubs) i les infraestructures de sanejament projectades i si podrà donar compliment al PHIB vigent així com els potencials impactes i la incidència previsibles que pot suposar la modificació.*

5. La versió inicial de la modificació del PTIE haurà de contemplar dintre de les alternatives aquelles especificades a les consideracions tècniques d'aquest informe, per delimitar les projeccions ortogonals corresponents als terrenys afectats per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, i que anul·la la Norma 27.2.a) del Pla territorial insular. En compliment de l'acte dictat el 28 d'octubre de 2020 que resolva l'incident d'execució número 6, haurà de:

-Plantejar una alternativa establint l'ortogonal en funció que s'adopti directament la poligonal de la ribera de mar a escala 1:1000, amb els canvis de direcció que es dona a cada fita.

-Una altra alternativa adoptant una generalització cartogràfica convencional simplificant-la per canvi d'escala, més pròpia d'un PTI a escala 1: 25.000, que dona lloc a una línia més suavitzada i a la vegada més semblant amb la línia de 500 m de l'APT.

-S'elaborarà un Annex amb els detalls concrets a la que es fa referència a la memòria i s'incorporaran al document a aprovar inicialment. A aquest annex s'haurà d'explicar per què terrenys rústics al voltant de sectors que confronten amb la ribera de mar no són APT i es clarificaran tots els punts per donar més claredat i enteniment a les propostes.

-En aplicació de l'article 11 de la LEN es grafiaran les Àrees d'Alt Nivell de Protecció de 100 m.

6. Oferirà una valoració conjunta de la proposta en els canvis dels còmputos de la normativa donat que suposen una intensificació de l'activitat de l'habitatge i modificacions en volumetries i altures. La proposta de desenvolupament tindrà consideracions socials, ambientals i paisatgístiques d'acord amb les característiques de l'illa on se situa i respectant el patrimoni històric que facilitaran la tramitació quant al compliment de normativa.

- Valorarà com els canvis normatius poden afectar la sostenibilitat de cada municipi (consum d'aigua i energia, depuració d'aigües, generació de residus i mobilitat).

- Avaluarà la capacitat de càrrega com a factor limitador, d'acord amb els criteris establerts a l'apartat 2 de l'article 18 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost.

7. L'Estudi Ambiental Estratègic com la versió inicial de la modificació del Pla inclourà totes les consideracions, observacions i/o deficiències esmentades en els altres informes de les administracions consultades en aquest inici del procediment.

8. La versió inicial de la modificació del Pla contendran el Reglament de desenvolupament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

La còpia dels informes de les administracions s'adjunten amb el present Document d'Abast.

També es recorda que:

La **modificació puntual** es considera adequada pel que fa a les projeccions ortogonals i la consecució dels objectius i el compliment de la sentència. En referència a totes les modificacions proposades en els canvis dels còmputos de les normes del PTIE que l'equip de govern considera oportú aprofitar aquesta modificació per actualitzar determinades disposicions es considera més adequat una **revisió** del Pla Territorial Insular d'Eivissa incorporant tots aquests canvis en l'elaboració del diagnòstic previ de la revisió del Pla Territorial Insular d'Eivissa i la documentació necessària per a una valoració més conjunta de les implicacions ambientals que aquests comporten.

• Tal com preveu l'art. 18.1 del Text Refós de la Llei d'AA en els procediments d'avaluació ambiental estratègica ordinària d'instruments d'ordenació que impliquin la transformació de sòls en situació rural a sòls urbanitzats, s'han d'incorporar els informes preceptius i determinants següents:

a) El de l'administració hidràulica sobre:

*a.1. La disponibilitat d'aigua potable, en quantitat, qualitat i suficiència, i sobre la capacitat de la xarxa de sanejament i depuració, en relació amb la capacitat de població que prevegin les actuacions d'urbanització que s'hi proposin.*

*a.2. La protecció del domini públic hidràulic i sobre les zones protegides pel Pla Hidrològic de les Illes Balears.*

*b) El de l'administració de costes i litoral sobre la delimitació i la protecció del domini públic marítim-terrestre.*

*c) Els de les administracions competents en matèria de carreteres, ferrocarrils, ports, aeroports, residus, energia i altres infraestructures afectades, pel que fa a aquesta afecció i a l'impacte del pla o programa sobre la capacitat de servei d'aquestes infraestructures.*

*d) El de l'òrgan competent en matèria d'ordenació del territori del consell insular respecte de la incidència paisatgística del pla o programa i tal com preveu l'art. 55 de la LUIB s'ha d'incorporar l'informe preceptiu i vinculant a l'òrgan que exerceix les competències en matèria d'urbanisme del consell insular.*

*• D'acord amb l'art. 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic i Transició Energètica i l'article 17.7 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, en els instruments de planejament municipal s'ha d'incorporar la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental. A aquest efecte, han d'incorporar:*

*a) Una anàlisi del seu impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle directes i induïdes, així com mesures destinades a minimitzar-les o compensar-les en cas que no es puguin evitar.*

*Per tal d'evitar al màxim l'emissió de contaminants i calcular les emissions de CO2 generades en les fases de construcció i funcionament s'adjunta una eina per fer els càlculs:*

*[http://www.caib.es/sites/canviclimatic2/ca/calculadora\\_de\\_co2\\_per\\_al\\_planejament/](http://www.caib.es/sites/canviclimatic2/ca/calculadora_de_co2_per_al_planejament/)*

*b) Una anàlisi de la vulnerabilitat actual i prevista davant els efectes del canvi climàtic i mesures destinades a reduir-la.*

*c) Una avaluació de les necessitats energètiques del seu àmbit d'actuació i la determinació de les mesures necessàries per minimitzar-les i per garantir la generació d'energia d'origen renovable.*

*• Tal com preveu l'art. 28.2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, les figures de planejament urbanístic general han d'incorporar en les seves determinacions, com a mínim, els aspectes següents:*

*a) Els plànols que reflecteixen amb detall suficient els nivells de renou en l'ambient exterior, tant en la situació actual com en la previsible una vegada escomesa la urbanització.*

*b) Els criteris de zonificació d'usos adoptats per prevenir l'impacte acústic.*

*c) La proposta de qualificació d'àrees de sensibilitat acústica en l'àmbit espacial d'ordenació, d'acord amb els usos prevists i les prescripcions d'aquesta llei.*

*d) Les mesures generals previstes en l'ordenació per minimitzar l'impacte acústic.*

*e) Les limitacions en l'edificació i en la ubicació d'activitats contaminants per renou i per vibracions que cal incorporar en les ordenances urbanístiques.*

*f) Els requisits generals d'aïllament acústic dels edificis en funció dels usos que s'hi tenen prevists i dels nivells de renou estimats en l'ambient exterior.*

**Tramitació i consultes: (...)»**

L'Estudi ambiental estratègic sobre la Modificació 2 del Pla territorial insular d'Eivissa aborda tots els aspectes als que fa referència el Document d'abast. No obstant això, en els casos que tot seguit s'exposen es fa un aclariment del tractament i la profunditat amb la qual s'ha tractat determinats continguts:

- Tractament de les projeccions ortogonals.

La documentació aprovada inicialment de la present modificació del PTIE conté un annex a la Memòria justificativa que es dedica íntegrament a l'anàlisi de la delimitació de les projeccions ortogonals dels sectors afectats per la sentència 719/2008 del TSJIB. S'hi tracten els antecedents, la normativa aplicable, els condicionants per a la seua delimitació i una metodologia que assegura que es compleix estrictament el concepte de "les projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior", definit per l'article 19 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (LDOT).

Cal dir que amb la sol·licitud d'inici de l'Avaluació ambiental estratègica es varen remetre a la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears (CMAIB), la Memòria, el Document inicial estratègic, la Cartografia, la Normativa i l'annex sobre projeccions ortogonals de la Memòria. A la web de la CMAIB només s'hi varen publicar els tres primers documents citats. Per la qual cosa la Direcció General d'Ordenació del Territori no va tenir accés a l'Annex sobre APT per emetre el seu informe.

En qualsevol cas, en el citat annex, el qual consta en la documentació d'aprovació inicial, s'hi exposa detalladament la metodologia seguida per a la seua delimitació. I cal deixar constància de què per a la delimitació de cadascuna de les projeccions ortogonals posteriors s'ha fet servir la cartografia oficial. La cartografia del domini públic maritimoterrestre és a escala 1:1.000 i no admet generalitzacions a una altra escala, ja que aquest fet implicaria alterar el seu traçat reglamentàriament establert, cosa equivalent a no usar la cartografia oficial. D'altra banda, s'ha usat la cartografia digitalitzada dels sòls urbans de Sant Antoni de Portmany i de Sant Josep de sa Talaia que consta al MUIB. Igualment, una generalització d'aquesta cartografia podria provocar una pèrdua de precisió en la delimitació dels sòls urbans, per la qual cosa s'ha usat sense aplicar-hi generalitzacions d'escala. D'aquesta manera, el resultat aplica fidelment l'establert a l'article 19 de la Llei 6/1999.

D'altra banda, es demana explicar perquè els terrenys rústics al voltant de sectors que confronten amb la ribera de la mar no són APT de costa. Aquesta situació es produeix a Port des Torrent, a l'entorn de l'àmbit del desclassificat sector 5.5: a l'est en sòl urbà que va ser desclassificat per la Llei 4/2008 i a l'oest dins l'àmbit de l'antic sector 5.4 que també va ser desclassificat per la Llei 4/2008. La delimitació que s'ha fet de l'APT de costa obeeix a la literalitat de l'article 19.2.b LDOT, que estableix que no es poden considerar APT els sòls que a l'entrada en vigor de la Llei estiguin classificats com a urbans, urbanitzables o aptes per a la urbanització:

**«Article 19**

(...)

2. En tot cas no tendran la consideració d'àrees de protecció territorial (APT) les següents:

(...)

*b) El sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, existent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, i les seves projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior.*

(...)»

Els sòls que es grafien com a sòl rústic (SRP-ANEI) prop de Port des Torrent i que no s'inclouen dins APT de costa eren urbans (a l'est del sector 5.5) i urbanitzables (a l'oest del sector 5.5) a l'entrada en vigor de la LDOT i varen ser desclassificats una dècada després per la Llei 4/2008.

Finalment, cal tenir present que la cartografia que incorpora l'annex inclou la delimitació de les àrees d'alt nivell de protecció (SRP-AANP) dins les àrees naturals d'especial interès (SRP-ANEI) que va declarar la Llei 4/2008.

- En relació a l'article 18 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental: Tractament de la incorporació dels informes preceptius i determinants que preveu l'article 18.1 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental en els procediments d'avaluació ambiental estratègica ordinària d'instruments d'ordenació que impliquin la transformació de sòls en situació rural a sòls urbanitzats, i de l'avaluació de la capacitat de càrrega com a factor limitador, d'acord amb els criteris establerts a l'article 18.2 del mateix text refós.

El contingut de l'article 18 es refereix exclusivament a l'avaluació ambiental estratègica ordinària dels instruments d'ordenació que impliquin actuacions d'urbanització. La present Modificació 2 del PTIE no preveu ni implica cap actuació d'urbanització; no preveu la transformació de sòl en situació de rural a sòl urbanitzat. Les innovacions que preveu la Modificació 2 del PTIE que afecten els sòls urbans o urbanitzables són exclusivament:

- Les que deriven d'executar la sentència 719/2008 del TSJIB (i delimitar les projeccions ortogonals als àmbits que afectava), la qual cosa implica deixar constància a la cartografia de la desclassificació total o parcial de determinats sectors urbanitzables dels termes municipals de Sant Antoni de Portmany o de Sant Josep de sa Talaia.
  - Les millores que es fan en la normativa per a l'adaptació al canvi climàtic consistents en obligar a la certificació energètica mínima C i a incorporar sistemes de reutilització d'aigües grises en edificis nous o sotmesos a reforma integral.
  - Les de les normes 68 i 69 del títol VII del PTIE sobre planejament i desenvolupament sostenible, que seran d'aplicació en el marc de modificacions o revisions del planejament urbanístic municipal.
- Sobre la inclusió a l'aprovació inicial del Pla territorial insular d'Eivissa del Reglament de desenvolupament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

La Modificació 2 del Pla territorial insular d'Eivissa inclou a la seua aprovació inicial una nova Disposició addicional 22a dedicada al desplegament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears. La citada disposició addicional s'introdueix en la Modificació 2 del PTIE perquè els òrgans responsables de la modificació del PTIE tenen el compromís de regular la matèria i després d'analitzar les alternatives possibles s'ha considerat preferible fer-ho a través d'un reglament.

En concret, en relació a l'aprovació del projecte de Reglament de protecció del medi nocturn, s'han valorat les alternatives següents (i així consta a la memòria del citat projecte de Reglament):

a) Elaboració d'un Reglament de protecció del medi nocturn de l'illa d'Eivissa que desenvolupi la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, previst al seu article 14.

b) Desenvolupament reglamentari parcial de la llei a través del Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE).

La disposició transitòria tercera de la Llei 3/2005 permet que el desenvolupament de les prescripcions regulades als articles 5, 6, 7 i 8 es realitzi a través dels plans territorials insulars de cada illa, en defecte del reglament previst a l'article 14 de la llei.

c) Impulsar l'aprovació d'ordenances municipals que regulin els criteris d'eficiència energètica i contaminació lumínica en el seu àmbit municipal, de conformitat amb els principis recollits a la llei, en defecte del Reglament i fins a la seua aprovació.

d) No elaborar ni aprovar cap disposició normativa.

L'opció per la qual finalment es va optar és la primera. Amb això es garanteix en primer lloc el compliment del mandat legal que, d'altra banda, implica contribuir a la prevenció de la contaminació lumínica i els seus efectes sobre els espais naturals, els ecosistemes, l'entorn urbà i domèstic i la salut de les persones, a l'eficiència energètica i al manteniment de la foscor natural del cel com a patrimoni natural, cultural, científic i turístic.

L'opció consistent en el desenvolupament reglamentari parcial de la llei a través del PTIE es va desestimar perquè implica una regulació parcial, ja que el PTIE només permet desenvolupar determinats aspectes de la llei. La pròpia llei ho recull en una disposició transitòria amb evident vocació temporal i la clara voluntat que s'aprovi el reglament previst a l'article 14. Així mateix, cal tenir en compte que amb aquesta naturalesa de transitorietat tenia sentit la seua aprovació en els anys immediatament següents a l'aprovació de la llei, però havent transcorregut ja més de quinze anys no sembla la millor opció.

L'opció c no és en puritat del Consell Insular d'Eivissa, sinó dels diferents ajuntaments. En tot cas es configura també amb caràcter transitori i la regulació que pot fer és mínima, ja que només podrien regular criteris d'eficiència energètica i contaminació lumínica però no aprovar la zonificació. A més a més, respecte d'aquesta opció el Consell d'Eivissa només podria impulsar-ne la seua elaboració però no garantir-ne l'aprovació, i per tant vigència, per a tot el territori insular. En aquest sentit, es considera molt més adequat que el Consell assumeixi l'aprovació del seu propi Reglament en lloc de reclamar una tasca addicional als ajuntaments.

Finalment la no aprovació ni impuls de cap disposició implica, a part d'un evident incompliment del mandat legal, mantenir la situació actual en què l'illa d'Eivissa no disposa d'un desenvolupament reglamentari adequat de la Llei 3/2005. El reglament que es proposa constituirà una eina més per combatre una forma específica de contaminació ambiental i per assolir una major eficiència energètica i contribuirà també a la consecució dels objectius de lluita contra el canvi climàtic.

D'altra banda, cal tenir present que els treballs preparatoris per a l'aprovació inicial del reglament es troben considerablement avançats. Ja s'ha realitzat la consulta pública prèvia de l'article 133 Llei de la 39/2015 i articles 2, 3, 7, 16 i 18 de la Llei 27/2006, de 18 de juliol, per la qual es regulen els drets d'accés a la informació, de participació pública i d'accés a la justícia en matèria de medi ambient entre el 25 de març. El 6 de maig de 2021 es va iniciar el tràmit de consulta pública prèvia del

Reglament mitjançant publicació a la web del Consell d'Eivissa de la iniciativa normativa (durant aquest tràmit es va rebre una aportació) i en el mateix termini es va realitzar consulta als Ajuntaments afectats.

A més, una empresa externa especialitzada (Lumínica Ambiental) contractada a tal efecte per l'administració ha elaborat un esborrany de Reglament. Actualment s'està en fase de revisió d'aquest esborrany per part del Departament de Presidència i Gestió Ambiental. Igualment, ja s'ha elaborat un esborrany de la corresponent Memòria d'Impacte normatiu.

Des d'un punt de vista tècnic i d'eficiència no sembla convenient aturar la feina descrita per replantejar-ne la tramitació i incorporar la regulació en el PTI pel que fa als aspectes parcials que permet la Llei 3/2005.

Cal tenir present que el procediment i tramitació per a l'aprovació d'una modificació del PTIE i per a l'aprovació d'un reglament presenta diferències considerables, com ara que aquest no està subjecte a avaluació ambiental estratègica i en canvi sí a Dictamen del Consell Consultiu i, en el seu cas, del Consell Econòmic i Social; que la tramitació del Reglament requereix l'elaboració d'una memòria d'impacte normatiu amb anàlisis d'impacte econòmic i càrregues administratives. A més a més la vigent Llei de consells, Llei 4/2022, que ja dedica un títol a la potestat reglamentària dels consells preveu i regula el seu règim jurídic així com la tramitació aplicable i, de forma expressa, preveu que la tramitació i aprovació de plans territorials insulars i plans sectorials no es regeixen per aquesta llei sinó per la seua específica. Per tant des del punt de vista jurídic sembla inapropiat incloure dins el PTIE una versió inicial del Reglament perquè o bé es fa sense cap pretensió de validesa (i per tant no té cap sentit incloure-ho) o bé, si es pretén que efectivament constitueixi una aprovació inicial del reglament aquesta seria nul·la de ple dret en haver-se omès el procediment específic per a la seua tramitació (encara que ambdós procediments presentin algunes similituds processals).

Finalment no cal oblidar que la potestat reglamentària dels consells és una competència pròpia que, igual que passa amb la resta de competències, exerceix cada consell a iniciativa pròpia.

- Respecte de les modificacions diferents de l'execució de la sentència 719/2008 del TSJIB.

Després de la vuitena conclusió del Document d'abast, s'exposa que *«En referència a totes les modificacions proposades en els canvis dels còmputos de les normes del PTIE que l'equip de govern considera oportú aprofitar aquesta modificació per actualitzar determinades disposicions es considera més adequat una **revisió** del Pla Territorial Insular d'Eivissa incorporant tots aquests canvis en l'elaboració del diagnòstic previ de la revisió del Pla Territorial Insular d'Eivissa i la documentació necessària per a una valoració més conjunta de les implicacions ambientals que aquests comporten.»*

En primer lloc, cal tenir present que la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial regula el contingut i tramitació dels plans territorials insulars (article 10), la qual correspon als consells insulars (article 8). En el present cas, atès que no es reconsidera el Pla territorial d'Eivissa en la seua globalitat, no és necessari sotmetre'l a revisió. Per tant, és perfectament viable legalment tramitar una modificació del PTIE amb l'abast que es preveu a la present Modificació número 2. Igualment, és perfectament viable dins la present Modificació valorar de forma conjunta, a l'EAE, les implicacions ambientals de les normes modificades que fan referència als còmputos de paràmetres relacionats amb habitatges en sòl rústic. Així mateix, cal tenir present que la present modificació també conté altres disposicions diferents de les relatives a la delimitació de les projeccions ortogonals (conforme a la sentència

citada) i als còmputs en habitatges en sòl rústic, les quals tampoc presenten cap problema legal per incorporar-se a la present Modificació ni per avaluar-se a l'estudi ambiental estratègic.

Per tot l'anterior, la modificació número 2 del PTIE té com a contingut les mateixes temàtiques que es varen trametre en el moment d'iniciar la tramitació ambiental.

- Sobre els continguts que s'han d'incloure a les figures de planejament urbanístic general segons l'article 28.2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

També després de les conclusions, sobre el contingut que ha de tenir l'estudi ambiental estratègic, i a mode de recordatori es diu que *tal com preveu l'article 28.2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, les figures de planejament urbanístic general han d'incorporar en les seves determinacions, com a mínim, els aspectes següents:*

- a) Els plànols que reflecteixen amb detall suficient els nivells de renou en l'ambient exterior, tant en la situació actual com en la previsible una vegada escomesa la urbanització.*
- b) Els criteris de zonificació d'usos adoptats per prevenir l'impacte acústic.*
- c) La proposta de qualificació d'àrees de sensibilitat acústica en l'àmbit espacial d'ordenació, d'acord amb els usos prevists i les prescripcions d'aquesta llei.*
- d) Les mesures generals previstes en l'ordenació per minimitzar l'impacte acústic.*
- e) Les limitacions en l'edificació i en la ubicació d'activitats contaminants per renou i per vibracions que cal incorporar en les ordenances urbanístiques.*
- f) Els requisits generals d'aïllament acústic dels edificis en funció dels usos que s'hi tenen prevists i dels nivells de renou estimats en l'ambient exterior.*

Aquesta previsió de l'article 28 es troba a la secció 4a sobre planificació municipal del capítol II de la llei, sobre planificació i gestió acústica, i el seu contingut va clarament dirigit al sòl urbà i urbanitzable en els plans generals municipals.

L'article 6 de la Llei 1/2007 estableix la distribució competencial en relació al seu contingut, i a l'apartat segon, fa referència a les que corresponen als consells insulars, literalment:

*«2. Els consells insulars, sens perjudici de l'exercici de les seves competències en matèria d'activitats classificades, promouran l'elaboració de programes de col·laboració amb la Conselleria de Medi Ambient i els respectius ajuntaments per facilitar actuacions previstes en aquesta llei que, per la seva dimensió, excedeixin de l'àmbit municipal o així es requereixi per la seva complexitat per a determinats ajuntaments. Així mateix podran:*

- a) Desenvolupar i executar totes les mesures que preveu aquesta llei amb caràcter subsidiari, en els casos de no-actuació municipal, llevat de les funcions d'inspecció i control que preveu aquesta llei, com també el suport tècnic i jurídic per a l'exercici de les competències sancionadores que ha d'exercir el consell insular corresponent quan hi hagi un conveni firmat a aquest efecte amb l'administració municipal.*
- b) Elaborar, aprovar i revisar els mapes de renou i els plans d'acció adreçats a la lluita contra la contaminació acústica derivada d'infraestructures de la seva competència.*

*c) Col·laborar amb els ajuntaments de menys de 25.000 habitants en un sol nucli urbà continu o de menys de 35.000 en la totalitat del terme municipal en la redacció dels instruments relatius a la lluita contra la contaminació acústica (mapes, plans, etc.).*

*d) Trametre a l'administració autonòmica els mapes de renou i els plans d'acció aprovats en l'àmbit territorial de la seva competència. »*

Segons aquest article, per tant, per als consells insulars és potestatiu (*"Així mateix podran"*) desenvolupar i executar les mesures que preveu la llei en els casos de no-actuació municipal, elaborar i aprovar els mapes de remor i els plans d'acció, etc. i en cap cas tenen l'obligació de suplir l'actuació municipal.

A més, com s'ha dit abans, la present Modificació 2 del PTIE no preveu ni implica cap actuació d'urbanització, o dit d'una altra manera, no preveu la transformació de sòl en situació de rural a sòl urbanitzat.

Per tots aquests motius, el Pla territorial insular d'Eivissa no té l'obligació d'analitzar ni de suplir el planejament municipal en l'àmbit d'aplicació material de la Llei 1/2007. I tampoc és aplicable al propi contingut concret de la Modificació 2 PTIE, la qual, com s'ha dit, no preveu actuacions de transformació de sòl rural a sòl urbanitzat.

- L'Estudi ambiental estratègic fa referència a totes les consideracions que contenen els informes d'administracions emesos en la fase de consultes, entre els quals hi ha els següents aspectes:
  - o Respecte de l'informe de 16/03/2023 del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera del Govern de les Illes Balears, s'ha tengut en consideració durant l'elaboració de la Modificació 2 PTIE la normativa de la Llei de canvi climàtic i transició energètica que es cita a l'informe, així com els aspectes relacionats amb la mitigació dels gasos d'efecte hivernacle i l'adaptació als efectes del canvi climàtic. Especialment en l'elaboració de l'Estudi ambiental estratègic s'han tengut en consideració tots aquests aspectes de forma proporcionada a les innovacions derivades de la Modificació 2 del PTIE i sempre tenint en compte que no preveu actuacions de transformació de sòl rural a sòl urbanitzat.
  - o Respecte de l'informe de 5/04/2023 de la Direcció General de Territori i Paisatge del Govern de les Illes Balears, s'han tengut en compte les seues consideracions. Cal dir que l'annex sobre les projeccions ortogonals inclou detalladament la motivació de la seua delimitació. Així mateix, més amunt s'ha explicat perquè els terrenys confrontants amb la ribera de la mar al voltant del sector 5.5 no són APT de costa. Així mateix, s'ha adaptat la redacció de la normativa del PTIE al Decret Llei 10/2022 en relació a la làmina d'aigua de les piscines. A l'Estudi ambiental estratègic es fa l'anàlisi conjunt de totes les mesures de la Modificació 2 PTIE que incideixen sobre l'ús residencial i turístic en sòl rústic. En relació a les pèrgoles, cal dir que encara que es redueix la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius (la qual passa de 1/5 a 1/4), la modificació elimina de la definició "i constituir els elements sustentants barres lleugeres"; l'objectiu és incloure dins la definició un tipus de pèrgola que havia guanyat protagonisme darrerament i que està constituït per estructures de formigó, de manera que ara es podrà acotar el seu ús.
- Innovacions a l'aprovació inicial derivades de la fase de consultes de l'AAE i del document d'abast:

- Respecte de l'informe de 16/03/2023 del Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera del Govern de les Illes Balears, s'ha incorporat a la norma 68.3.k la previsió de "refugis climàtics" amb una capacitat adequada als nuclis urbans principals del municipi.
- En relació al contingut de l'informe de la Direcció General d'Ordenació del Territori, s'ha modificat:
  - la redacció de la norma 19.5.h per introduir-hi la superfície màxima de làmina d'aigua de 35 m2 en compliment del nou article 68 bis de la LUIB, el qual va ser introduït pel Decret llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística.
- En relació a les consideracions sobre la protecció del patrimoni de les consideracions tècniques del Document d'abast, i en el sentit que ja es perseguia en la Modificació 2:
  - S'introdueix expressament a la Disposició transitòria cinquena que les ampliacions de cases pageses també hauran d'avaluar-se,
  - Que en aquells casos en què no sigui incompatible amb la protecció dels valors patrimonials i no sigui visible des del seu entorn proper, les cases pageses podran instal·lar sobre el terrat les plaques solars per autoconsum (norma 19.j).
- Derivat dels treballs de càlcul de la incidència en sòl rústic de les activitats turístiques, s'ha calculat amb major detall el percentatge de reducció de la potencial intensificació de l'ús turístic en sòl rústic, la qual s'ha quantificat en un 82,5% de reducció.
- Com a resultat de la introducció d'una mesura correctora (identificada com a M-1 a l'EAE), es modifica la norma 18.6 PTIE per introduir entre les mesures d'integració ambiental i paisatgística, la consideració del manteniment i la potenciació de la biodiversitat, així com exigir una motivació adequada del projecte tècnic que les conté.

Finalment, cal dir que de les conclusions de l'estudi ambiental estratègic, se'n desprèn que pel que fa als efectes sobre els recursos naturals, el contingut de la Modificació 2 PTIE és positiu en termes ambientals.

## **6. Avaluació econòmica de la Modificació**

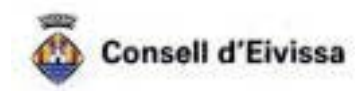
Pel que fa als possibles efectes directes en termes econòmics o financers, el conjunt de mesures que inclou aquesta Modificació 2 del PTIE, no presenta afeccions que hagin de ser avaluades segons la legislació urbanística estatal ni autonòmica, atès que no s'ordena cap actuació de transformació urbanística, ni efectua l'ordenació, ni preveu l'execució d'actuacions de transformació urbanística sobre sòl urbà o urbanitzable. No obstant l'anterior, la recent jurisprudència del Tribunal Suprem (RC 4034/2021 i 4049/2021) sí exigeix una avaluació econòmica derivada de la naturalesa reglamentària dels instruments d'ordenació territorial. Per aquest motiu, la documentació d'aprovació inicial inclou una memòria econòmica.

## **MODIFICACION NÚMERO 2 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA**

**DELIMITACIÓN DE LAS PROYECCIONES ORTOGONALES CORRESPONDIENTES A LOS TERRENOS QUE FUERON AFECTADOS POR LA SENTENCIA 719/2008, DE 9 DE DICIEMBRE DE 2008, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAS ILLES BALEARS, QUE ANULÓ LA NORMA 27.2.A) DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR, EN CUMPLIMIENTO DEL AUTO DICTADO EL 28 DE OCTUBRE DE 2020 QUE RESOLVIÓ EL INCIDENTE DE EJECUCIÓN NÚMERO 6.**

**ENERO 2023**

**CONSELL INSULAR DE EIVISSA**



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conselldeivissa.es>

**MEMORIA  
ANEXOS**

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conselldeivissa.es>

## **MEMORIA**

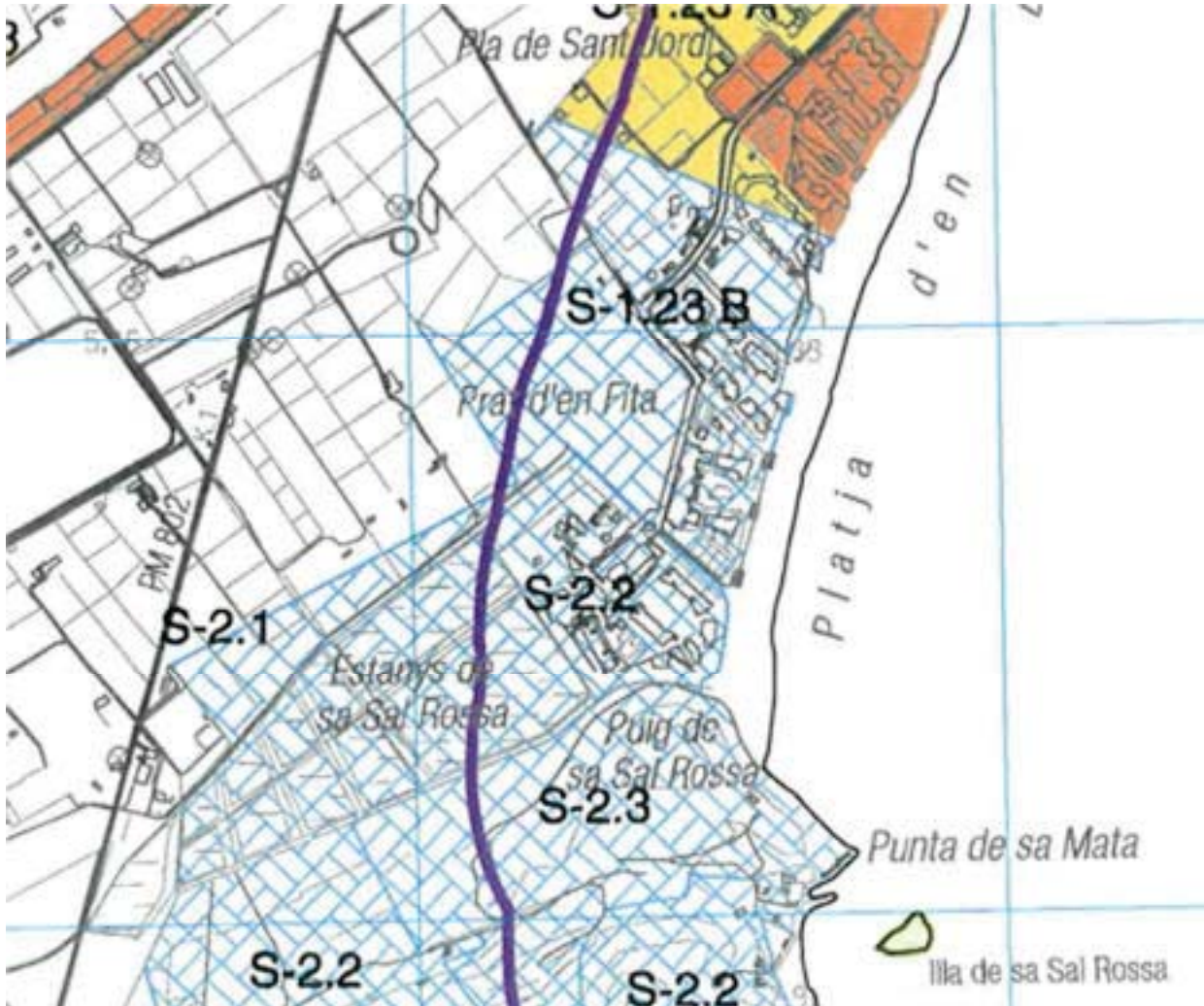
### **Antecedentes**

**Las Áreas de Protección Territorial de costa**

**Propuesta de definición de las zonas excluidas de APT en los ámbitos afectados por la sentencia del TSJIB 719/2008 de fecha 09.12.2008**

## Antecedentes

1 La Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias, en adelante las DOT, determina en su Disposición adicional 12, en adelante la DT 12, que a su entrada en vigor quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría que corresponda, los terrenos de uso residencial, turístico o mixto siguientes:



Borrador aplicación de la DT 12 a los sectores 1.23 y 2.2 de Sant Josep de sa Talaia a la entrada en vigor de las DOT

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a doce años.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que no tengan un proyecto de urbanización aprobado definitivamente y que se encuentren en una de las dos situaciones siguientes:

a) Que formen un núcleo aislado, incumpliendo alguna de las condiciones a), b) o c) del artículo 32.2 de esta Ley.

b) Que se encuentren en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y de 100 metros para la isla de Formentera. Se exceptúan los terrenos que queden dentro de la proyección ortogonal posterior a la ribera del mar, en una de las siguientes circunstancias:

b.1 De la zona de servicios de un puerto de titularidad estatal o de las Illes Balears.

b.2 De un suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización que tenga proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

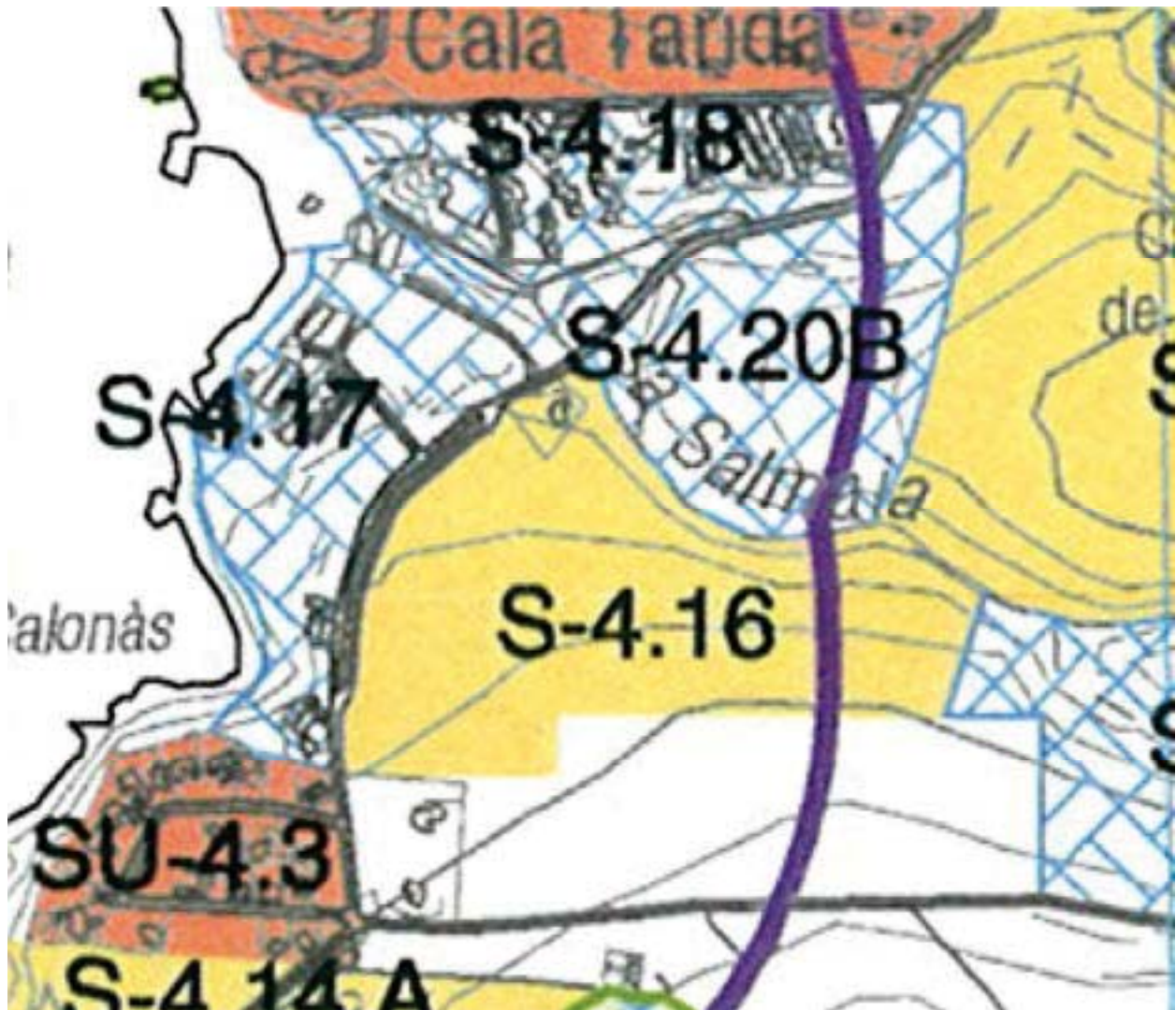
Asimismo, se exceptúan los terrenos que a la entrada en vigor de esta Ley dispongan de planeamiento parcial definitivamente aprobado cuyo desarrollo haya resultado afectado por una suspensión judicial del acto de aprobación definitiva del plan parcial, siempre y cuando el inicio de

*la tramitación del proyecto de urbanización se realice en el plazo de seis meses desde la notificación de la resolución judicial firme favorable a los promotores.*

*3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado y que, incumpliendo los plazos establecidos, no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial.*

*4. Los terrenos clasificados como suelo apto para la urbanización que tengan una vigencia igual o superior a cuatro años y que no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial.*

2 En aplicación de las determinaciones de la DT 12, a la fecha de entrada en vigor de las DOT tal y como de las comunicaciones efectuadas en aplicación de la Disposición transitoria 14 de las DOT se desprende:

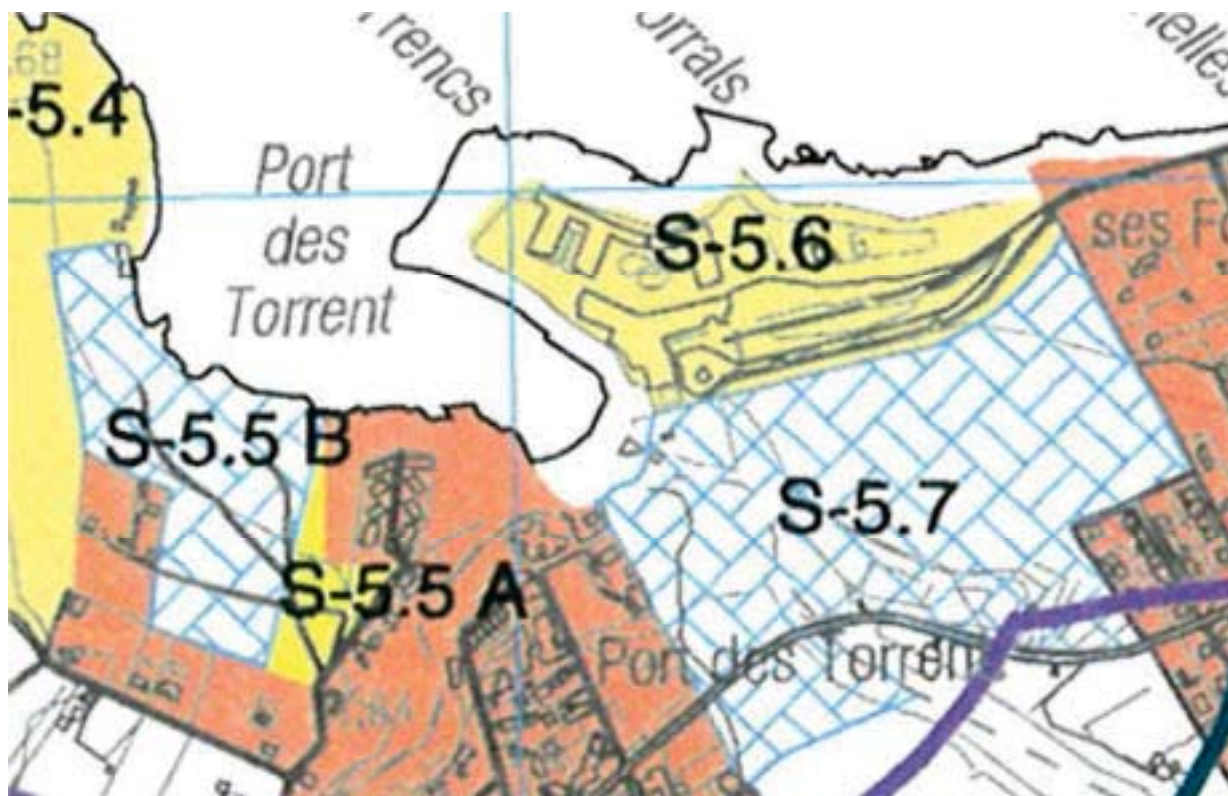


Borrador aplicación de la DT 12 a los sectores 4.17, 4.18 y 4.20 de Sant Josep de sa Talaia a la entrada en vigor de las DOT

2.1 En el término municipal de Sant Josep de sa Talaia, habrían resultado desclasificados los siguientes ámbitos de suelo apto para urbanizar:

Sector 1.9 Can Pep Mariano, por no tramitación  
 Sector 1.15 Can Pere Antoni, por no tramitación  
 Sector 1.16 Sant Jordi, por no tramitación  
 Sector 1.17 S' Hort den Palerm, por no tramitación  
 Sector 1.21 Platja Bossa, por no tramitación tras su denegación por la CIU en fecha 19.12.95  
 Sector 1.23B Platja Bossa, por afección parcial por APT de costa  
 Sector 2.1, 2.2 y 2.3 Sal Rosa, por afección por APT de costa  
 Sector 3.1 Es Codolar 1, por afección por APT de costa  
 Sector 3.2 Es Codolar 2, por afección por APT de costa  
 Sector 3.3 Coll Jondal, por no tramitación y su condición de núcleo aislado

Sector 3.5 Cala Jondal, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 3.7 Torrent Fondo, por no tramitación  
 Sector 3.8 Cap Negret, por afección por APT de costa  
 Sector 3.9.1 Cala Cubells, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 4.1 Cala d'Hort, por no tramitación  
 Sector 4.3 Cala Carbó 1, por no tramitación y afección por APT de costa  
 Sector 4.4 Cala Carbó 2, por no tramitación  
 Sector 4.5B Cala Vadella, por afección parcial por APT de costa  
 Sector 4.6B Punta Llosa, por afección parcial por APT de costa  
 Sector 4.7, por no tramitación  
 Sector 4.8 Caló d'en Real, por no tramitación  
 Sector 4.10 Canal des Forn, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 4.11 El Paraiso, por no tramitación tras su denegación por la CIU en fecha 18.12.98  
 Sector 4.17, por no tramitación y afección por APT de costa  
 Sector 4.18 Cala Tarida, por no tramitación y afección por APT de costa  
 Sector 4.19 S'Olivar, por no tramitación  
 Sector 4.20B Portmany, por afección parcial por APT de costa  
 Sector 4.23-4.24B Cala Corral, por afección parcial por APT de costa  
 Sector 4.25 Cala Llentia, por afección por APT de costa  
 Sector 4.27, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 4.28 Roques Males 1, por no tramitación  
 Sector 4.35 Cala Bassa O, por no tramitación  
 Sector 4.36 Cala Bassa, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 5.5B Port Torrent 1, por afección parcial por APT de costa  
 Sector 5.7 Port Torrent I, por no tramitación  
 Sector 6.1 Can Rafaleta por no tramitación al haber sido denegado por la CIU en fecha 24.01.2001

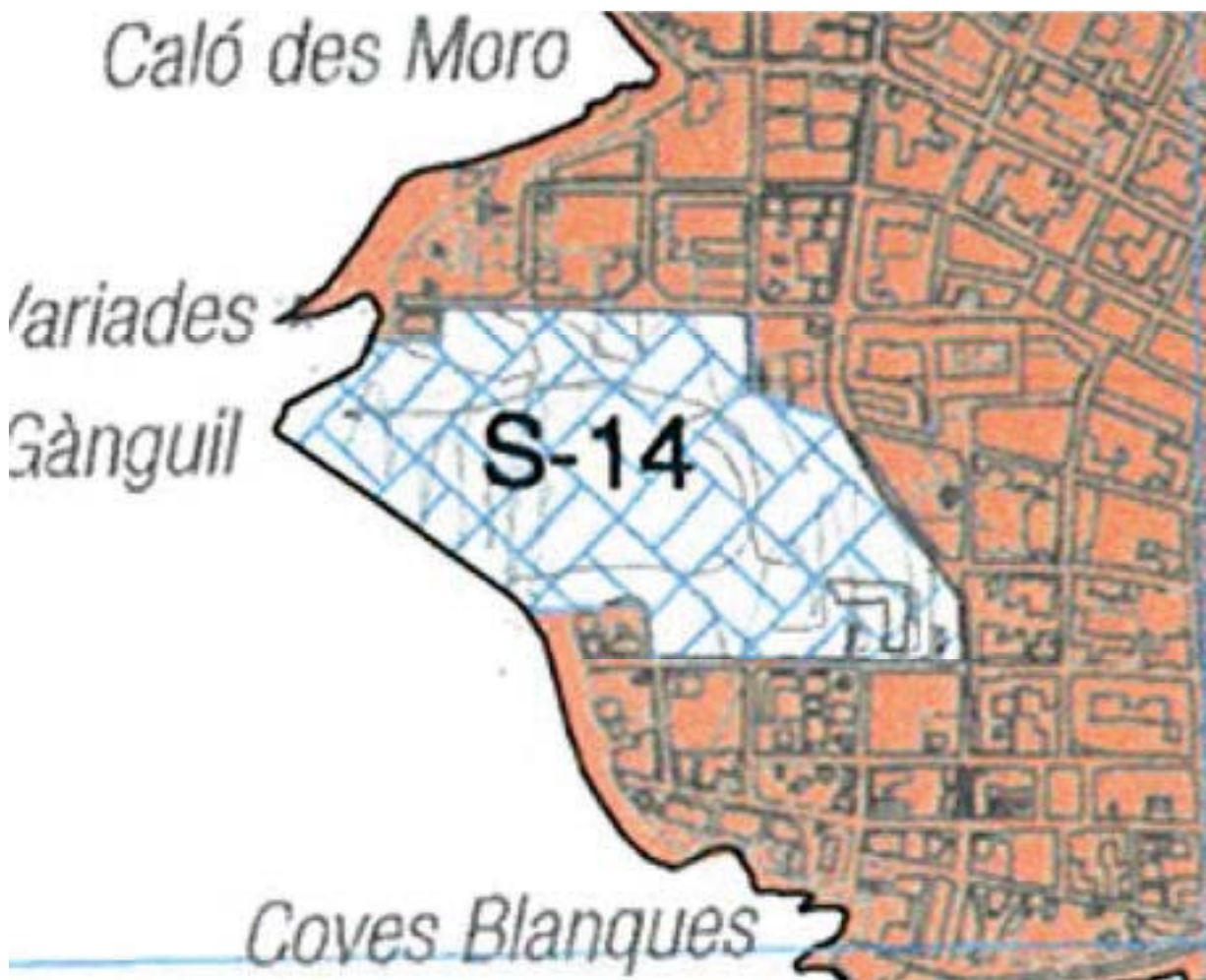


Borrador aplicación de la DT 12 a los sectores 5.5 y 5.7 de Sant Josep de sa Talaia a la entrada en vigor de las DOT

2.2 En el término municipal de Sant Antoni de Portmany, habrían resultado desclasificados los siguientes sectores de suelo urbanizable programado SUP y ámbitos de suelo urbanizable no programado SUNP:

Sector 1 del SUP Cala Salada, por no tramitación y afección por APT de costa  
 Sector 2 del SUP Punta Galera, por afección por APT de costa

Sector 4 del SUP Cap Negret, por no tramitación y afección por APT de costa  
 Sector 7 del SUP Cala Gració, por no tramitación y afección por APT de costa  
 Sector 11 del SUP Cap Blanc, por afección por APT de costa  
 Sector 12 del SUP S'Atalaia, por no tramitación  
 Sector 13 del SUP Sa Capella, por no tramitación  
 Sector 14 del SUP Ses Variades, por no tramitación y afección por APT de costa  
 Sector 16 del SUP Vorera Sud, por no tramitación  
 Sector 17 del SUP Can Obrador, por no tramitación  
 Sector 18 del SUP Can Nicolau, por no tramitación  
 Sector 19 del SUP Sa Serra, por no tramitación  
 Sector 28 del SUP Sant Rafel, por no tramitación  
 Sector 20 del SUNP Benimusa, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 24 del SUNP Can Tomas, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 25 del SUNP Es Pujole, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 26 del SUNP S' Olivera, por su condición de núcleo aislado  
 Sector 31 del SUNP Montecristo, por su condición de núcleo aislado



Borrador aplicación de la DT 12 al sector S-14 de Sant Antoni de Portmany a la entrada en vigor de las DOT

3 A la fecha de formulación del Plan Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, en adelante el PTI, definitivamente aprobado por acuerdo del Pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera de fecha 21.03.2005:

3.1 Como consecuencia de las modificaciones introducidas en la misma por el artículo 2.2 de la Ley 9/1999, de 6 octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears y por el número 2 del artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears, la DT 6 de las DOT determinaba que:

*1 Excepcionalmente mantendrán la clasificación urbanística de suelo urbanizable o apto para la urbanización los terrenos que cumplan la totalidad de las siguientes condiciones:*

*a) Que no se encuentren a una distancia inferior a 500 metros de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y a 100 metros para la isla de Formentera.*

*b) Que el ayuntamiento así lo declare, mediante acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta.*

*c) Que el sector urbanizable o apto para la urbanización se destine preferentemente a la construcción de establecimientos de alojamiento turístico de máxima categoría y con una ratio mínima de 100 m<sup>2</sup>; de suelo por plaza turística.*

*d) Que las edificaciones se integren paisajísticamente en el entorno y tengan correspondencia con las tipologías de la zona en cuanto a morfología, colores y materiales.*

*e) Que el Consejo de Gobierno así lo apruebe, previo informe vinculante de la Comisión Insular de urbanismo, y oída la Comisión de Coordinación de Política Territorial.*

*2. Asimismo, mantendrán su clasificación de suelo urbanizable o apto para la urbanización, con independencia de las condiciones fijadas en la disposición adicional duodécima de esta ley, los polígonos o sectores siguientes:*

*a) Los terrenos destinados a innovación tecnológica, según lo que dispone la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.*

*b) Los terrenos que disponen de plan parcial aprobado definitivamente, en los cuales se hayan realizado, en ejecución del planeamiento, obras de urbanización que precisen completar su desarrollo urbanístico a efectos de:*

*d.1) Garantizar la ejecución de la totalidad de infraestructuras y de servicios exigibles.*

*d.2) Alterar las características de la ordenación inicialmente previstas.*

*c) Los terrenos colindantes con la ribera del mar que los planes territoriales insulares determinen --y con las condiciones de desarrollo que en éstos se definan-- de entre aquellos en los que concurra la totalidad de las siguientes circunstancias:*

*1. Constituir enclaves de discontinuidad en áreas costeras con desarrollo urbano consolidado.*

*2. Limitar con un área de desarrollo urbano en más de un 50% de su perímetro.*

*3. No intersectarse la ribera del mar en ninguno de sus límites con suelo rústico.*

*4. Resultar necesario su desarrollo urbanístico para permitir la continuidad de los sistemas estructurantes del tejido urbano y dotarlo de coherencia.*

*5. Tener una superficie inferior a 20 hectáreas.*

*3.2 La Disposición adicional vigesimocuarta, en adelante la DA 24, de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas determinaba que*

*Mantendrán su clasificación como urbanizables o aptos para la urbanización a los efectos previstos en la letra b) del segundo punto de la disposición transitoria sexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y medidas tributarias, aquellos terrenos que indique el Plan Territorial Insular de entre los cuales, en la entrada en vigor de la Ley 6/1999 y disponiendo de planeamiento parcial aprobado y careciendo de instrumento de ejecución del mismo, se hubiesen realizado obras y servicios de urbanización cuyo coste superase el 50% del coste total de la urbanización, y que precisen ser completadas o sea necesaria la ejecución de las no realizadas o instaladas, a los efectos de:*

*b1. Garantizar la ejecución y la implantación de la totalidad de las obras, las infraestructuras y los servicios exigibles por el planeamiento parcial.*

*b2. Alterar las características de la ordenación inicialmente previstas.*

*Mientras no se haya aprobado el correspondiente plan territorial insular, podrán aprobarse instrumentos de planeamiento urbanístico general que incorporen como urbanizables o aptos para la urbanización terrenos de los comprendidos en el párrafo anterior, siempre que cuenten con informe favorable de la Comisión de Coordinación de Política Territorial en relación con el cumplimiento de los requisitos establecidos en este punto.*

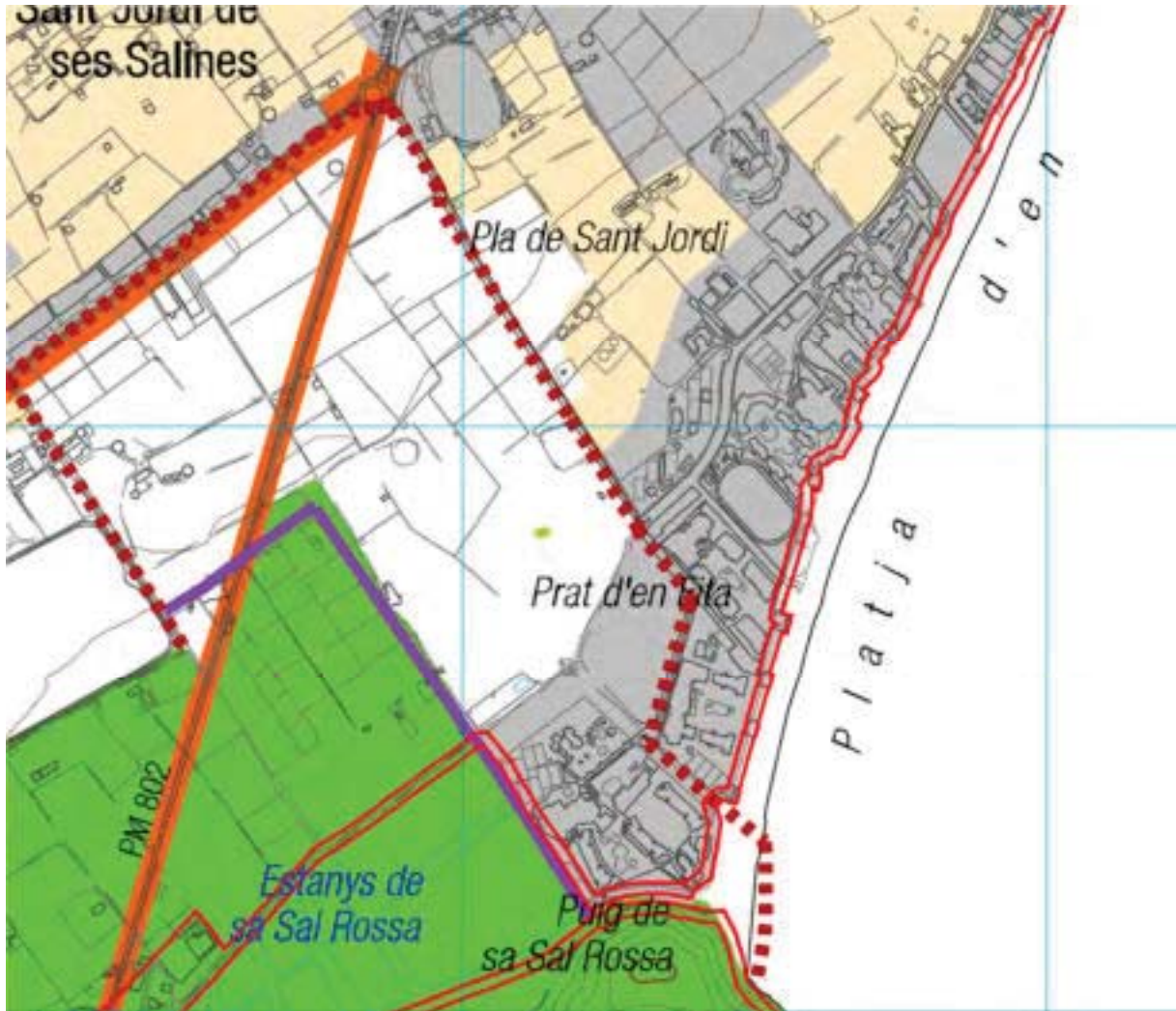
*4 Mediante la aplicación de lo señalado en la DT 6 de las DOT y en la DA 24 de la Ley 10/2003, el PTI propugnaba el mantenimiento de la clasificación como suelo urbanizable de los siguientes sectores:*

*a. Sectores 1.23 parcialmente, 2.2 parcialmente, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia*

*b. Sector 14 del SUP del PGOU de Sant Antoni de Portmany*

*señalándose al respecto en la memoria del PTI que:*

4.1 El mantenimiento de su clasificación obedecía a su ajuste a la totalidad de condiciones que señalaban las leyes 8/2003 y 10/2003 ya que o bien estaba desarrollada su urbanización en más de un 50%, o bien constituían enclaves de discontinuidad en zonas costeras que, además de cumplir los requisitos de superficie y condiciones morfológicas exigidos, constituían zonas cuyo desarrollo se consideraba necesario para dotar de coherencia a los tejidos.



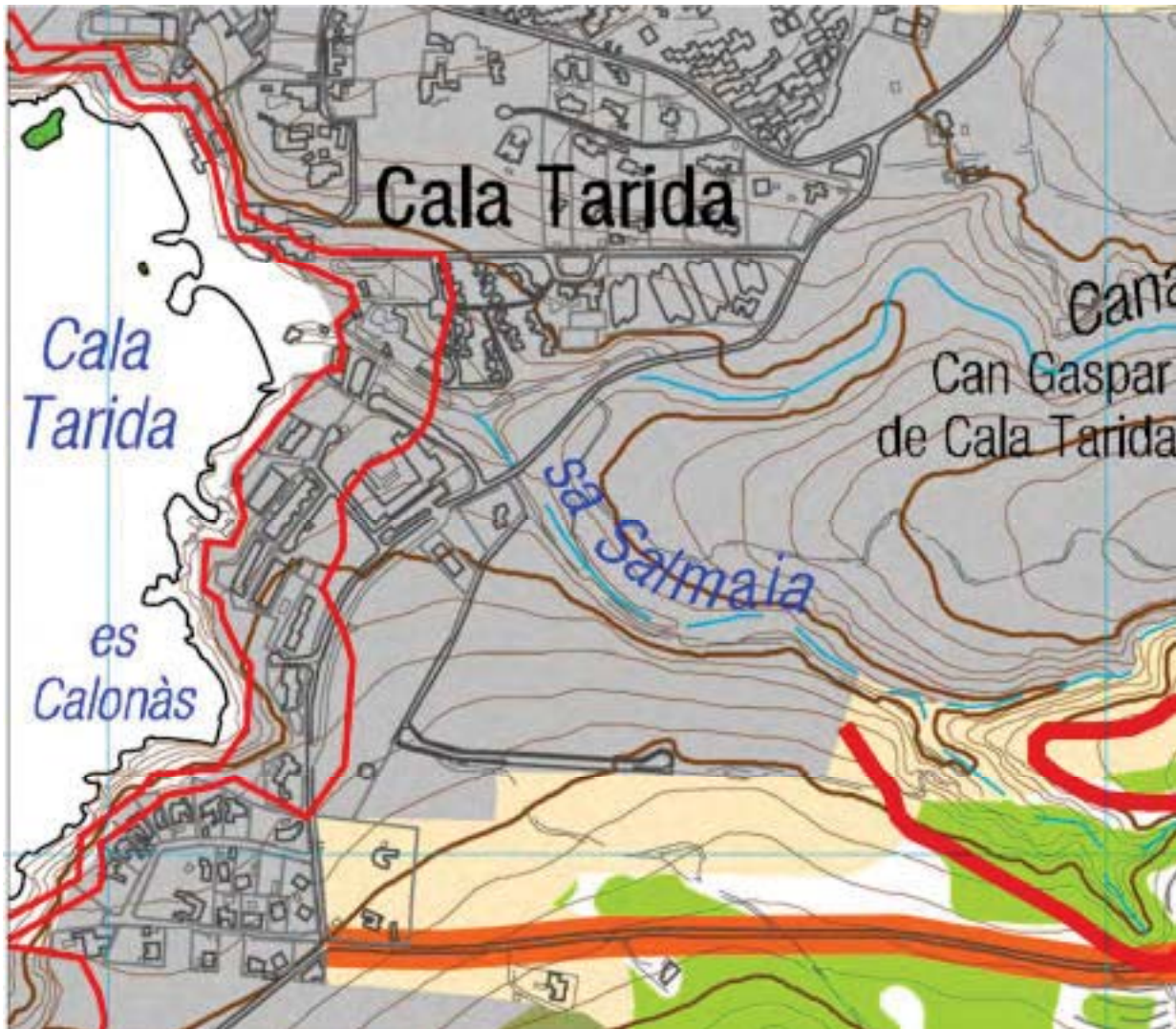
Ámbito de los sectores 1.23 y 2.2 de Sant Josep de sa Talaia en el PTI definitivamente aprobado

#### 4.2 Específicamente:

a. El ámbito incorporado de los sectores 1.23, 2.2, 4.17 y 4.18, cuya superficie total ascendía a 36.1 has aproximadamente, correspondía a terrenos con desarrollo urbanístico y/o edificatorio prácticamente consolidado al 100%, que daban continuidad a los tejidos costeros y cuya clasificación como suelo rústico resultaría difícilmente justificable, ajustándose además, como se ha señalado, los sectores 4.17 y 4.18, conjuntamente y por separado, a los requisitos que la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial y Urbanismo en las Illes Balears establecía.

b. Los sectores 5.5 y 5.7 de Sant Josep y el sector 14 de Sant Antoni, cuya superficie total ascendía a 34.3 has aproximadamente, además de cumplir los requisitos que la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial y Urbanismo en las Illes Balears establecía: 1 Se correspondían con ámbitos territoriales respecto de los que, dado su grado de imbricación en los tejidos urbanos circundantes, se había estimado más conveniente incorporarlos a la ordenación, consolidando unas características de la misma que garantizaban el mantenimiento de un amplio porcentaje de su superficie como importantes piezas dotacionales articuladoras del tejido urbano, en vez de mantenerlos con una clasificación de rústicos cuyas probabilidades de permanencia temporal, por la propia dinámica de desarrollo de los suelos urbanos colindante, no resultaría en absoluto garantizada

2 Contenían tramos de litoral que, por su escasa magnitud y/o por su emplazamiento dentro de zonas litorales urbanísticamente desarrolladas, difícilmente podían incluirse en el concepto de tramos de costa virgen, garantizándose, en cualquier caso y mediante la imposición de condiciones específicas para su ordenación, que la misma contemplará como ELP amplias franjas de los terrenos colindantes con la ribera del mar.



Ámbito de los sectores 4.17, 4.18 y 4.20 de Sant Josep de sa Talaia en el PTI definitivamente aprobado

5 Así pues, en desarrollo de lo expresado en su memoria, el PTI:

5.1 Determinaba en su Norma 27.2.a) que constituían asimismo las áreas de desarrollo urbano los terrenos que, con el ámbito y condiciones de ordenación que al respecto establecía, mantenían su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, y que se concretaban en:

1 Sector 14 del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU de Sant Antoni

2 Sectores 1.23 (parcialmente), 2.2 (parcialmente), 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep.

5.2 Definía en los respectivos apartados del Anejo I del PTI Suelos urbanos y urbanizables específicamente ordenados por el PTI las condiciones para la ordenación de tales ámbitos, que se concretaban en las siguientes:

*Término municipal de Sant Josep de sa Talaia*

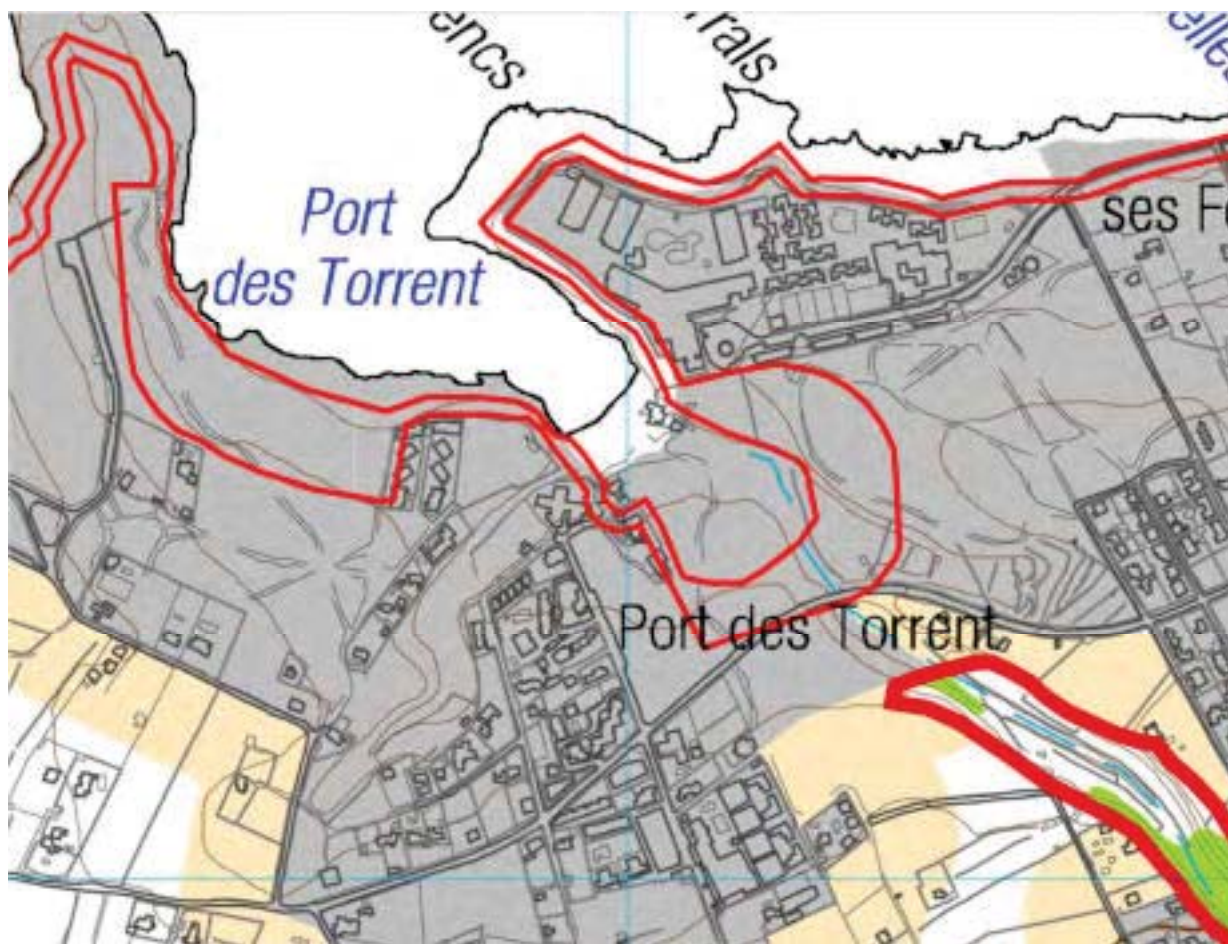
**2.8 Sectores 1.23 y 2.2:** Mantendrán parcialmente su clasificación como urbanizable de acuerdo con la delimitación definida en la documentación gráfica del PTI, debiendo la ordenación que respecto de los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general ajustarse a los criterios que la Disposición adicional 3 de la Ley 17/2001, de 17 de diciembre, de Protección Ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera define.

**Régimen transitorio:** Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, en la parte de los sectores incluida en la zona periférica de protección del Parque Natural de ses Salines no podrán autorizarse los usos que prohíbe la Disposición adicional 3 de la Ley 17/2001, de 17 de diciembre, de Protección Ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

**2.13 Sectores 4.17 y 4.18:** Mantendrán su clasificación como urbanizables.

**Régimen transitorio:** Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.



Ámbito de los sectores 5.5 y 5.7 de Sant Josep de sa Talaia en el PTI definitivamente aprobado

**2.19 Sector 5.5 del Port des Torrent:** Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general la fijación de las condiciones de ordenación del sector, que deberán en todo caso ajustarse a las siguientes limitaciones:

- El 50% de su superficie bruta deberá destinarse a ELP que, pudiendo computar a efectos del cumplimiento del estándar de sistema local exigible, incluirá la zona de servidumbre de protección del DPMT.
- Su edificabilidad bruta no podrá superar el 50% de la que resultaría de la aplicación de los criterios generales del plan, a fin de que los terrenos edificables tengan características similares a los adyacentes y no se produzca concentración de la edificación.

**Régimen transitorio:** Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

**2.20 Sector 5.7 del Port des Torrent:** Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general la fijación de las condiciones de ordenación del sector, que deberán en todo caso ajustarse a las siguientes limitaciones:

a. El 50% de su superficie bruta deberá destinarse a ELP que, pudiendo computar a efectos del cumplimiento del estándar de sistema local exigible, incluirá la zona de servidumbre de protección del DPMT e incorporará el ámbito del torrente que en el plano 2 se recoge con carácter indicativo.

b. Su edificabilidad bruta no podrá superar el 50% de la que resultaría de la aplicación de los criterios generales del plan, a fin de que los terrenos edificables tengan características similares a los adyacentes y no se produzca concentración de la edificación.

**Régimen transitorio:** Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.



Ámbito del sector S-14 de Sant Antoni de Portmany en el PTI definitivamente aprobado

#### **Término municipal de Sant Antoni de Portmany**

**3.1 Sector 14. Ses Variades:** Mantendrá su clasificación de suelo urbanizable, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general, y sin perjuicio de atender a la necesaria observancia de la realidad física preexistente conforme dispone la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones en orden a su clasificación, establecer las condiciones para su ordenación con arreglo a los siguientes condicionantes:

a. Deberá ordenarse con arreglo a tipologías y alturas que igualen o reduzcan las magnitudes e intensidades de los tejidos del entorno, sin que resulten de aplicación al mismo las condiciones tipológicas generales que respecto de las zonas turísticas el Plan de Ordenación de la Oferta Turística establece.

b. Su densidad máxima será la que resulte de lo anterior, sin que resulte de aplicación al mismo la limitación general de densidad que respecto de las zonas turísticas el Plan de Ordenación de la Oferta Turística establece.

- c. La superficie neta de suelo lucrativo no podrá superar el 50% de la superficie bruta del sector
- d. Deberá destinarse a ELP la franja costera y contemplarse el bulevar definido en el vigente PGOU.
- e. Su desarrollo quedará vinculado a la ejecución de un puerto deportivo en la zona III definida en la ribera norte de la bahía de Portmany.
- f. El diseño de su red viaria seguirá las pautas de trazado del viario del entorno, integrándose y conectándose con el mismo.
- Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.*

6 Contra el acuerdo de aprobación definitiva del PTI se interpuso por la entidad GEN GOB Eivissa ante el Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en adelante el TSJIB, el recurso contencioso administrativo número 448/2005 que resultó parcialmente estimado por la sentencia de la Sala Contenciosa del TSJIB número 719, de 9 de diciembre de 2008, que anuló la Norma 27, punto 2, apartado a) del PTI, estableciendo además que dicha anulación afectaba al resto de documentos de ordenación, planos del PTI, en que se recogía la caracterización como áreas de desarrollo urbano de los siete sectores de suelo urbanizable a que aludía la Norma anulada.

7 Contra dicha sentencia se interpuso por el GOB-GEN Eivissa el recurso de casación 1399/2009 y se instó la ejecución provisional de la misma, lo que motivó el edicto de la Sala Contenciosa del TSJIB número 14981, que en su parte dispositiva determinó:

- a. Acceder a la Ejecución Provisional de la Sentencia.
- b. Establecer que durante el tiempo de pendencia del recurso de casación formulado, carecía de valor jurídico la Norma 27, punto 2, apartado a) del PTI

Por Auto de la Sala Tercera Sección Primera del Tribunal Supremo, de fecha 10.06.2010, se declaró la inadmisión del recurso de casación 1399/2009 lo que provocó la firmeza de la sentencia de la sala de lo contencioso administrativo del TSJIB número 719/08, de fecha 09.12.2008.

8 En fecha 28.07.2016 se solicitó por un particular la ejecución de dicha sentencia firme, dictándose por la Sala Contenciosa del TSJIB providencia de fecha 10.11.2016 en la que, entre otras, se acordaba:

- a. Requerir al Consell Insular d'Eivissa para que en plazo de tres meses procediera a la modificación de los planos de ordenación del PTI, así como de las normas escritas afectadas por la referida sentencia, para ajustarlos al pronunciamiento judicial de la misma.
- b. Requerir al Consell Insular d'Eivissa para que al término del indicado plazo comunicara a la Sala las actuaciones llevadas a cabo.

9 Interpuesto por parte del Consell Insular de Eivissa y en fecha 21.12.2016 recurso de reposición contra la anterior Providencia, se propuso a la Sala Contenciosa del TSJIB la adopción de un acuerdo por parte del Pleno del Consejo Insular de Eivissa del siguiente tenor literal:

*Primero.- Ejecutar en términos estrictos la Sentencia núm. 719 de 9 de diciembre de 2008, dictada por la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en relación con el recurso contencioso administrativo número 448/2005 que interpuso el GOB-GEN Eivissa contra el acuerdo del Pleno del Consejo Insular d'Eivissa i Formentera de día 21 de marzo de 2005, de aprobación definitiva del Plan Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (BOIB número 50, de 31 de marzo de 2005), que dice textualmente:*

*"1. Estimar, de forma parcial, el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Grup balear d'ornitologia i defensa de la naturalesa (GOB) - Grup d'estudis de la naturalesa de Eivissa (GEN), contra un acuerdo dictado el veintidós de marzo de 2005 por el Pleno del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.*

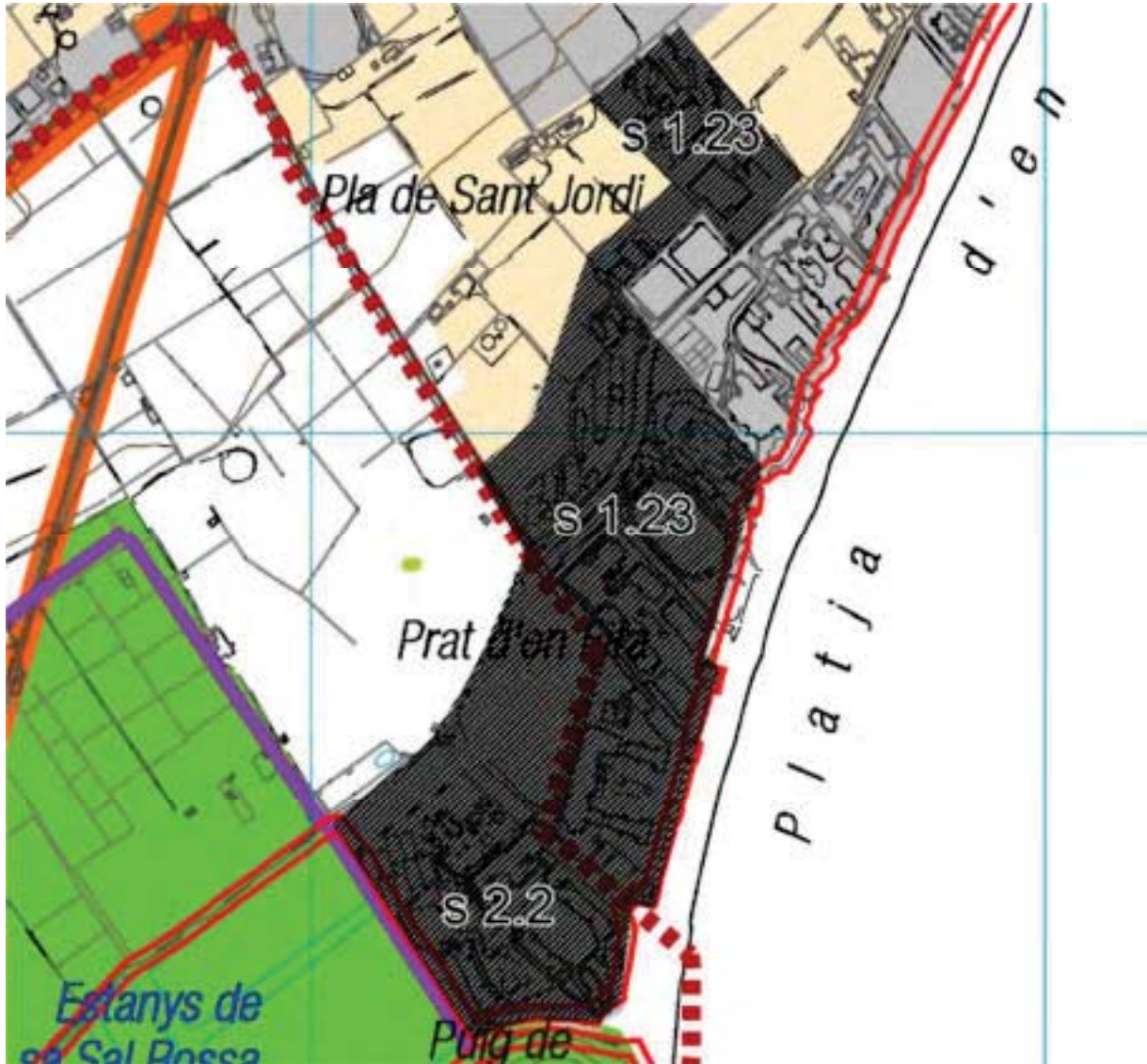
*Con el intermedio de esta resolución (que fue publicada en el BOIB de treinta y uno marzo) se ha aprobado, de forma definitiva, el Plan Territorial Insular de Eivissa i Formentera.*

*2. Anular la Norma 27, punto 2., apartado a) del PTI:*

*"2. Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano.*

*a. Los terrenos que - con el ámbito y condiciones de ordenación que al respecto establece - el PTI determina que mantiene su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en les Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, y que se concretan en:*

1. Sector 14 del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU de Sant Antoni.
2. Sectores 1.23 (parcialmente), 2.2 (parcialmente), 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep".
3. Establecer que esta anulación afecta al resto de documentos de ordenación (planos del PTI) en el que se recoge la caracterización de área de desarrollo urbano para los siete sectores de suelo urbanizable que recoge la Norma 27., punto 2 apartado a).
4. No efectuar imposición de las costas procesales causadas en el recurso a ninguno de los litigantes."



Ámbito de los sectores 1.23 y 2.2 de Sant Josep en la ejecución de sentencia de 26.04.2017

Segundo.-En consecuencia, dejar sin contenido:

- 1.-La letra a) y el contenido de sus apartados 1 y 2 del punto 2 titulado "Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano" de la Norma 27 del Plan Territorial.
- 2.-De la relación del Anejo I: "Suelos urbanos y urbanizarles regulados específicamente por el PTI" del Plan Territorial Insular, los siguientes apartados:
  1. ° Término municipal de Sant Josep de sa Talaia:
    - 2.8 Sectores 1.23 y 2.2,
    - 2.13 Sectores 4.17 y 4.18,
    - 2.19 Sector 5.5 des Port des Torrent
    - 2.20 Sector 5.7 des Port des Torrent
  2. ° Término municipal de Sant Antoni de Portmany:
    - 3.1 Sector 14 ses Variades

*Tercero.- Establecer, de conformidad con el apartado 3 del Fallo de la sentencia, que la anulación de estos siete sectores afecta y por lo tanto prevalece sobre la delimitación de los ámbitos para las áreas de desarrollo urbano que el PTI recoge en su documentación gráfica, en cuanto a las siguientes hojas de las incluidas en "Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos"*

*Término municipal de Sant Josep de sa Talaia:*

*^Sectores 1.23 y 2.2.....Hoja 19.*

*Sectores 4.17 y 4.18.....Hoja 14.*

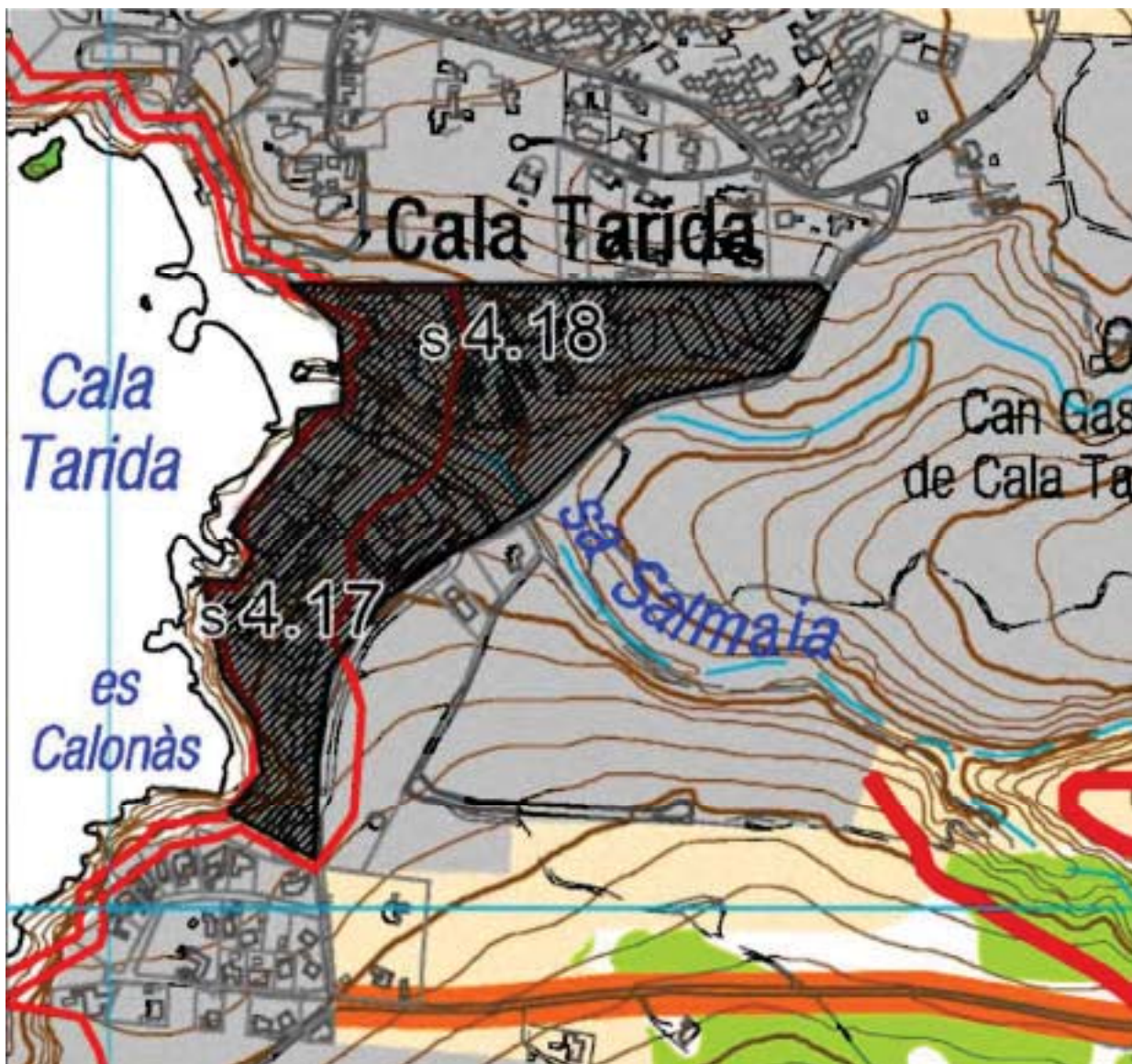
*Sector 5.5 des Port des Torrent..Hoja 9.*

*Sector 5.7 des Port des Torrent..Hoja 9.*

*Término municipal de Sant Antoni de Portmany:*

*Sector 14 ses Variades.....Hoja 9.*

*En consecuencia, los terrenos correspondientes a estos sectores excluidos quedan sometidos al régimen urbanístico correspondiente a la clasificación de suelo rústico, en aplicación automática de la disposición adicional duodécima de Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.*

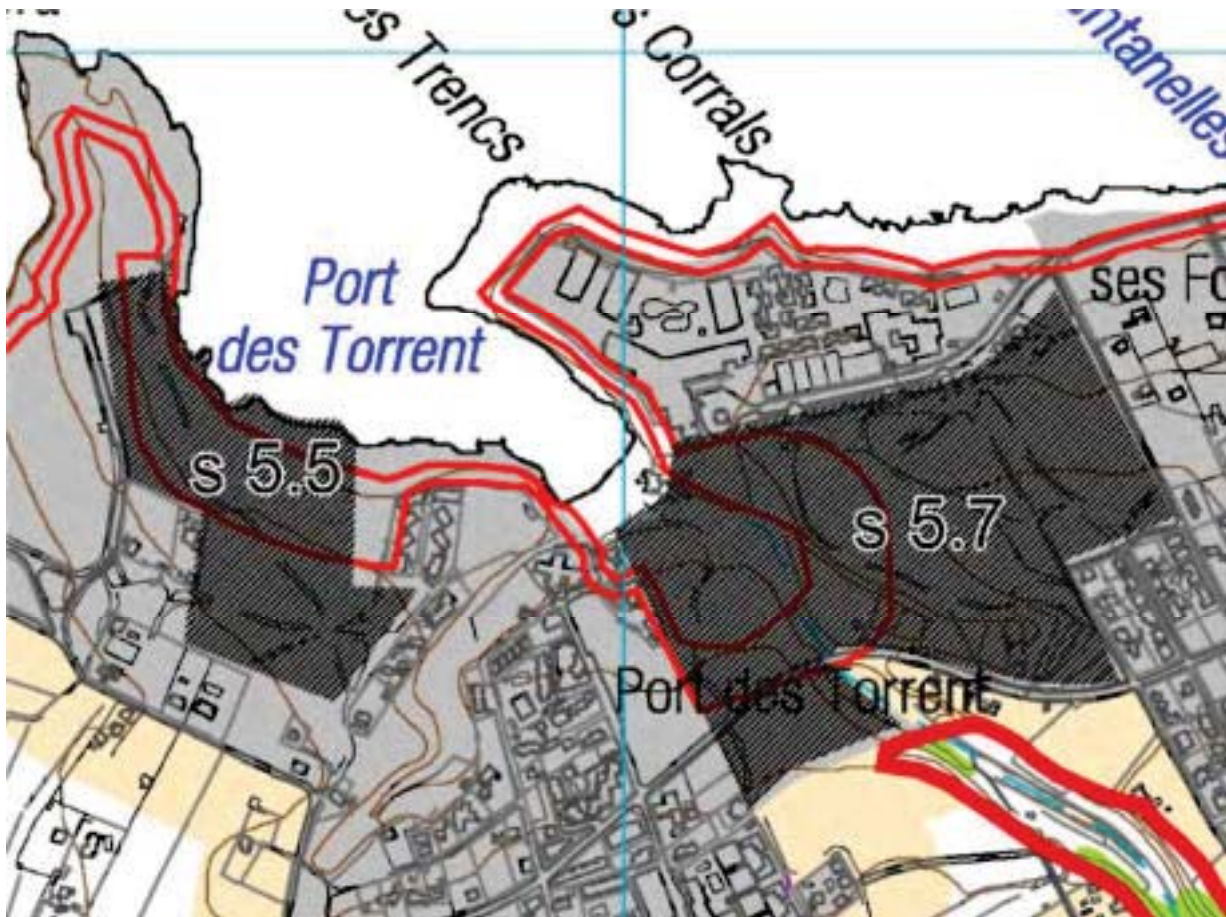


Ámbito de los sectores 4.17, 4.18 y 4.20 de Sant Josep en la ejecución de sentencia de 26.04.2017

*Cuarto.- Comunicar a los personados en el procedimiento ordinario 448/2005 y a la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears este acuerdo a los efectos de dar cumplimiento a la Sentencia.*

*Quinto.- Ordenar la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears a los efectos de general conocimiento.*

10 En fecha 28.03.2017 el TSJIB dictó Auto que en su parte dispositiva acordaba estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por la representación procesal del Consell Insular d'Eivissa contra la providencia de fecha 10.11.2016, de la que se dejaban sin efecto sus pronunciamientos tercero y cuarto acordándose en su lugar que el plazo de los tres meses para la modificación de los planos de ordenación y normas escritas del PTI que se derivaban de la ejecución de la sentencia número 719 de 9 de diciembre de 2008, se realizara en el plazo de tres meses computados desde la notificación del Auto y conforme a la propuesta de ejecución expuesta en el escrito de fecha **21.11.2016**.



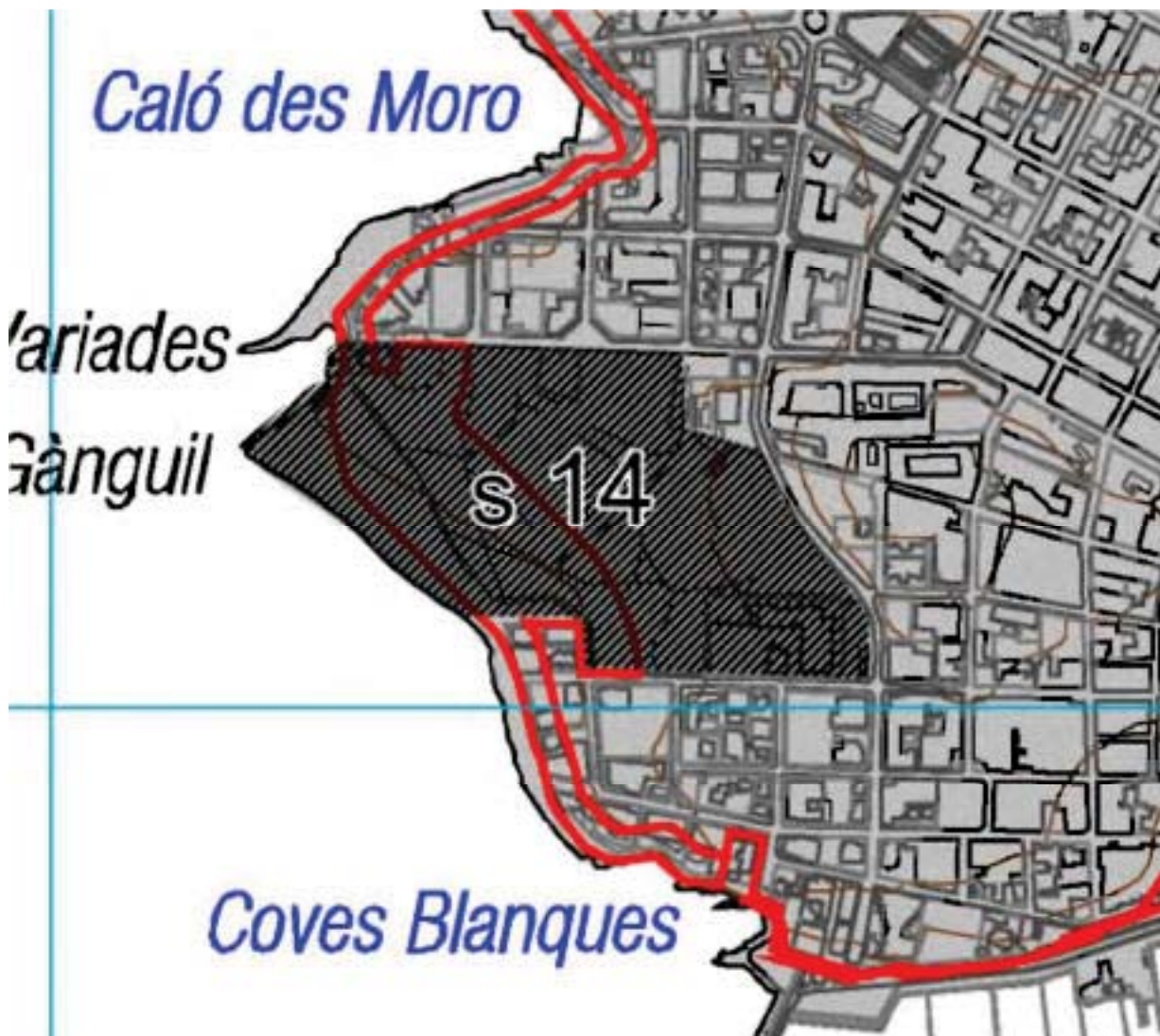
Ámbito de los sectores 5.5 y 5.7 de Sant Josep en la ejecución de sentencia de 26.04.2017

11 A la vista de lo anterior, el Pleno del Consell Insular de Eivissa adoptó el acuerdo de fecha 26.04.2017, de ejecución de la sentencia en los términos propuestos que, en desarrollo de lo señalado en el Auto, consistió en:

- a. Dejar sin contenido la letra a) y el contenido de sus apartados 1 y 2 del punto 2 titulado "Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano " de la Norma 27 del Plan Territorial y eliminar los siete sectores de la relación del Anejo I: "Suelos urbanos y urbanizables regulados específicamente por el PTI" del Plan Territorial Insular.
- b. Modificar los planos relativos a las áreas de desarrollo urbano del Plan Territorial, Plano 2 áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos, donde se grafiaban los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable afectados a que se refería la Norma 27.2.a) del Plan, grafiando ahora cada sector afectado con una trama sombreada y rayada con el número del sector y con una nueva leyenda que señalaba:

Sector anulado por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, la cual anula la Norma 27.2.a) del Plan Territorial Insular y por lo tanto se excluyen como áreas de desarrollo urbano los sectores urbanizables siguientes: Sector 14 del PGOU de Sant Antoni de Portmany y sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar de las NS de Sant Josep de sa Talaia.

En consecuencia, los terrenos correspondientes a estos sectores excluidos quedan sometidos al régimen urbanístico correspondiente a la clasificación de suelo rústico, con la categoría que corresponda, en aplicación automática de la disposición adicional duodécima de Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.



Ámbito del sector S-14 de Sant Antoni en la ejecución de sentencia de 26.04.2017

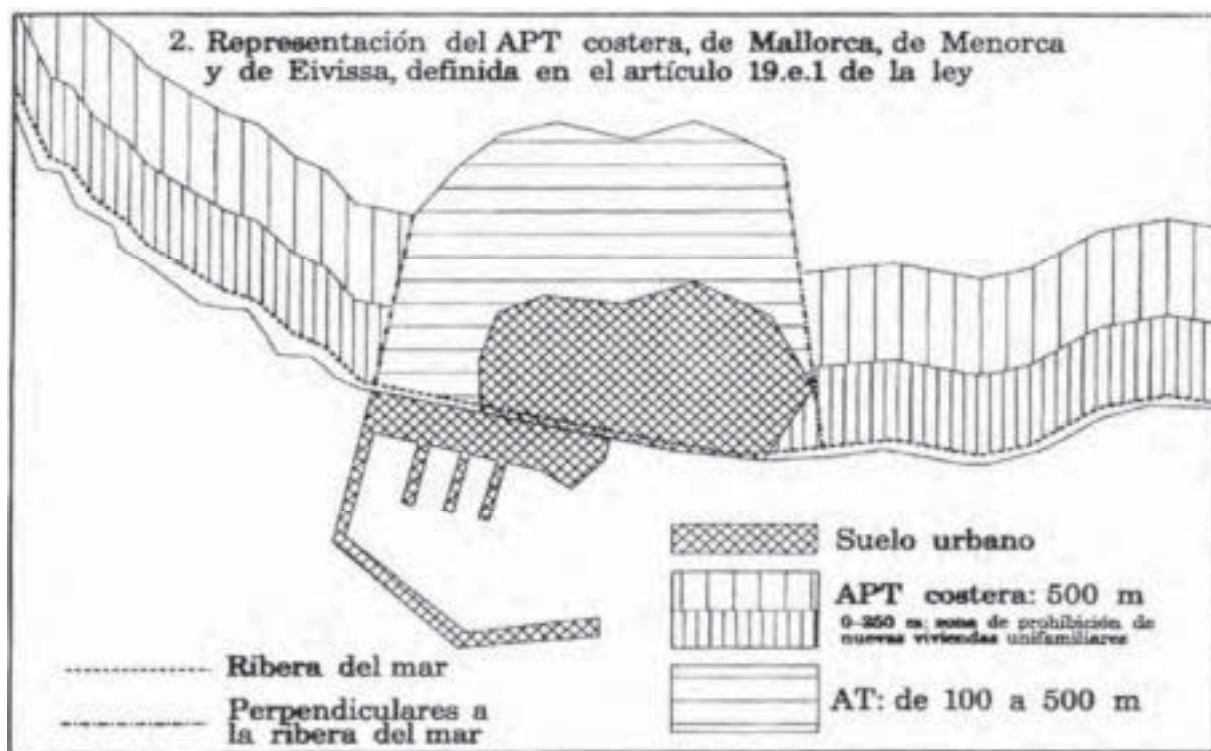
12 En fecha \* el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia compareció ante la Sala como afectado por el fallo y presentó escrito promoviendo incidente de ejecución en el que interesaba que se acordara ordenar al Consell Insular de Ibiza la compleción de los actos de ejecución de la sentencia del TSJIB número 719/08, de fecha 09.12.2008, mediante el trazado de las áreas de Protección Territorial y de las proyecciones ortogonales de los sectores afectados por la anulación de la Norma 27.2.a) del PTI.

La solicitud se basaba en que se entendía que el Consell Insular d'Eivissa no había completado la ordenación que le correspondía realizar por medio del PTI al no haber indicado las categoría de suelo rústico correspondientes ya que al no haberse definido las proyecciones ortogonales, el Ayuntamiento, en unos casos no podía aplicar la excepción contenida en el punto 2.b) de la DA 12a de las DOT a terrenos que, aun encontrándose dentro de la franja de los 500 metros desde la ribera del mar, continuarían siendo aptos para urbanizar por encontrarse dentro de la proyección ortogonal de un suelo con clasificación de urbano, como sucedía con parte del sector 1.23 de las NNSS del municipio y, en otros casos, existían sectores que quedarían afectados por el Área de Protección Territorial de Costas, al resultar desclasificados los terrenos que le proyectaban la sombra de urbanizable, mediante sus proyecciones ortogonales.

13 En relación con dicha solicitud, la sala de lo contencioso del TSJIB dictó en fecha 28.10.2020 auto en el que, aun aceptando la necesidad de concretar la calificación precisa otorgable a los terrenos mediante la delimitación de las proyecciones ortogonales, estimaba que el procedimiento de ejecución de sentencia no era el más idóneo para llevarla a cabo sino que esta debería de efectuarse mediante la formulación de una modificación o una revisión del PTI a cuyo efecto era necesario fijar un plazo para llevar a cabo la aprobación inicial del mismo, de modo que resultase garantizado el interés del Ayuntamiento que promovía el incidente y que la delimitación se efectuase a través del procedimiento que le resultaba propio.

Tal auto, que es el que origina la formulación de esta Modificación puntual del PTI, acordaba en su parte dispositiva:

- a. Estimar parcialmente el incidente de ejecución de la sentencia de esta Sala número 719, de 9 de diciembre de 2008 promovido por el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia
- b. Acordar que, en ejecución de la indicada sentencia, el Consell Insular d'Eivissa, en el plazo de 8 meses contados desde la notificación de la presente, había de aprobar inicialmente el instrumento de ordenación territorial adecuado para la ordenación y delimitación de las categorías de suelo de los sectores afectados por la citada sentencia, así como proseguir los trámites hasta su aprobación definitiva.



### Las Áreas de Protección Territorial de costa

14 La Áreas de protección territorial de costa son una categoría de suelo rústico protegido que resultó introducida en el marco normativo de la ordenación territorial de las Illes Balears por el artículo 9 de las DOT que asimismo establecieron su regulación en los artículos 19 y concordantes de las mismas:

14.1 El apartado 1 del artículo 9 de las DOT las incluyen entre las cinco categorías de suelo rústico comprendidas en las áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las que, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna, la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial de protección distinto del general:

- a. Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección AANP.
- b. Áreas naturales de especial interés ANEI.
- c. Áreas rurales de interés paisajístico ARIP.
- d. Áreas de prevención de riesgos APR.

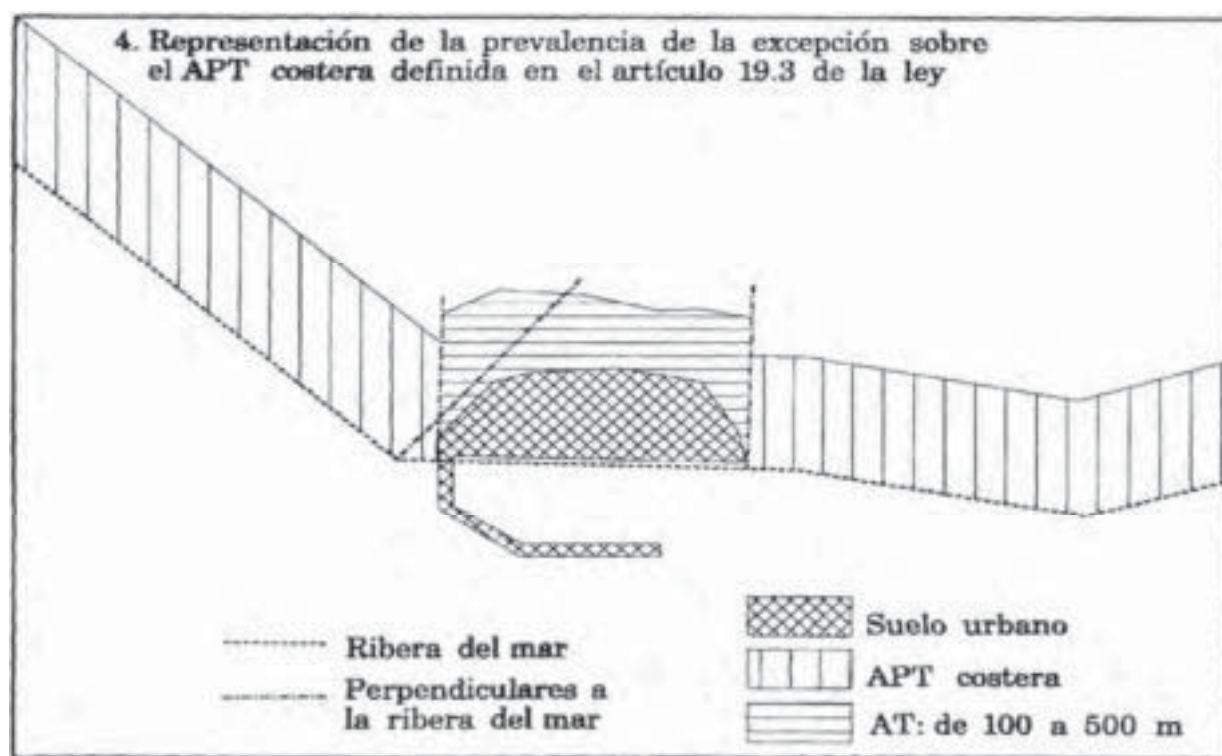
e. Áreas de protección territorial APT.

14.2 El apartado 1.e) del artículo 19 de las DOT las define como aquellas que, independientemente de su inclusión en alguna de las categorías anteriores, están constituidas por:

- a. La franja de 500 metros para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y la de 100 metros para la de Formentera, medidas desde el límite interior de la ribera del mar.
- b. La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y una distancia de éstas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria, y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Illes Balears, excepto cuando se trate de travesías.

14.3 El apartado 2 del artículo 19 de las DOT establece que, en ningún caso, tendrán la consideración de áreas de protección territorial APT las siguientes:

- a. Las zonas portuarias de titularidad estatal o autonómica y la proyección ortogonal posterior desde la zona de servicios del puerto hacia el interior.
- b. El suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, existente a la entrada en vigor de esta Ley, y sus proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior.



14.4 El apartado 3 del artículo 19 de las DOT determina que lo dispuesto en el apartado 2 de dicho artículo regirá aun cuando, por motivo de cambio de alineación de la línea poligonal que define la ribera del mar, se produzca una superposición del área de protección territorial en la zona de excepción.

**Propuesta de definición de las zonas excluidas de APT en los ámbitos afectados por la sentencia del TSJIB 719/2008 de fecha 09.12.2008**

15 Tal y como de lo hasta ahora expuesto se deduce, los ámbitos en los que, en ejecución de lo señalado en el auto de la sala de lo contencioso del TSJIB de fecha 28.10.2020, debe de procederse a la concreción de la categoría o categorías de suelo rústico asignadas, una vez definidas, en su caso, las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior de los terrenos y zonas a que se refiere el apartado 2 del artículo 19 de las DOT, son los tramos de terrenos limítrofes con la costa afectados por la anulación de la consideración como áreas de desarrollo urbano de los ámbitos de suelo urbanizable

a que la Norma 27.2.a) hacía referencia, es decir los cinco tramos costeros de carácter continuo que a continuación se relacionan:

- a. Tramo costero correspondiente a los sectores 1.23 y 2.2 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia
- b. Tramo costero correspondiente a los sectores 4.17 y 4.18 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia
- c. Tramo costero correspondiente al sector 5.5 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia
- d. Tramo costero correspondiente al sector 5.7 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia.
- e. Tramo costero correspondiente al sector 14 del suelo urbanizable programado del PGOU de Sant Antoni de Portmany

16 Las determinaciones de la documentación gráfica del PTI relativas a la ordenación de dichos tramos costeros se contienen en los siguientes planos y hojas de dicha documentación, que son las que en ejecución del citado auto de 28.10.2020 deben de ser objeto de modificación:

- a. Plano 1 Categorías de suelo rústico. Hojas 9, 14 y 19 en las que en los tramos costeros antes relacionados debe de eliminarse la asignación a las Áreas de desarrollo urbano de los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable afectados por la sentencia, definirse los límites de los terrenos asignados a las APT de costas y de los excluidos de tal categoría tal y como resultan de la nueva definición de las Áreas de desarrollo urbano y finalmente incorporar las calificaciones de suelo rústico resultantes de tales definiciones.
- b. Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos. Hojas 9, 14 y 19 en las que en los tramos costeros antes relacionados debe de eliminarse la asignación a la categoría de suelo urbanizable de los ámbitos de los sectores afectados por la sentencia.
- c. Plano 3. Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS. Hojas 9, 14 y 19 en las que en los tramos costeros antes relacionados deben de eliminarse la asignación a las Áreas de desarrollo urbano de los ámbitos de los sectores afectados por la sentencia, con incorporación en su caso, de los elementos subyacentes correspondientes.

17 Para la incorporación de las determinaciones señaladas en el apartado anterior:

17.1 Debe en primer lugar de eliminarse la asignación a las Áreas de desarrollo urbano de los ámbitos de suelo urbanizable afectados por la sentencia, por lo que deben de identificarse tales ámbitos en las hojas del Plano 2, eliminarse su asignación a tal clase de suelo, definirse los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano resultantes de tal eliminación y hacer traslado de los mismos sobre las correspondientes hojas del Plano 1.

17.2 Una vez incorporados en las hojas del Plano 1 los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano resultantes, debe de procederse al grafiado de las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior de los límites de dichos ámbitos que se corresponden con los tramos de terrenos costeros que como consecuencia de dicha incorporación han resultado asignados a las Áreas excluidas del desarrollo urbano, resultando definidos en consecuencia los ámbitos de las APT de costas resultantes e incorporándose a continuación las calificaciones básicas de suelo rústico que subyacían bajo los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano.

Para la definición de las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior debe básicamente de atenderse a la posición y orientación de la ribera del mar respecto de los límites del Área de desarrollo urbano correspondiente que son las que condicionan la dirección de tales proyecciones, definir tal dirección en el límite o límites del tramo costero correspondiente y verificar que la dirección definida se mantiene a lo largo del perímetro de dicha Área

17.3 Por último deben de trasladarse los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano resultantes sobre las hojas del Plano 3, incorporando los elementos hasta ahora subyacentes básicamente diferenciando, mediante la aplicación del criterio establecido por el PTI, las zonas de suelo rústico común forestal y las de suelo rústico común de régimen general que se emplazan en los terrenos que ahora resultan asignados a las Áreas excluidas del desarrollo urbano.

18 En relación con el procedimiento de definición explicitado, que se limita a la estricta ejecución del auto del TSJIB de fecha 28.10.2020 de forma independiente de la incorporación al PTI de lo que resulta de las determinaciones de la normativa sobrevinida con posterioridad a su entrada en vigor, se ha efectuado propuesta de lo que sería su desarrollo que se contiene en las fichas que a continuación se relacionan, una por cada uno de los tramos relacionados en el apartado 15, en las que:

18.1 Se ha efectuado una primera aproximación de la dirección y orientación en la que se concretarían las proyecciones posteriores de los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano que conforman los límites de los tramos citados antes relacionados, utilizando para ello la documentación gráfica que resulta del visor de SITIBSA y superponiendo la ortofotografía correspondiente al año 2021 con la clasificación del suelo que resulta de la documentación actualizada del MUIB en la que ya no aparecen grafiados los sectores cuya clasificación como urbanizable resultó anulada por la sentencia 719/2008 del TSJIB y con la delimitación del dominio público que consta en la WMS del Dominio público marítimo terrestre, al considerarse que pese a no tener tal método el mismo grado de precisión que deriva del empleo de la cartografía digital que en la siguiente fase se empleará, si se obtiene un primer esquema plenamente utilizable de las características de tales proyecciones y que dicho esquema deriva de una documentación que tiene un grado de actualización de los distintos elementos utilizados del que la cartografía digital carece.

18.2 Se ha efectuado a continuación la definición de las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior de los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano precisando los esquemas previamente definidos en la aproximación inicial anterior mediante la utilización de los elementos de la cartografía digital del PTI, a cuyo efecto se ha procedido en primer lugar a identificar y suprimir los ámbitos de suelo urbanizable afectados por la sentencia que figuraban en el Plano 2 del PTI concretando así la delimitación de los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano resultantes de la desclasificación operada que, una vez trasladada sobre el Plano 1, se ha utilizado conjuntamente con la delimitación del DPMT que figura en dicho plano para definir las proyecciones ortogonales hacia el interior y los correspondientes ámbitos de las Áreas excluidas de desarrollo urbano, ámbitos estos en los que se han incorporado las calificaciones básicas de suelo rústico que subyacían bajo las delimitaciones de los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano iniciales. Los ámbitos de las Áreas de desarrollo urbano resultantes de la desclasificación operada se han trasladado asimismo al Plano 3

19 La relación de fichas es la siguiente:

19.1 Tramo costero correspondiente a los sectores 1.23 y 2.2 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia.



Ámbito sectores 1.23 y 2.2

19.1.1 En este tramo costero tan sólo debe de definirse la proyección posterior correspondiente al límite norte del tramo, que en esta primera aproximación se dirige sensiblemente hacia el interior del ámbito clasificado



Tanteo proyección límite norte

19.1.2 Efectuada la definición de la proyección posterior de forma precisa sobre la cartografía digital del PTI efectivamente dicha proyección sigue una dirección hacia el interior del ámbito de los terrenos clasificados por lo que no existe ningún ámbito de terrenos que resulte excluido de la calificación de APT de costa por dicha proyección y resultando por tanto coincidente el límite de la zona calificada como APT con el límite del suelo clasificado.



Definición proyección posterior límite norte. Origen de la proyección



Definición proyección posterior límite norte. Traslado directriz a lo largo del límite

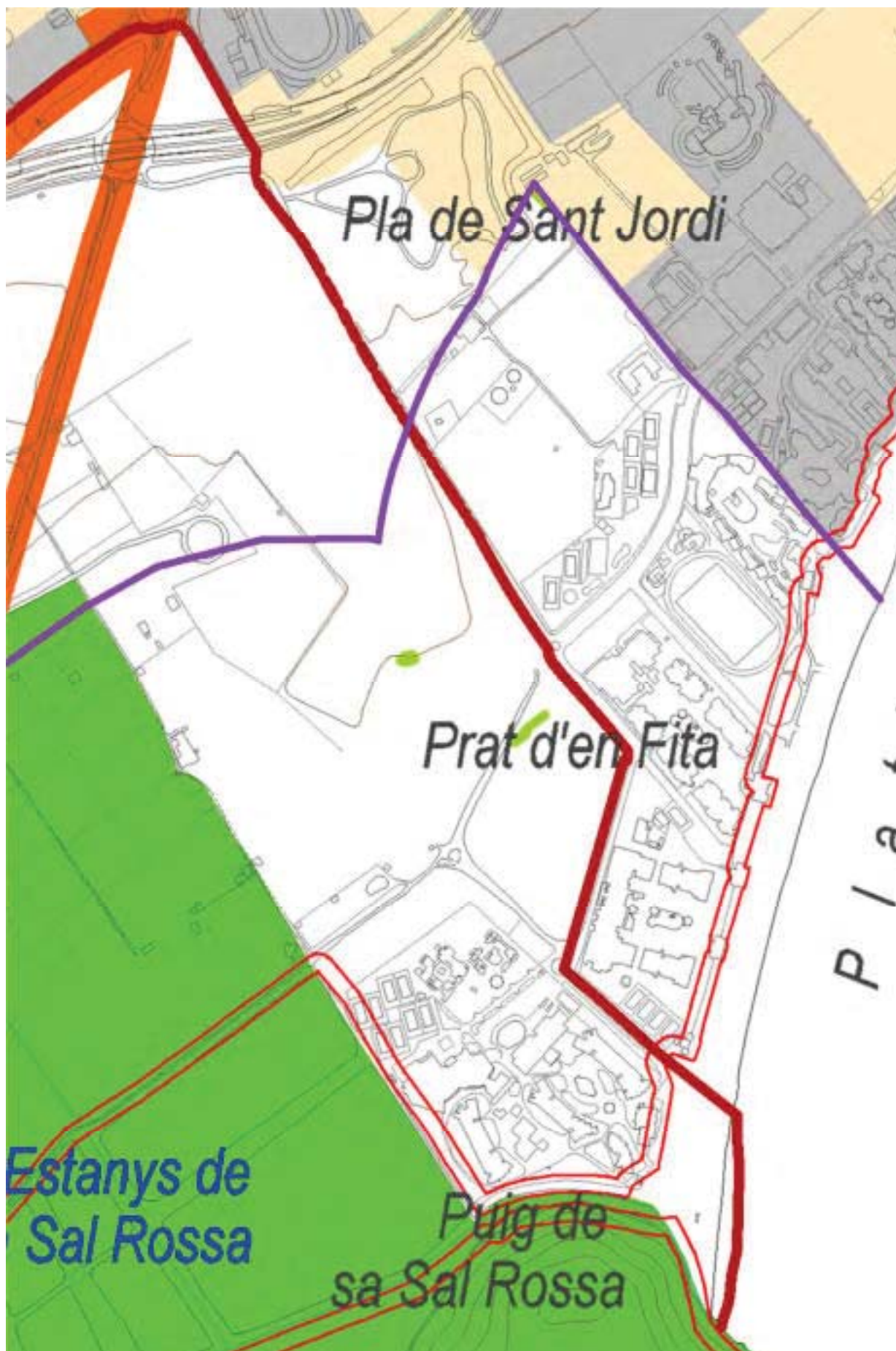


Definición proyección posterior límite norte. Traslado directriz a lo largo del límite

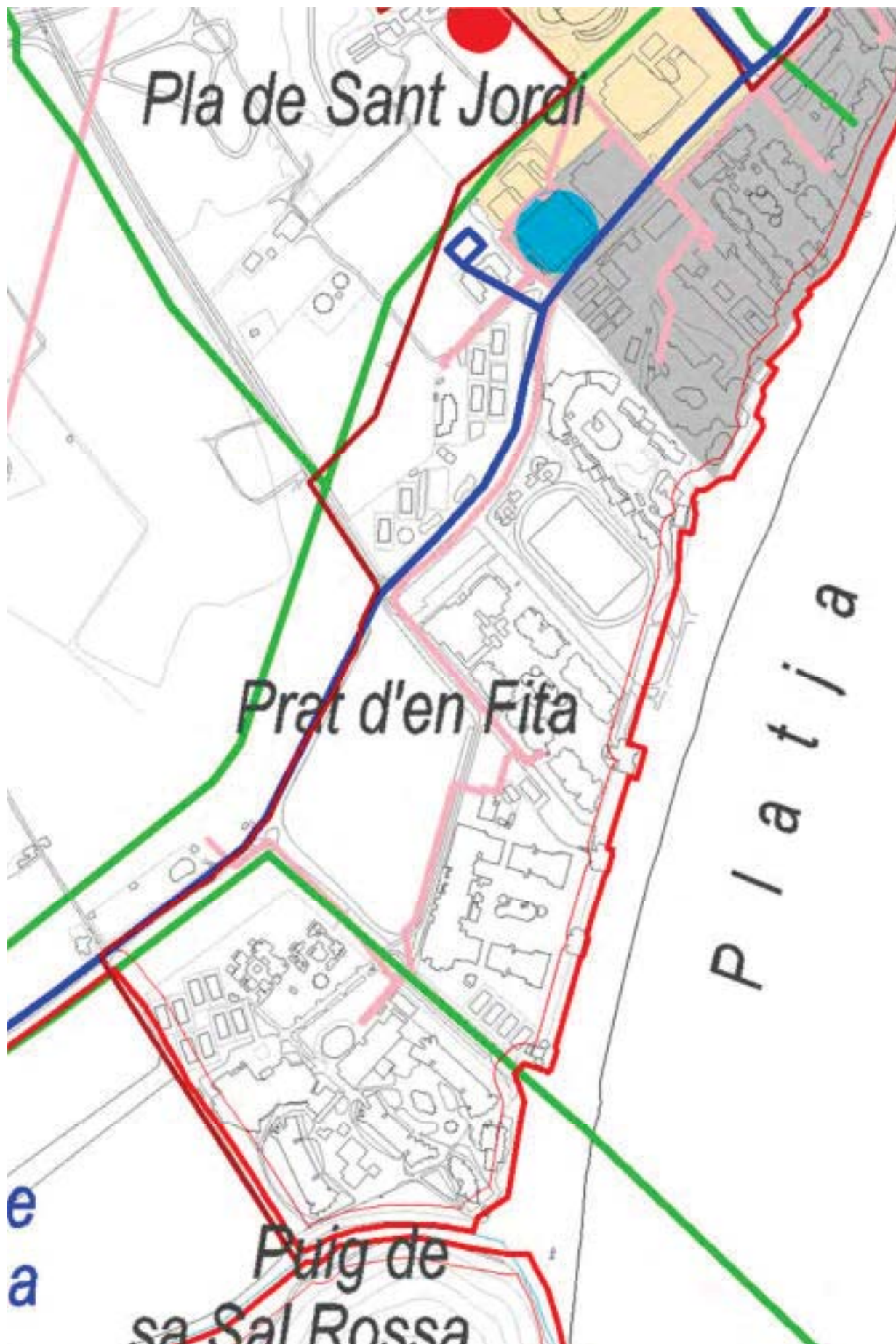


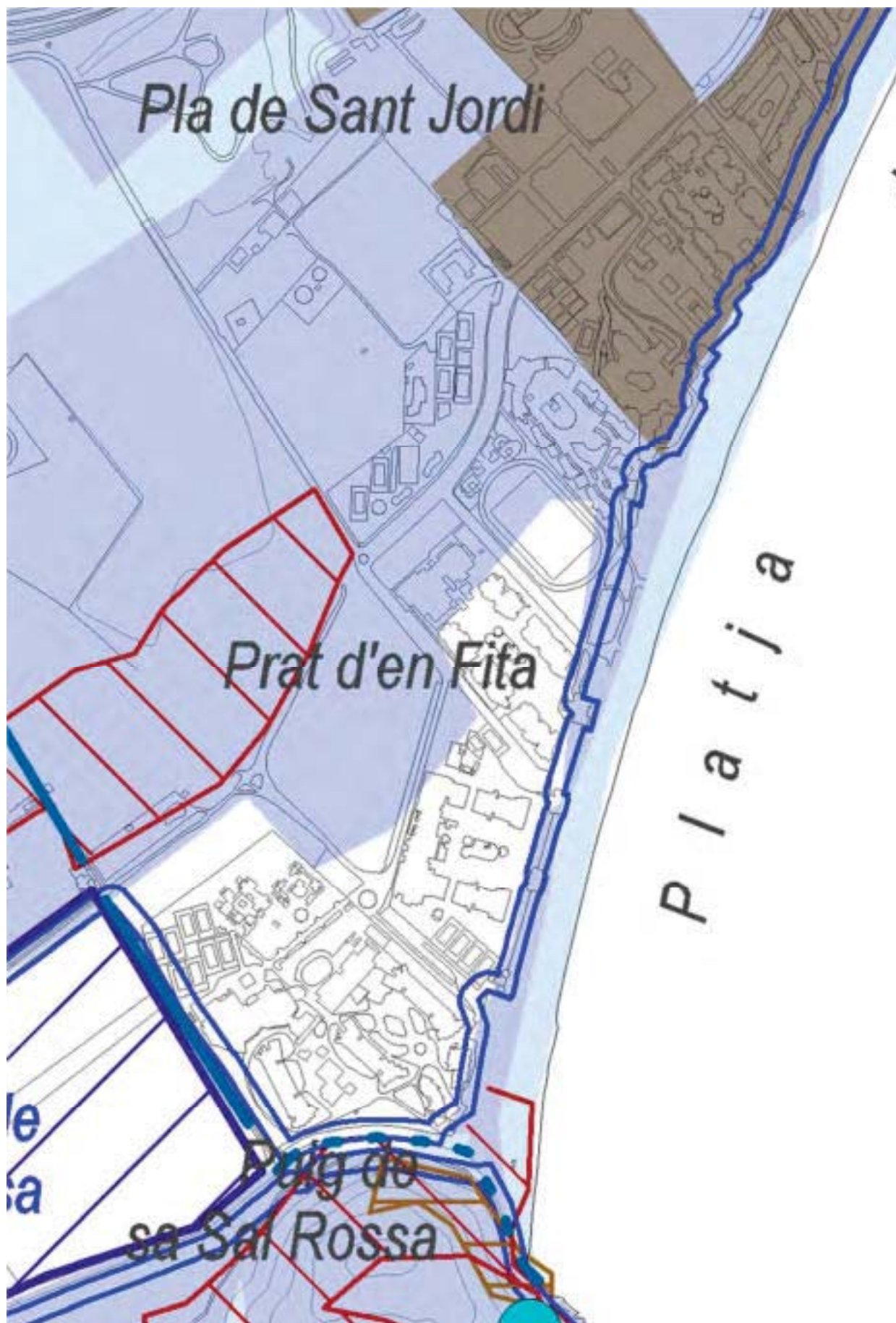
Definición proyección posterior límite norte. Traslado directriz a lo largo del límite

19.1.3 En consecuencia, la definición de la zona excluida de APT de costa en este tramo de costa, así como la situación de las áreas de desarrollo urbano y de las APR de riesgos correspondientes al mismo se concretan por la propuesta en la forma que a continuación se grafía:



Ámbito de la APT de costa resultante propuesto sobre el Plano 1 Categorias de suelo rústico





El tramo costero sobre el Plano 3. Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS

19.2 Tramo costero correspondiente a los sectores 4.17 y 4.18 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia.



Ámbito sectores 4.17 y 4.18

19.2.1 En lo que respecta a la proyección posterior correspondiente al límite norte del tramo, sea cual sea el tramo del DPMT que se elija como el correspondiente al límite del suelo clasificado como urbano tal proyección posterior se dirige hacia el interior del ámbito clasificado



Tanteo definición proyección límite norte



Tanteo definición proyección límite sur

Lo mismo ocurre en lo que respecta a la proyección posterior correspondiente al límite sur del tramo, en el que también sea cual sea el tramo del DPMT que se elija como el correspondiente al límite del suelo clasificado como urbano tal proyección se dirige hacia el interior del ámbito asignado a tal clasificación.

Como resultado de lo anterior cual resultan afectados por la delimitación del SRP-APT de costa la parte de los terrenos del sector 4.20 Portmany que se encuentran a menos de 500 m de la ribera del mar, en la forma que se concreta en la documentación gráfica.



Definición proyección posterior límite norte. Origen de la proyección



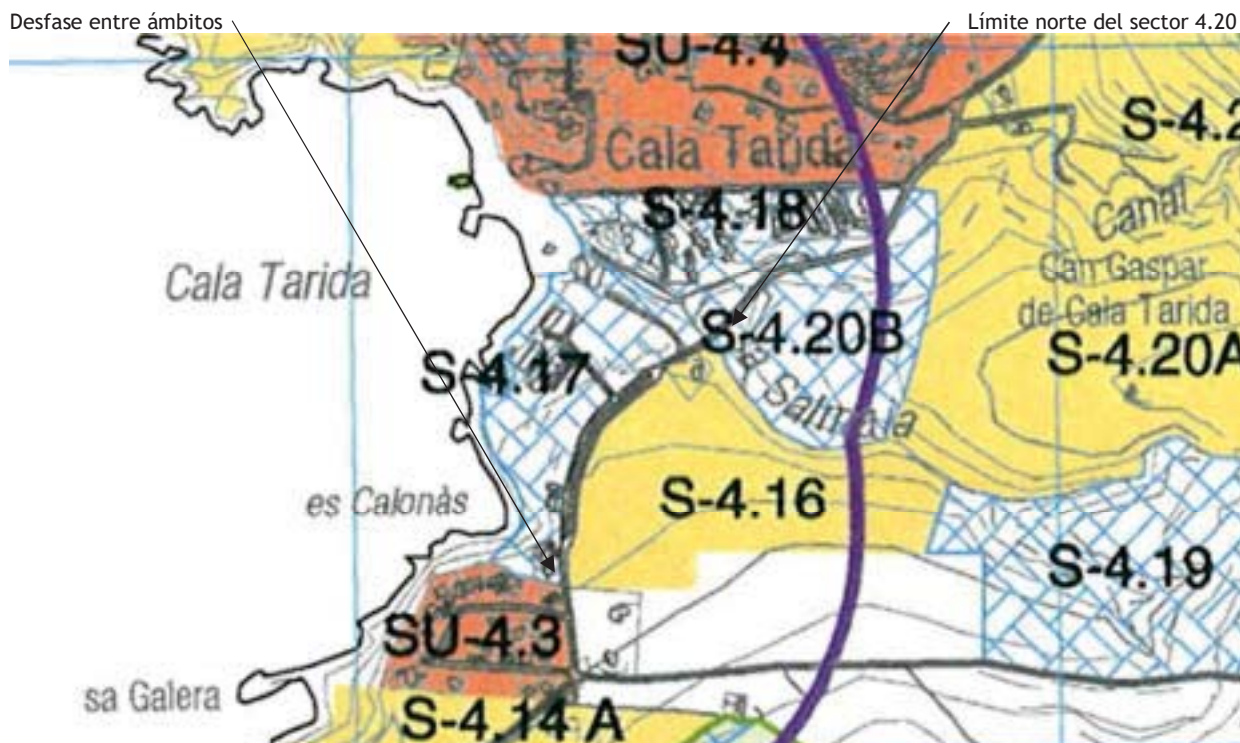
Definición proyección posterior límite norte. Traslado directriz a lo largo del límite

19.2.2 Efectuada la definición de la proyección posterior correspondiente al límite norte del tramo de forma precisa sobre la cartografía digital del PTI efectivamente dicha proyección sigue una dirección hacia el interior del ámbito de los terrenos clasificados por lo que no existe ningún ámbito de terrenos que resulte excluido de la calificación de APT de costa por dicha proyección y resultando por tanto coincidente el límite de la zona calificada como APT con el límite del suelo clasificado como urbano.



Definición proyección posterior límite sur. Origen de la proyección

Efectuada la definición de la proyección posterior correspondiente al límite sur del tramo de forma precisa sobre la cartografía digital del PTI efectivamente dicha proyección sigue asimismo una dirección hacia el interior del ámbito de los terrenos clasificados por lo que no existe ningún ámbito de terrenos que resulte excluido de la calificación de APT de costa por dicha proyección y resultando por tanto coincidente el límite de la zona calificada como APT con el límite del suelo clasificado como urbano.



Identificación de ámbitos de suelo urbano existentes y de sectores urbanizables afectados

19.2.3 En relación con el ámbito del APT definido:

a. Se ha verificado la afección que sobre su delimitación se derivaría del desfase existente en planos, aunque en la realidad existe continuidad entre tejidos, entre los límites del ámbito del sector de

suelo apto para urbanizar 4.16 y los del ámbito del núcleo de suelo urbano SU-4.3 definido al sur de Cala Tarida, del que de la estricta aplicación geométrica de las reglas para la definición de las zonas excluidas de APT se derivaría un ámbito de APT de morfología carente de toda lógica desde el punto de vista de la ordenación urbanística y que como se ha señalado no obedece a una situación real de facto, por lo que no se ha tenido en cuenta



Ámbito resultante de la estricta aplicación geométrica

b. Se ha verificado asimismo la afección que sobre el ámbito del sector 4.20 que resulta desclasificado se derivaría de la proyección ortogonal posterior hacia el interior del límite norte del sector 4.16 habiéndose comprobado que de la traslación de la directriz de dicha proyección no se deriva afección alguna sobre el ámbito desclasificado.

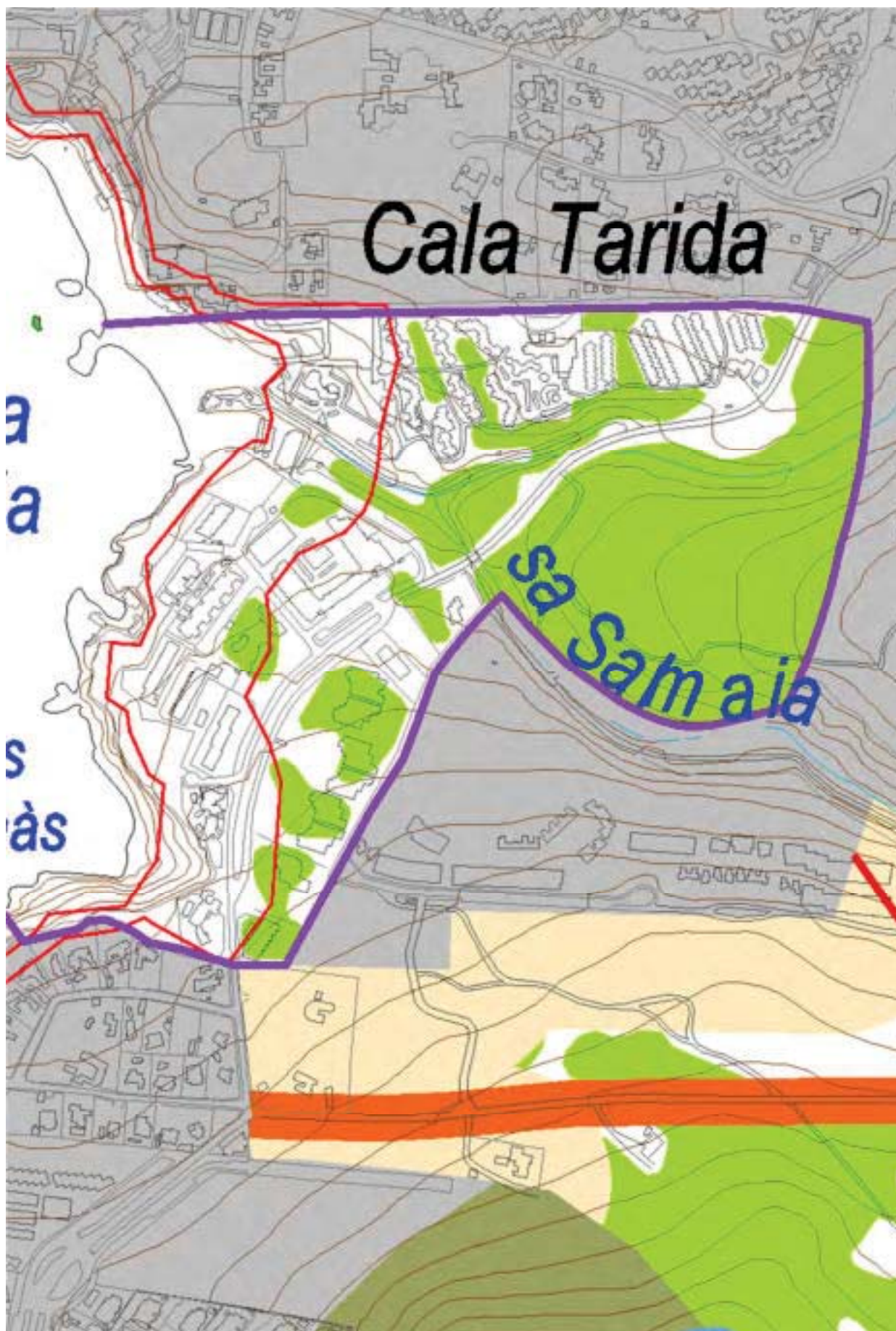


Definición de la dirección de la proyección ortogonal posterior límite norte sector 4.16

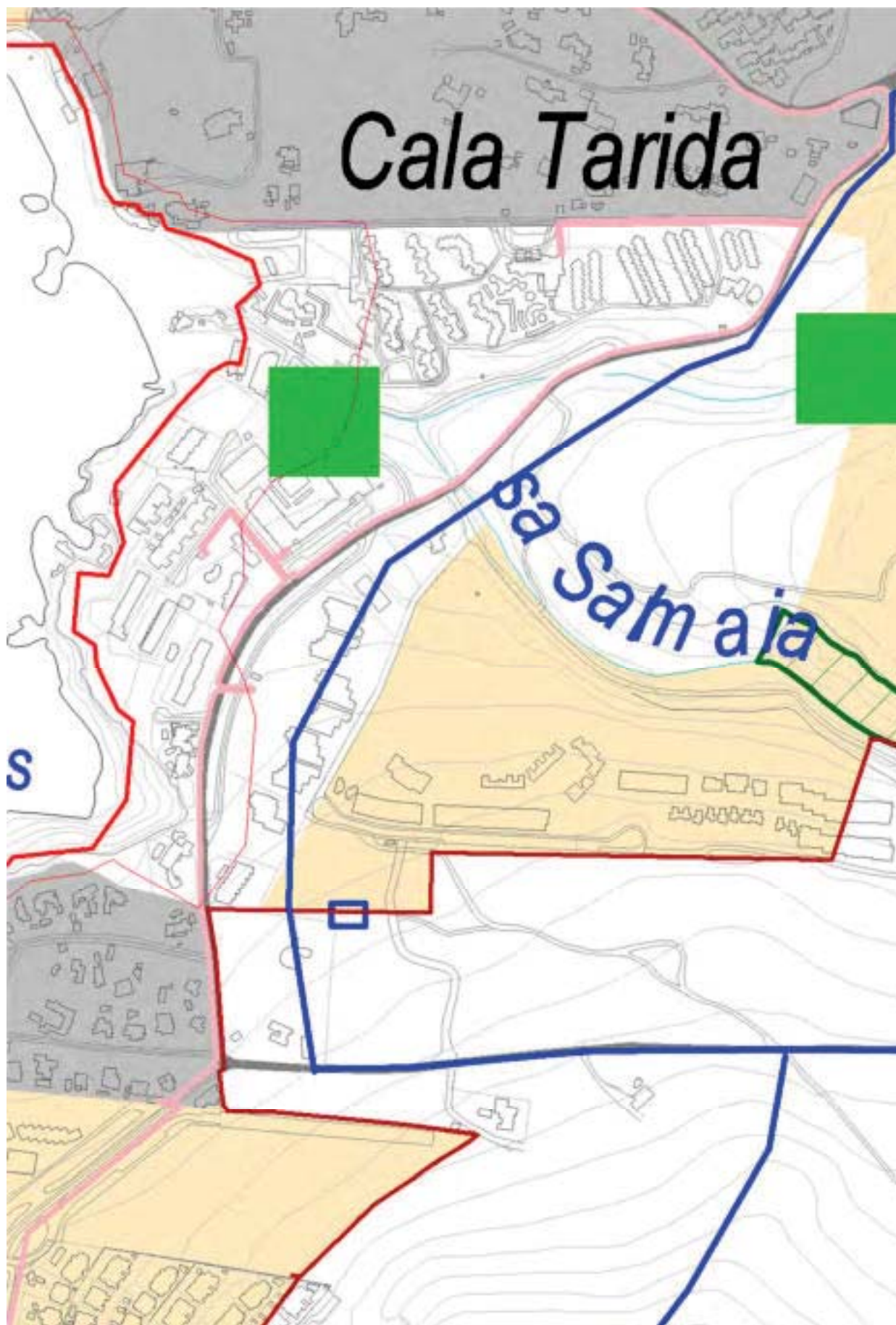


Traslación de la directriz

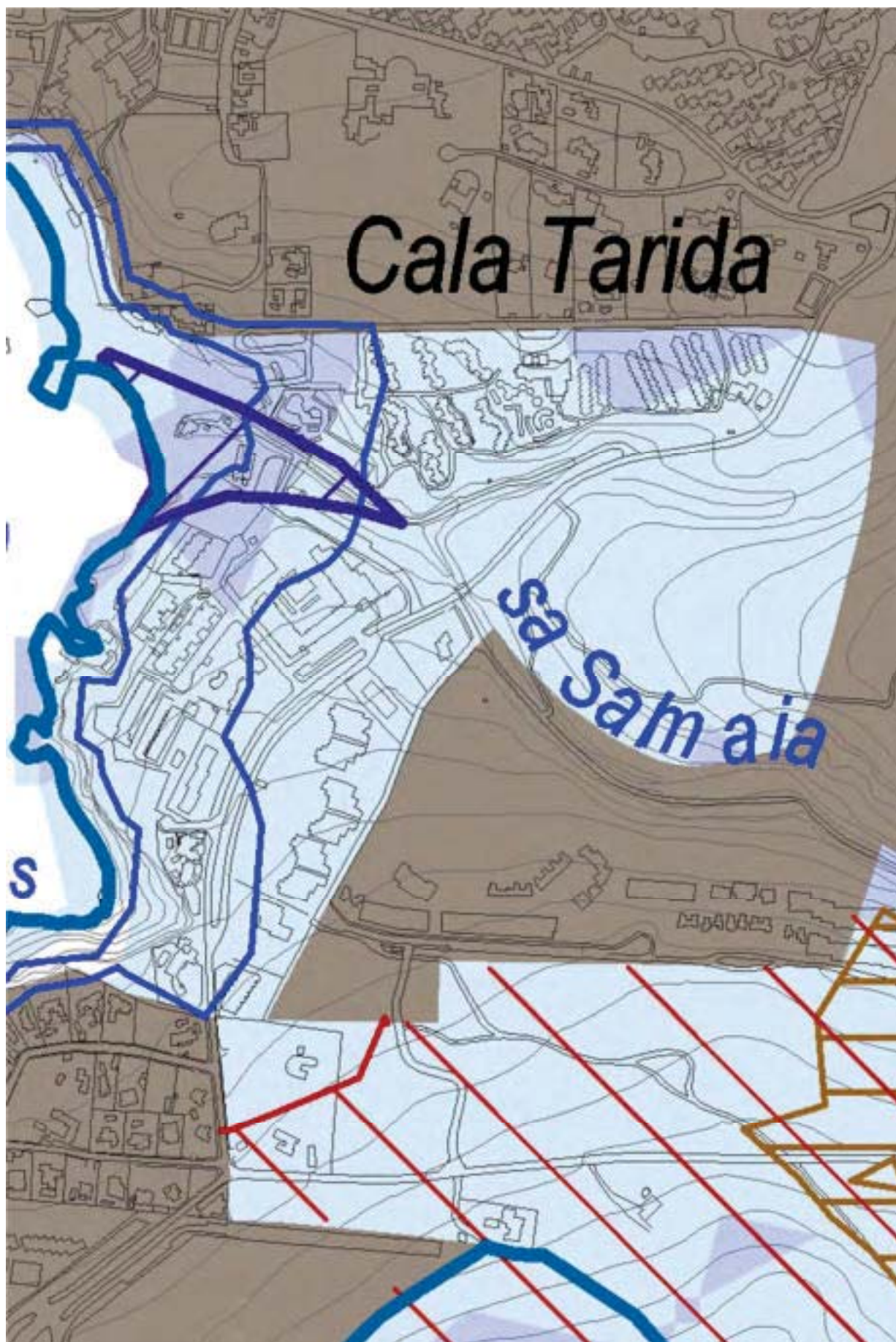
19.2.3 En consecuencia, la definición de la zona excluida de APT de costa en este tramo de costa, así como la situación de las áreas de desarrollo urbano y de las APR de riesgos correspondientes al mismo se concretan por la propuesta en la forma que a continuación se grafía:



Ámbito de la APT de costa resultante propuesto



El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos



El tramo costero sobre el Plano 3. Áreas de protección de riesgos. BICS, LICs y ZEPAS

19.3 Tramo costero correspondiente al sector 5.5 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia.



Àmbito sector 5.5

19.3.1 En lo que respecta a la proyección posterior correspondiente al límite nordeste del sector, sea cual sea el tramo del DPMT que se elija como el correspondiente al límite del suelo clasificado como urbano, tal proyección sigue una dirección hacia el interior del ámbito clasificado a la fecha de formulación del PTI.



Tanteo definición proyección límite norte



Tanteo definición proyección límite sur



Tanteo definición proyección límite este



Tanteo definición proyección límite este



Definición proyección posterior límite norte. Origen de la proyección



Definición proyección posterior límite este. Traslado directriz a lo largo del límite



Definición proyección posterior límite este. Traslado directriz a lo largo del límite



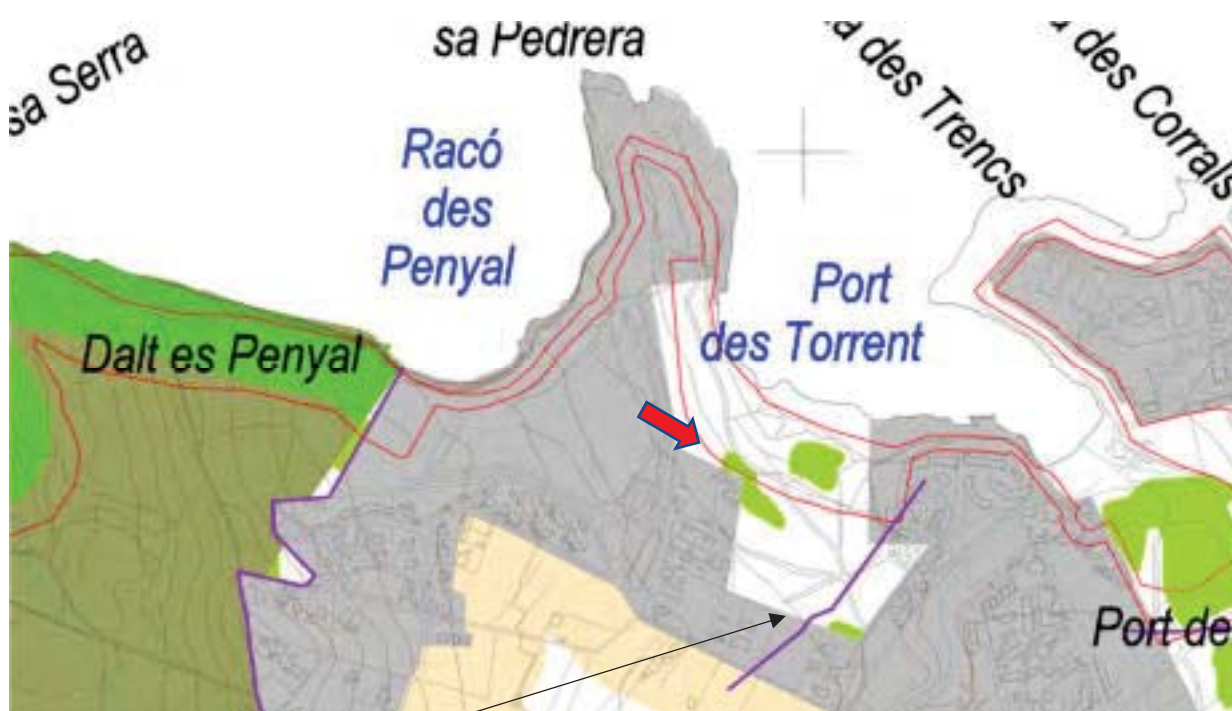
Definición proyección posterior límite este. Traslado directriz a lo largo del límite

19.3.2 Las respectivas proyecciones posteriores a lo largo del perímetro oeste y sur del ámbito del área de desarrollo urbano correspondiente al tramo siguen asimismo directrices hacia el interior del ámbito clasificado por lo que no resulta alterado el ámbito del APT de costa correspondiente.



Definición proyección posterior límite este. Origen de la proyección

Por el contrario, la proyección posterior del límite noroeste del tramo, que resulta definida de forma unívoca, sí que altera el ámbito inicial del APT, en la forma que en la documentación gráfica se concreta.



Límite APT ribera oeste de Punta Pedrera

19.3.3 La morfología del ámbito del área de desarrollo urbano que deriva de las especiales características de la ribera del mar en este tramo de costa, que al igual que en el siguiente a que se hará referencia conforma un entrante de tierra en el mar, suscita la posibilidad de plantear que la integridad del ámbito correspondiente al sector de suelo urbanizable 5.4 Punta Pedrera se proyecte asimismo posteriormente en dirección hacia el este impidiendo la adscripción a las APT de costa de gran parte del ámbito restante del antiguo sector 5.5 de las NNSS, posibilidad esta de la que se derivaría la no calificación como APT de costa de terrenos emplazados en primera línea frente al mar, de forma similar a la que resulta de algunas definiciones de zonas excluidas de APT de costa actualmente en vigor, de forma contradictoria con lo que parece que se derivaría de la propia finalidad a que dicho tipo de áreas de suelo protegido obedece.



Definición de APT vigente en Cala Marçal

APT de costa

Ámbitos excluidos de APT de costa

19.3.4 En este caso concreto la cuestión carece de trascendencia posterior ya que los sectores de suelo urbanizable 5.4 y 5.5 resultaron con posterioridad total o parcialmente reclasificados como ANEI por las determinaciones de la Ley 4/2008 pero dado que la situación vuelve a plantearse en el siguiente tramo de costa afectado por el auto del TSJIB de fecha 28.10.2020 se estima necesario establecer al respecto unos criterios de cuya aplicación pueda derivarse una definición de las áreas excluidas de APT de costa lo más acorde posible con los principios a que la creación de tales zonas de suelo rústico protegido obedece.



Límite de la proyección posterior hacia el interior

19.3.5 A tal efecto, en el caso de este tramo y también en el caso del tramo de costa a que la siguiente ficha se refiere, se ha considerado que:

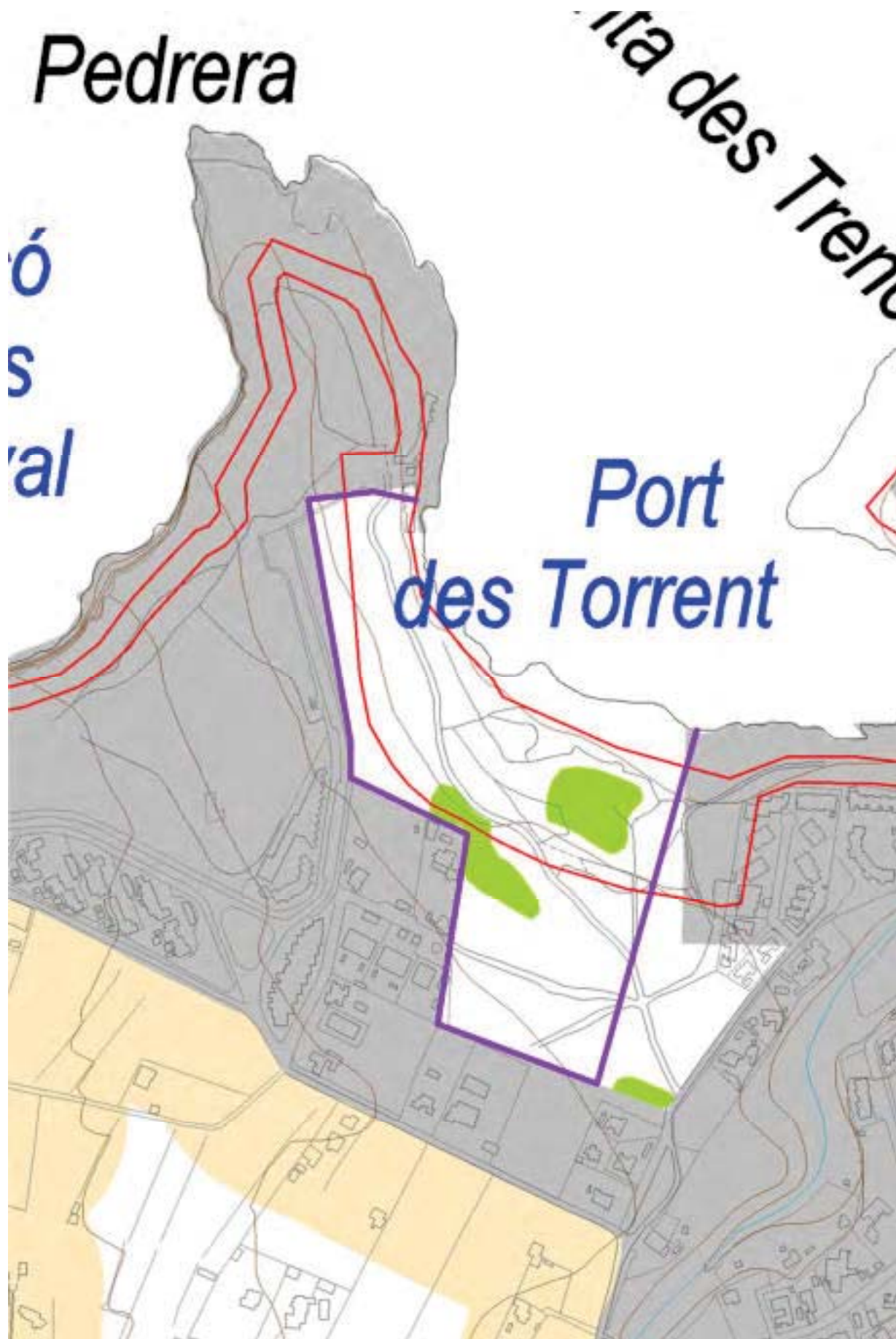
- El ámbito excluido de APT que la proyección posterior crea se produce únicamente en el ámbito de la APT de costa que resulta del tramo de ribera del mar con la que el área de desarrollo urbano

resulta colindante y no afecta a los terrenos no incluidos en APT de costa ni a las APT de costa que se derivan de otros tramos distintos de la ribera del mar.

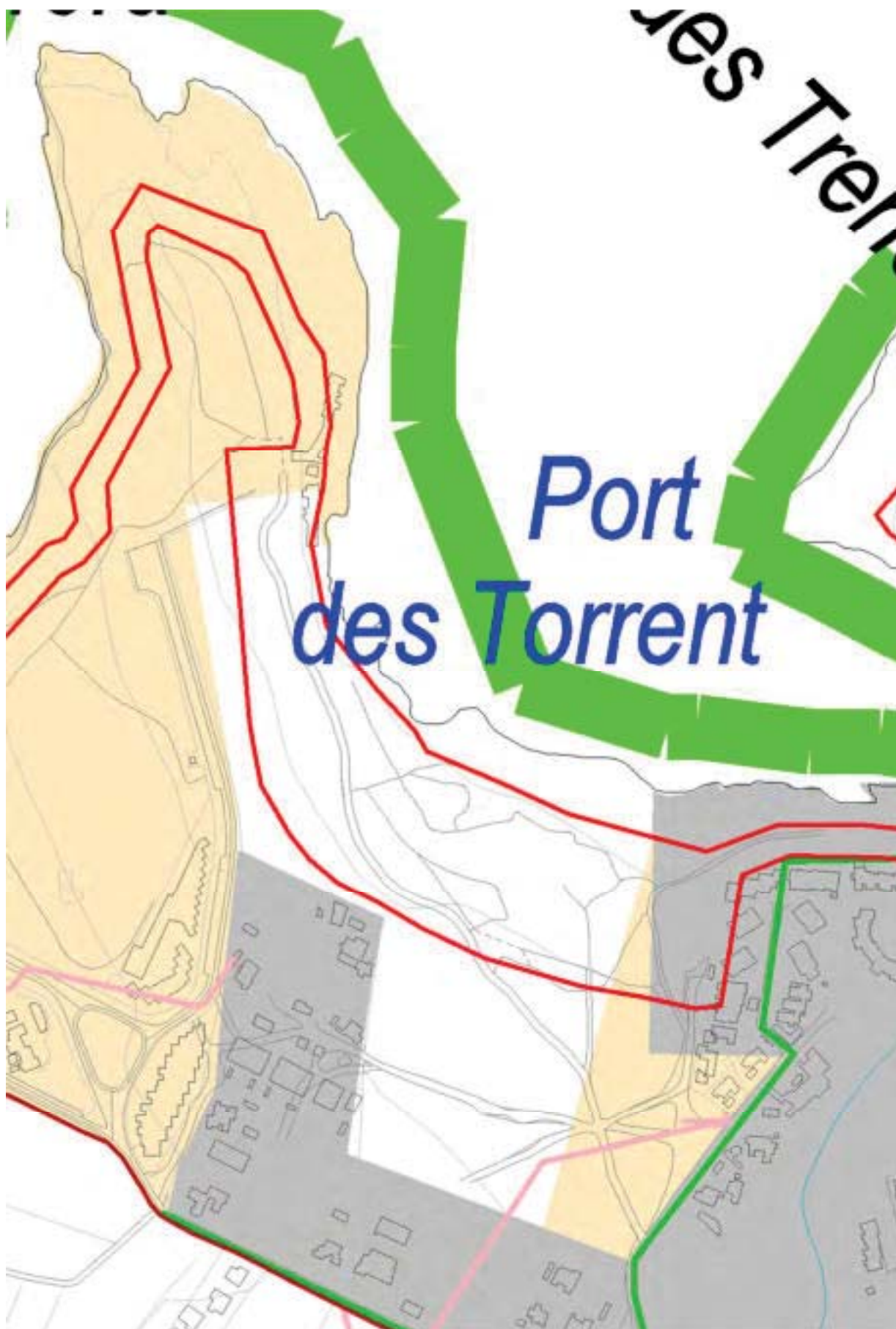
b. La proyección posterior únicamente surte los efectos a que el apartado 2.b del artículo 19 de las DOT hace referencia mientras esa proyección se dirige efectivamente hacia el interior.

por lo que no cabiendo entender que la proyección posterior que excluiría la mayor parte de los terrenos del antiguo sector 5.5 de su asignación a las APT de costa se dirija efectivamente hacia el interior no se ha incorporado tal exclusión en la propuesta.

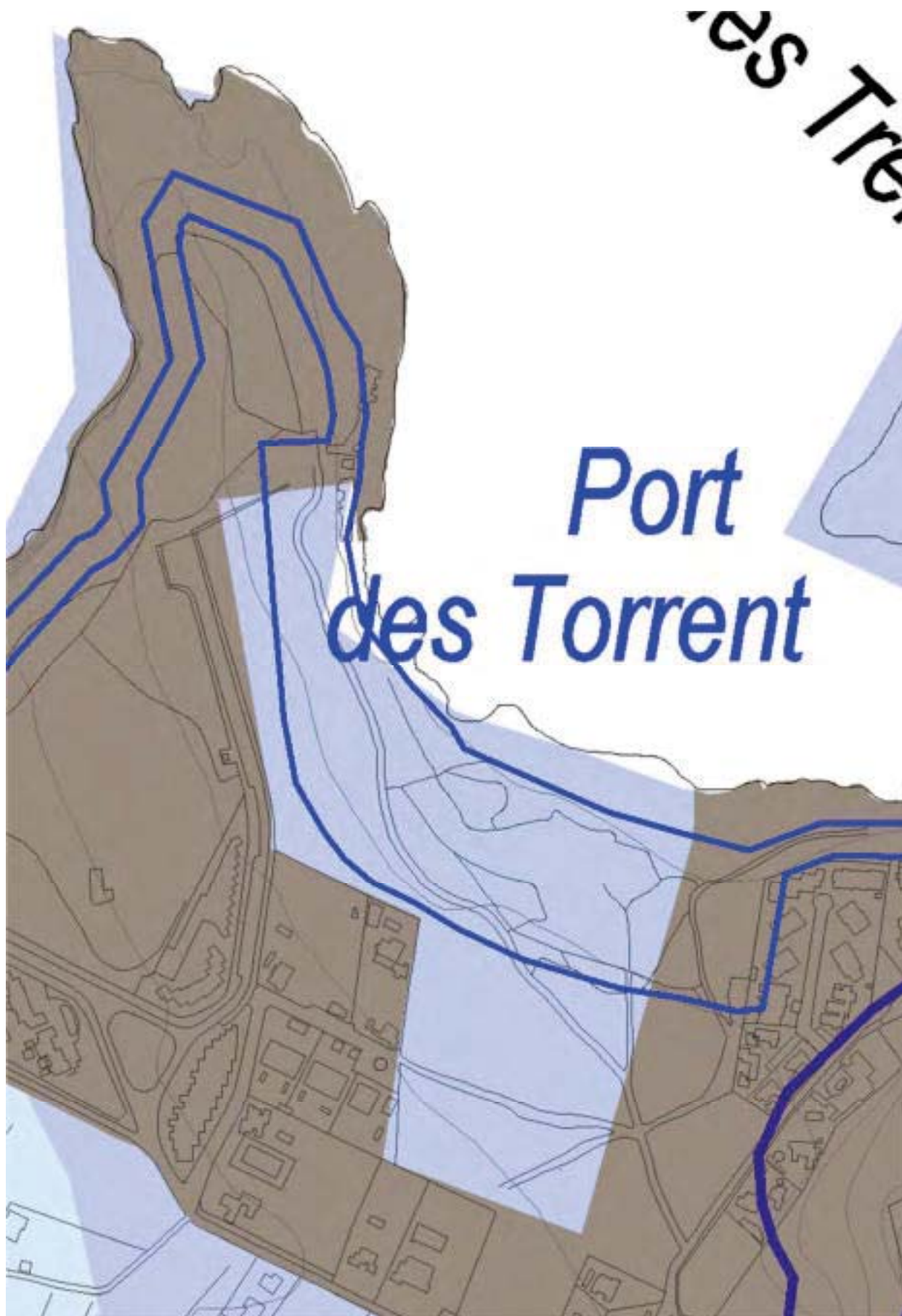
19.3.6 En consecuencia, la definición de la zona excluida de APT de costa en este tramo de costa, así como la situación de las áreas de desarrollo urbano y de las APR de riesgos correspondientes al mismo se concretan por la propuesta en la forma que a continuación se grafía:



Ámbito de la APT de costa resultante propuesto



El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos



El tramo costero sobre el Plano 3. Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS

19.4 Tramo costero correspondiente al sector 5.7 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia.



Àmbito sector 5.7



Tanteo definición proyección límite oeste. Origen de la proyección

19.4.1 La dirección de la proyección ortogonal posterior correspondiente al límite norte del tramo se dirige hacia el interior del ámbito del área de desarrollo urbano sin afectar a la APT de costa hasta prácticamente llegar a su límite este, en que da origen a un pequeño ámbito excluido de tal APT.



Tanteo definición proyección límite norte. Origen de la proyección



Tanteo definición proyección límite norte. Traslado sobre el perímetro



Definición proyección posterior límite oeste Origen de la proyección

Por el contrario, la dirección de la proyección ortogonal hacia el interior del límite oeste del tramo se desvía del límite del área de desarrollo urbano internándose ligeramente en el ámbito inicial de la

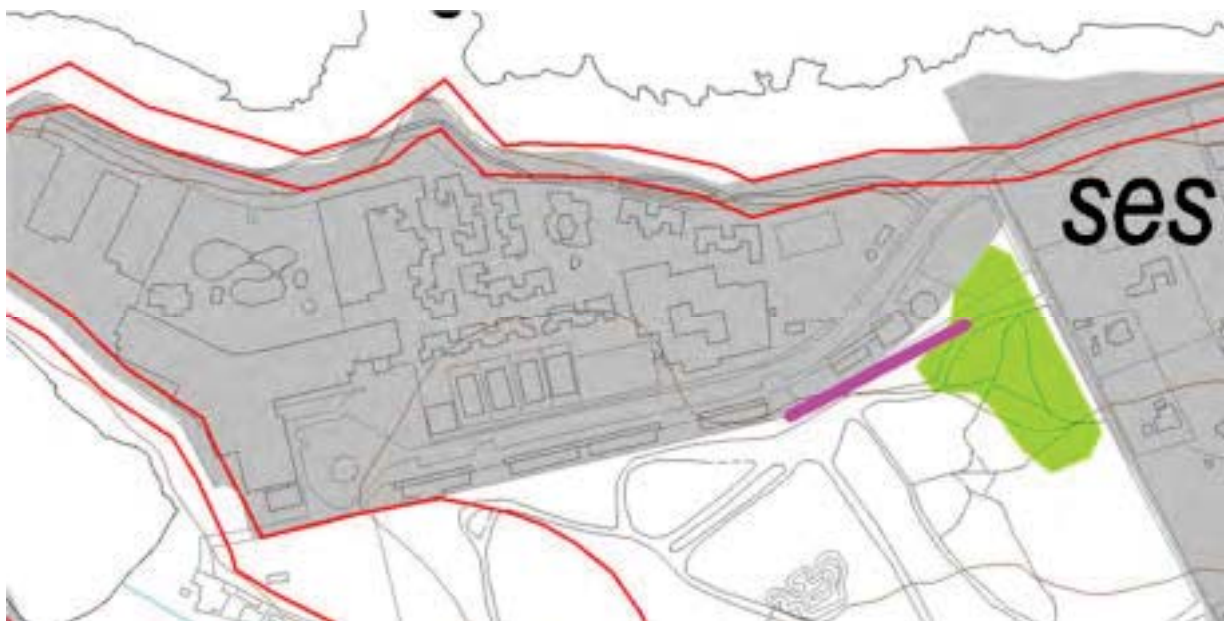
APT de costa y originando en consecuencia un ámbito excluido de dicha APT a lo largo de dicho límite.



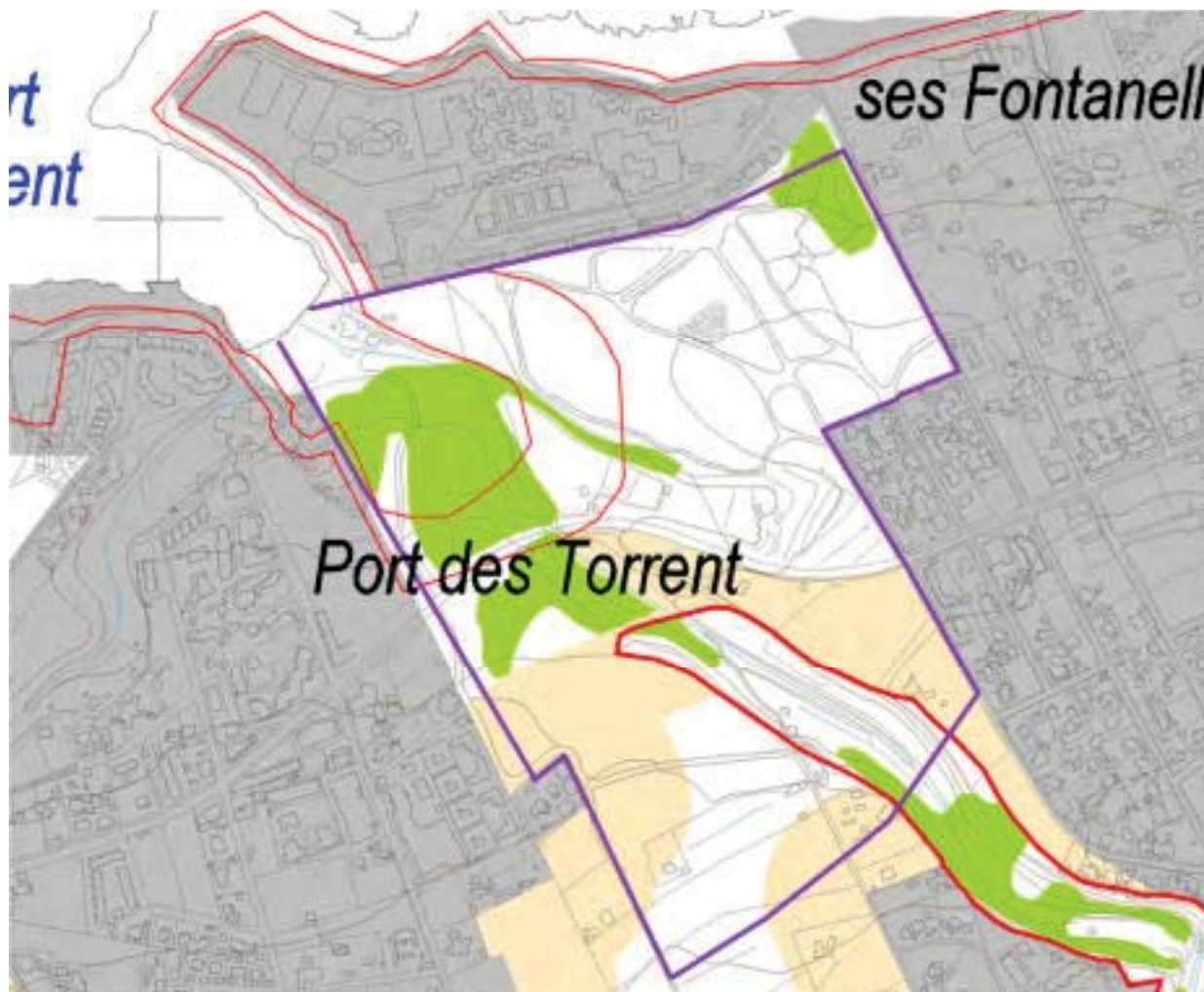
Definición proyección posterior límite oeste. Traslado directriz a lo largo del perímetro



Definición proyección posterior límite oeste. Origen de la proyección



Definición proyección posterior límite norte. Traslado directriz a lo largo del perímetro



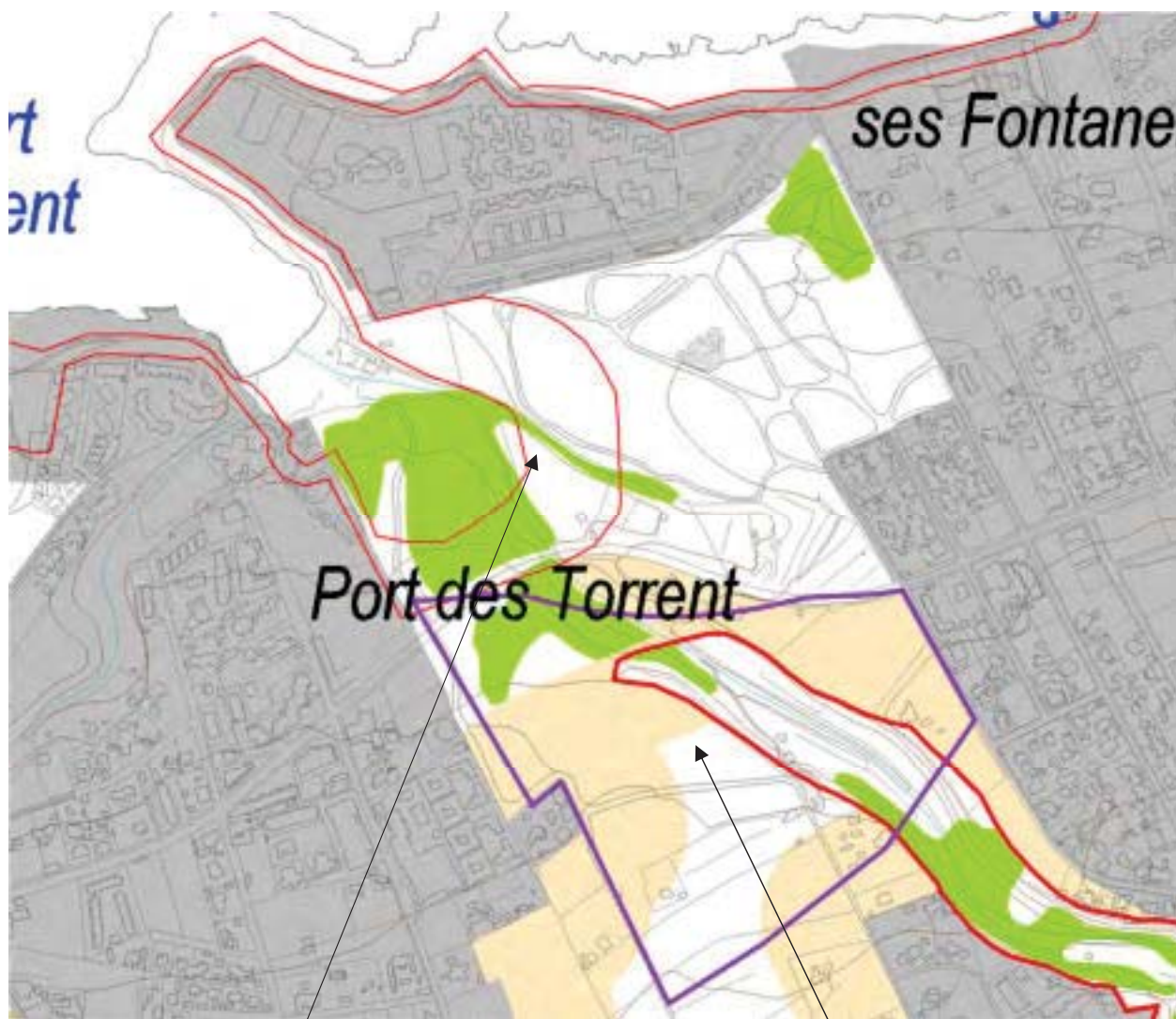
Definición inicial de la zona excluida

19.4.2 Así pues, la definición inicial de las zonas excluidas de las APT de costa sería la que más arriba se grafía, que se ha establecido sin tener en cuenta la incidencia que se deriva de la aplicación de lo señalado en los apartados 2.b y 3 del artículo 19 de las DOT.



Límite APT ribera norte del sector 5.7

19.4.3 La aplicación de lo señalado en tales normas sin tener en cuenta los criterios expresados en el apartado 19.3.5 anterior, supondría la consideración como zona excluida de APT de costa de la integridad del ámbito de la APT de costa que origina la ribera del tramo de costa que delimita por el norte el sector de suelo urbanizable 5.7, que constituiría la proyección posterior de tal ámbito de suelo urbanizable dentro de la APT, resultando de ello que prácticamente la mitad del ámbito inicialmente asignado a las APT de costa y precisamente el colindante con la ribera del mar entre los hitos 133 al 156 quedara excluido de tal asignación, lo que se estima disconforme con la finalidad a que la creación de las APT de costa obedece.



Zona excluida de APT de costa

Zona asignada a las APT de costa

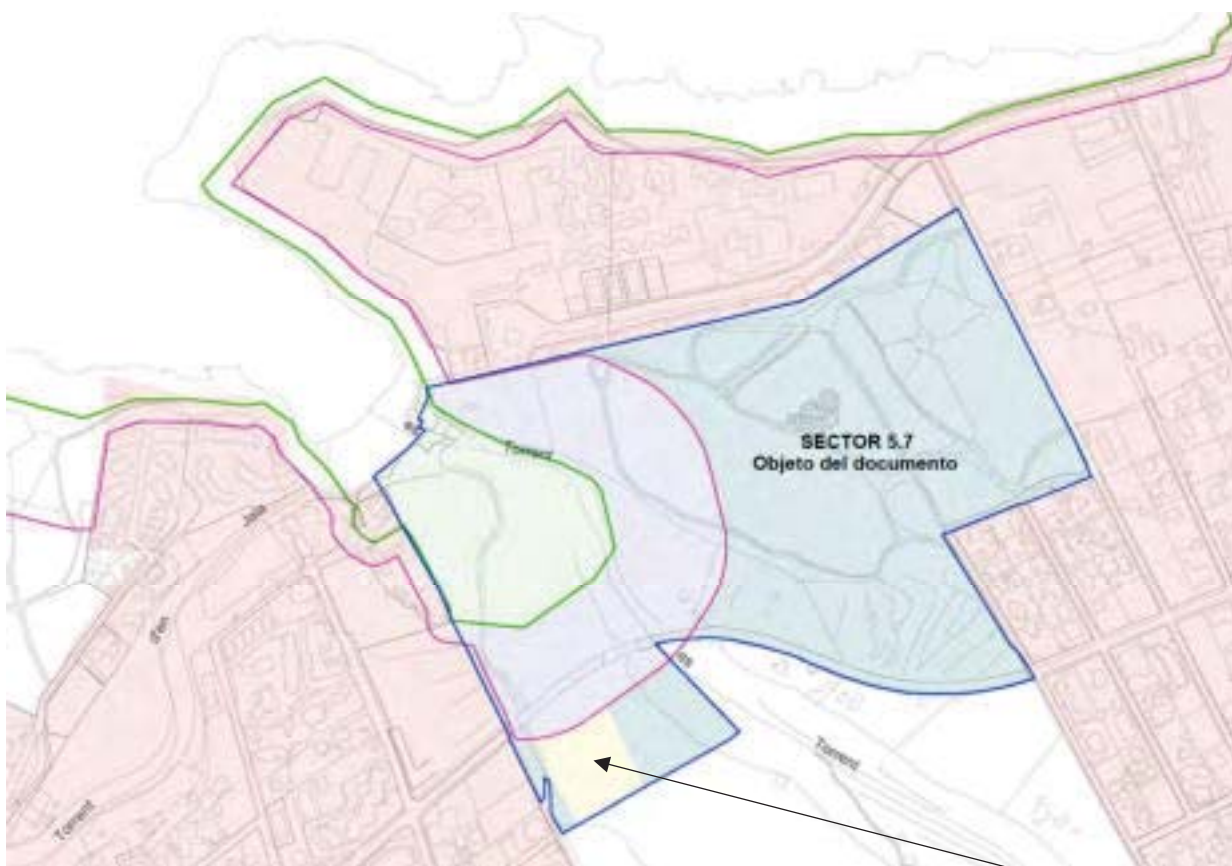
19.4.4 Criterios e interpretaciones respecto de la delimitación de las zonas excluidas de las APT de costa en la zona de es Port des Torrent muy similares a la expuesta en el apartado anterior son las que se concretan en las dos propuestas de delimitación de tales zonas dentro del ámbito del antiguo sector 5.7 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep, redactadas por propietarios afectados, que se han puesto en conocimiento del Consell Insular y se han aportado por este a efectos informativos para la redacción de esta documentación.

En esas dos propuestas de delimitación, que llegan a resultados prácticamente idénticos, se han aplicado criterios similares a los empleados en las delimitaciones vigentes a que con anterioridad se ha hecho referencia, que no distinguen el sentido de las proyecciones posteriores según se dirijan hacia el interior o hacia el exterior, y de las mismas resultan unas definiciones de las zonas excluidas de las APT de costa que las emplazan en primera línea frente al mar, determinando una posición residual y a su trasera para las zonas de suelo rústico protegido asignadas a la calificación de APT de costa.



Propuesta de delimitación de APT dentro del ámbito del sector 5.7. Estudio IMAT. Septiembre de 2017

APT de costa



Propuesta de delimitación de APT dentro del ámbito del sector 5.7 Ibaiz Ingenieros. Diciembre de 2019

APT de costa

19.4.5 Entendiendo como antes se ha señalado que los resultados de tales delimitaciones resultan disconformes con la finalidad a que la creación de las APT de costa obedece, se ha estimado necesario aplicar al caso los criterios definidos en el punto 19.3.5 anterior, por lo que debe de considerarse que:

a. En este caso, el ámbito excluido que la proyección posterior crea se produce únicamente en el ámbito de la APT de costa que resulta del tramo de ribera del mar comprendido entre los hitos 109 al 133 que es aquella con la que el área de desarrollo urbano resulta colindante y no afecta a los terrenos no incluidos en APT de costa ni a las APT de costa que se derivan de otros tramos distintos de la ribera del mar.

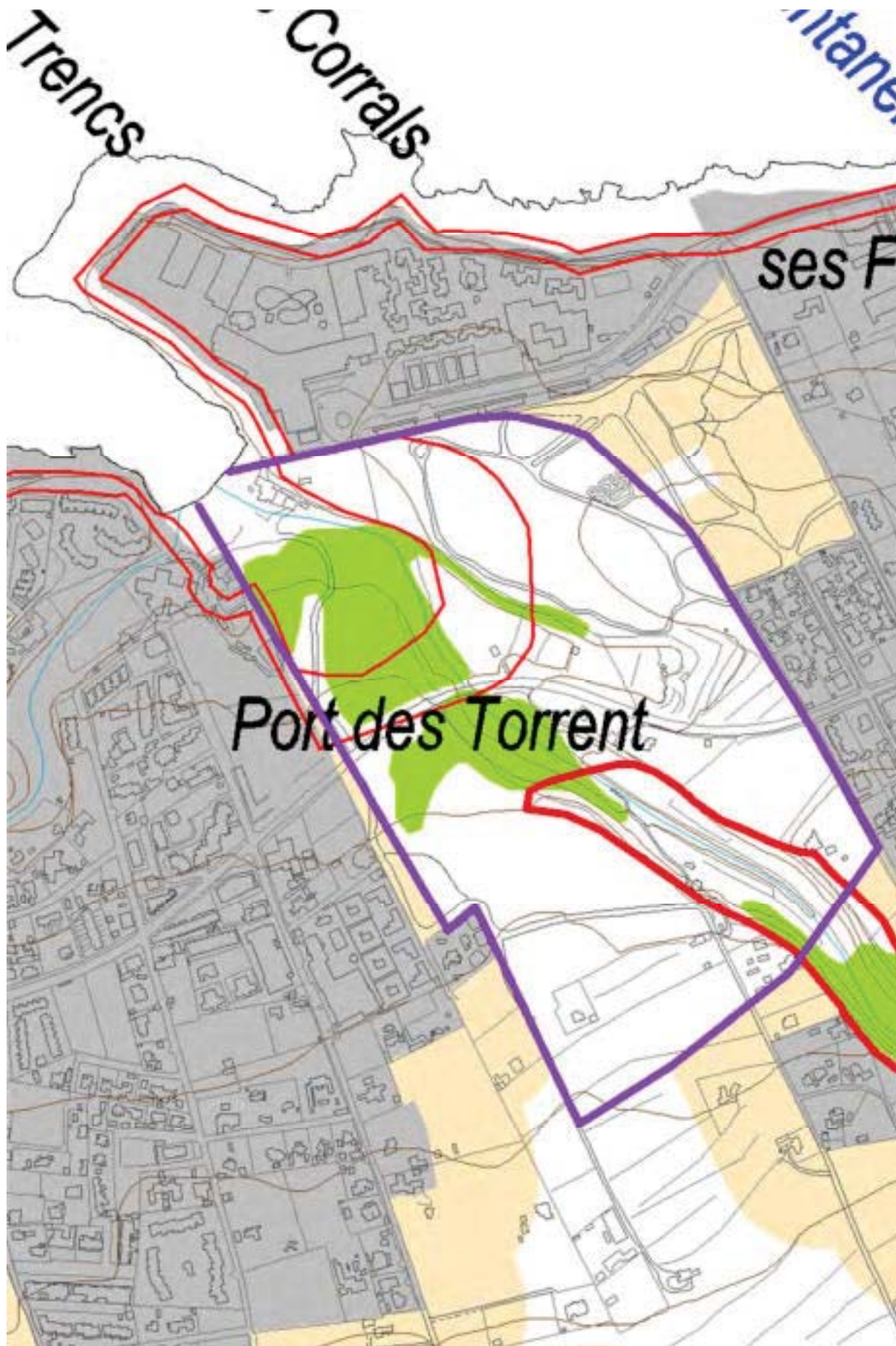
b. La proyección posterior únicamente surte los efectos a que el apartado 2.b del artículo 19 de las DOT hace referencia mientras esa proyección se dirige efectivamente hacia el interior, lo que en el caso concreto de la Punta de Trencs, que es la que configura el entrante hacia el mar en el que la ribera del mar cambia de sentido, dichos efectos únicamente se producirían en las direcciones y a partir de la línea que equidista de los límites de la ribera del mar en cada punto, en la forma en que a continuación se grafía.



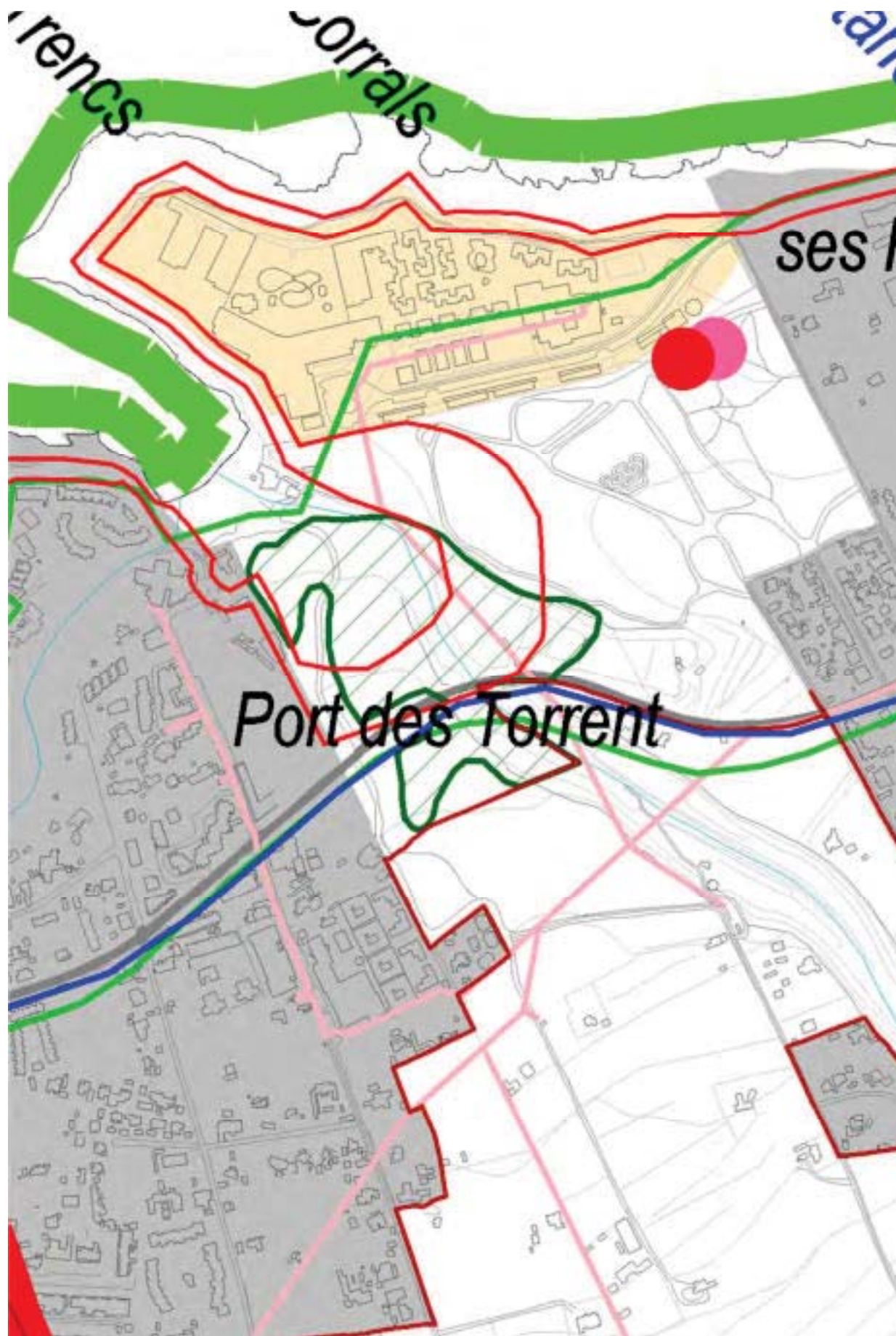
Límites y sentido de las proyecciones posteriores hacia el interior

por lo que la exclusión de APT de costa que de la proyección posterior del ámbito del sector 5.7 se deriva tendría como límite la línea que diferencia el sentido hacia el interior de los tramos de costa correspondientes a la citada Punta des Trencs.

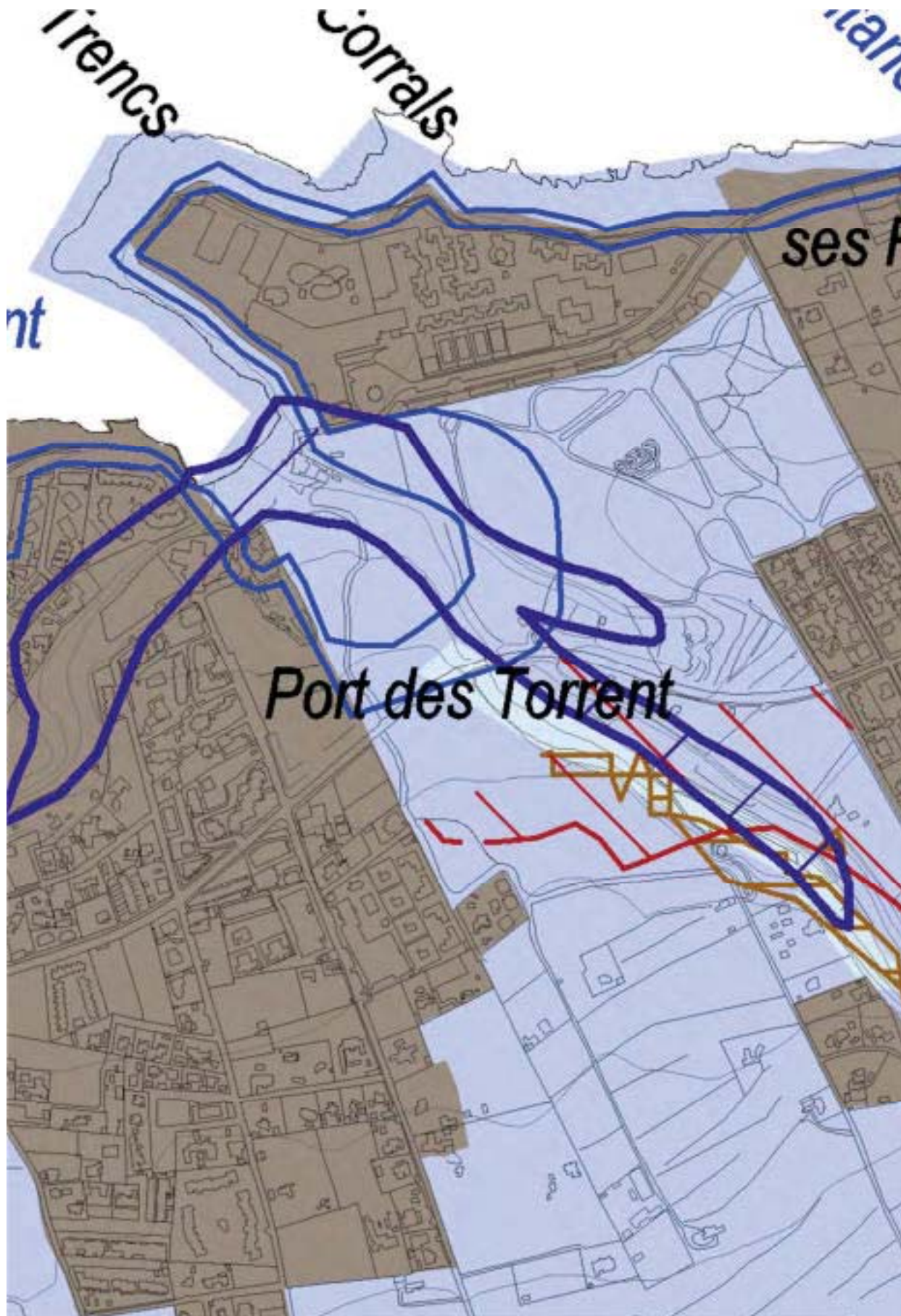
19.4.5 En consecuencia, la definición de la zona excluida de APT de costa en este tramo de costa, así como la situación de las áreas de desarrollo urbano y de las APR de riesgos correspondientes al mismo se concretan por la propuesta en la forma que a continuación se grafía:



Ámbito de la APT de costa resultante propuesto



El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos

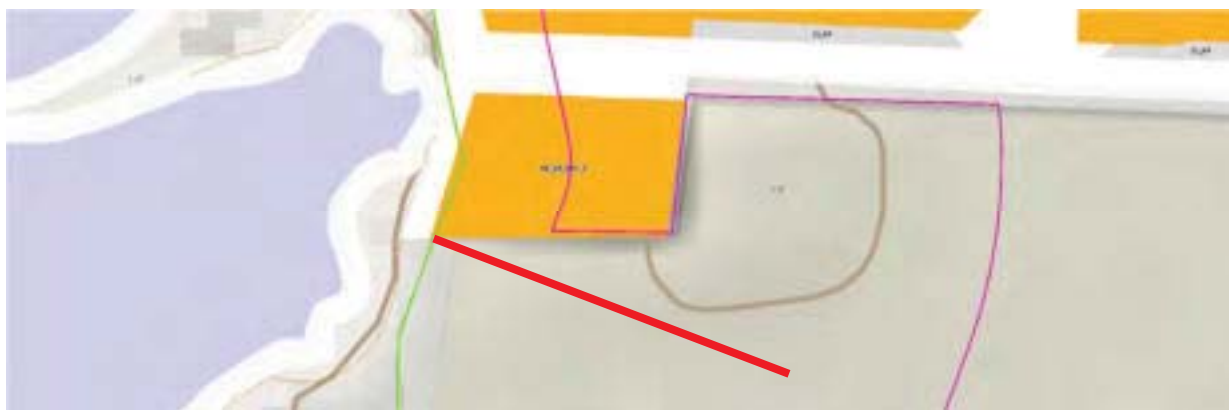


El tramo costero sobre el Plano 3. Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS

### 19.5 Tramo costero correspondiente al sector 14 del suelo urbanizable programado del PGOU de Sant Antoni de Portmany



Ámbito sector 14



Tanteo definición proyección límite norte



Tanteo definición proyección límite sur

19.5.1 En este tramo de costa la definición de las directrices de las proyecciones ortogonales posteriores resulta unívoca y definen claramente el ámbito de las zonas excluidas de APT de costa en aplicación de lo señalado en el apartado 2 del artículo 19 de las DOT.



Definición proyección posterior limite norte. Origen de la proyección



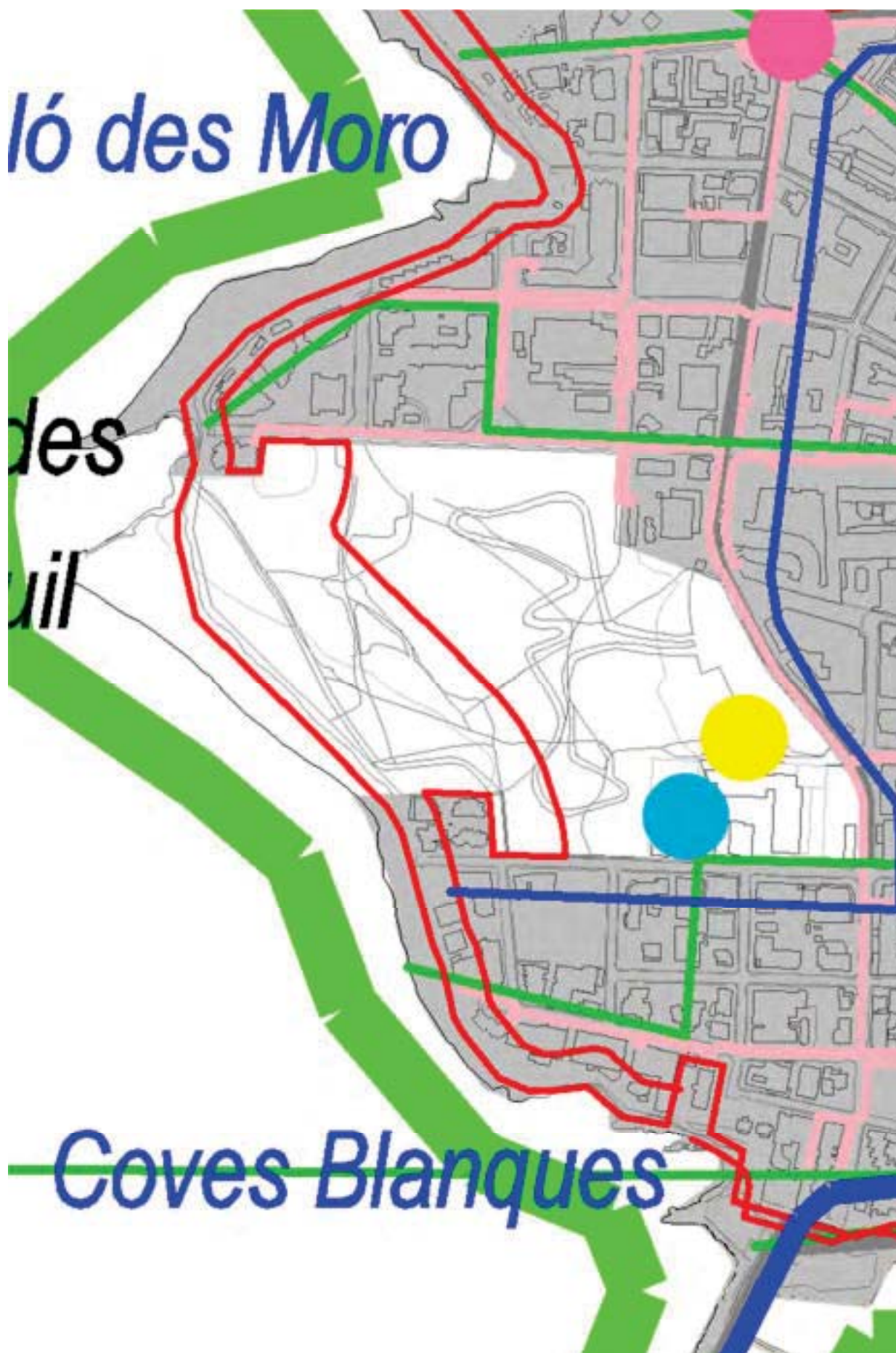
Definición proyección posterior limite sur. Origen de la proyección



Intersección proyecciones

19.5.2 En consecuencia, la definición de la zona excluida de APT de costa en este tramo de costa, así como la situación de las áreas de desarrollo urbano y de las APR de riesgos correspondientes al mismo se concretan por la propuesta en la forma que a continuación se grafía:







20 Las propuestas de definición de las zonas excluidas de APT de costa en los ámbitos afectados por la sentencia del TSJIB 719/2008 de fecha 09.12.2008 que de lo hasta ahora expuesto resultan son las que se concretan en los planos que se contienen en el Anexo 1 de este documento.

21 Respecto de dichas propuestas, en el apartado 2.1 de la Memoria de esta Modificación puntual número 2 del PTI d'Eivissa se establece el criterio de que deben de incorporar las determinaciones que resultan de la normativa sobrevenida y que básicamente se concretan en:

- a. Las que en el ámbito del tramo de costa a que se refiere la ficha del apartado 19.3 se derivan de las determinaciones de la Ley 4/2008, que supusieron la reclasificación como suelo rústico protegido con la calificación de ANEI de una parte del sector 5.4, de la totalidad del sector 5.5 y de una parte remanente de suelo urbano incluida por las NNSS dentro del ámbito de la AA 5.27, ámbito en el que corresponde al PTI la delimitación de las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección, las AANP, definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales.
- b. Las derivadas de las determinaciones de la Modificación puntual número 1 del PTI d'Eivissa en lo que se refiere a la delimitación de las APR de riesgos de incendio y de inundación.



Clasificación del suelo actualmente vigente en el ámbito de Punta Pedrera

21.1 Tal y como con anterioridad se ha expresado en relación con la definición de las zonas excluidas de las APT de costa en el tramo a que la ficha del apartado 19.4 se refiere, también en su día fue puesta en conocimiento del Consell Insular una propuesta de delimitación de tales zonas en el ámbito del antiguo sector 5.5 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep redactada por propietarios afectados de la que se ha dado conocimiento a efectos informativos para la redacción de esta documentación.

Tal propuesta se encuentra ya adaptada a la clasificación del suelo actualmente vigente en lo que respecta al sector 5.4 Port des Torrent pero no tiene en cuenta la desclasificación operada en

relación con los terrenos incluidos por las antes citadas NNSS en el ámbito de la AA 5.27, que continua considerando como suelo urbano.



Delimitación de zonas excluidas de APT de costa dentro del ámbito del sector 5.5



Límite de la proyección ortogonal posterior hacia el interior

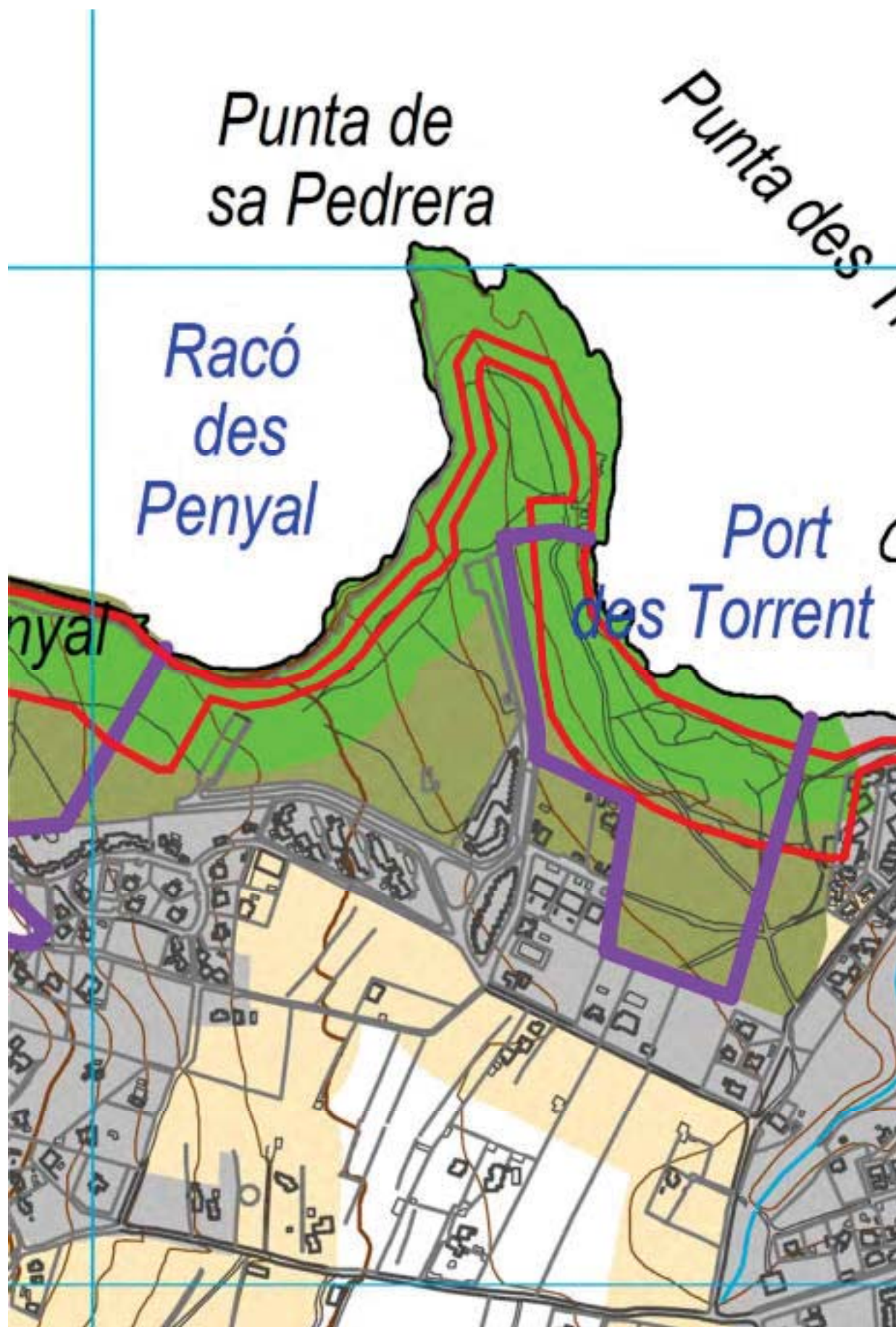
La delimitación no aplica tampoco los criterios expresados en el apartado 19.3.5 anterior por lo que traslada la exclusión que resulta de la APT de costa correspondiente al tramo costero desde el hito 175 en adelante hasta la APT correspondiente al tramo de costa entre los hitos 163 y 175, resultando de ello que aun corrigiendo el error relativo a la no desclasificación del suelo urbano de la AA 5.27 no

resultarían asignados a las APT de costa los terrenos que conforman el tercio sur del ámbito inicial del antiguo sector 5.5.

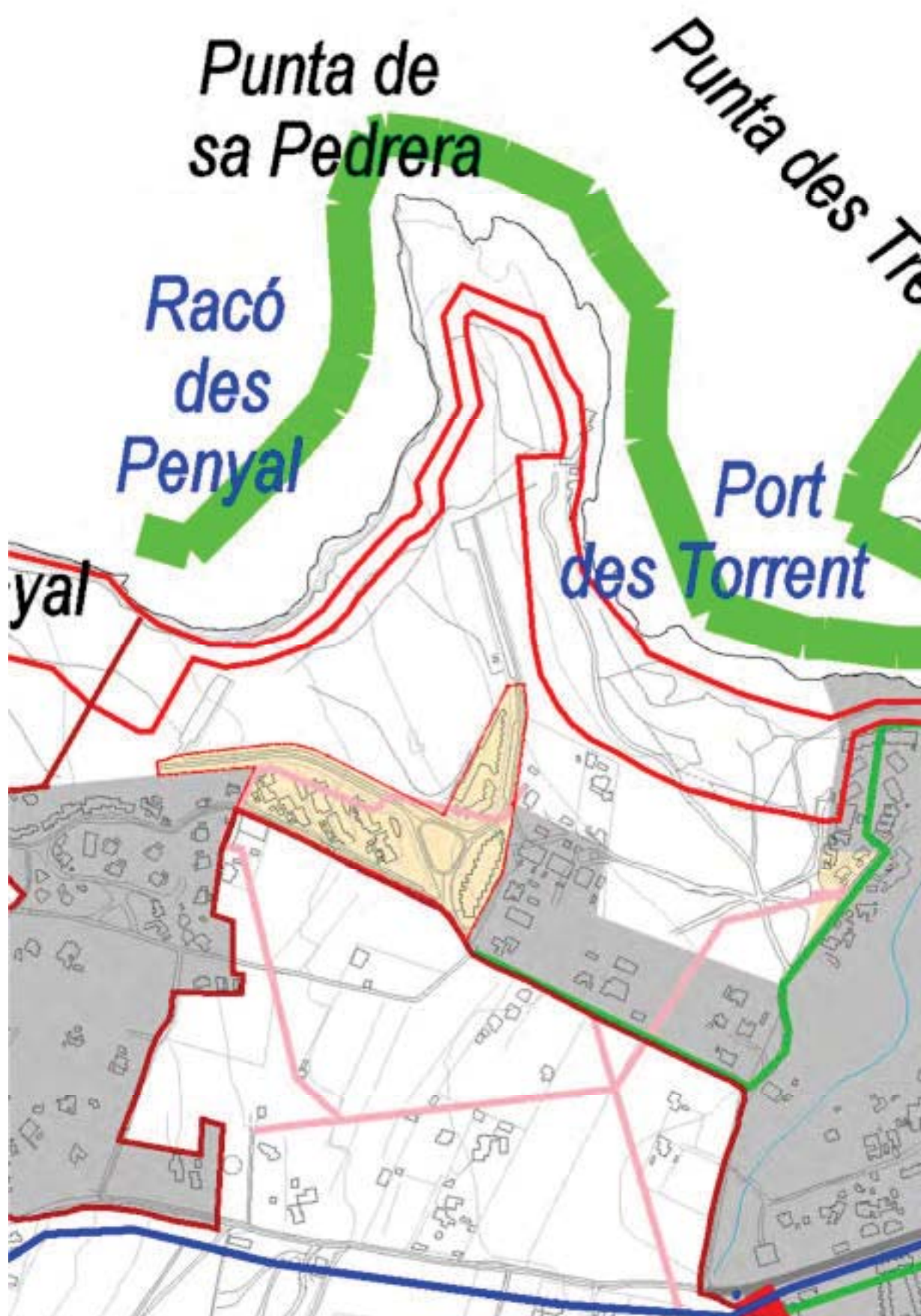
21.2 El artículo 19.2 de las DOT claramente establece que la definición de zonas excluidas de APT de costa por tratarse de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización o de sus proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior, se refiere a la situación vigente a la entrada en vigor de dicha Ley, es decir a la fecha de 18.04.1999, por lo hay que entender que la definición de zonas asignadas a APT de costa que en el apartado 19.3 se ha definido no ha resultado afectada por las determinaciones de la Ley 4/2008.

21.3 De no aplicarse lo anterior, tampoco habría resultado posible considerar la exclusión de zonas que en la propuesta citada se define ya que, tal y como en apartado 19.3.5 se ha expresado, en este ámbito se ha estimado necesario definir un límite para la consideración como dirigidas hacia el interior de las proyecciones ortogonales posteriores, resultando de tal límite la imposibilidad de considerar las proyecciones ortogonales posteriores que en la misma se contempla.

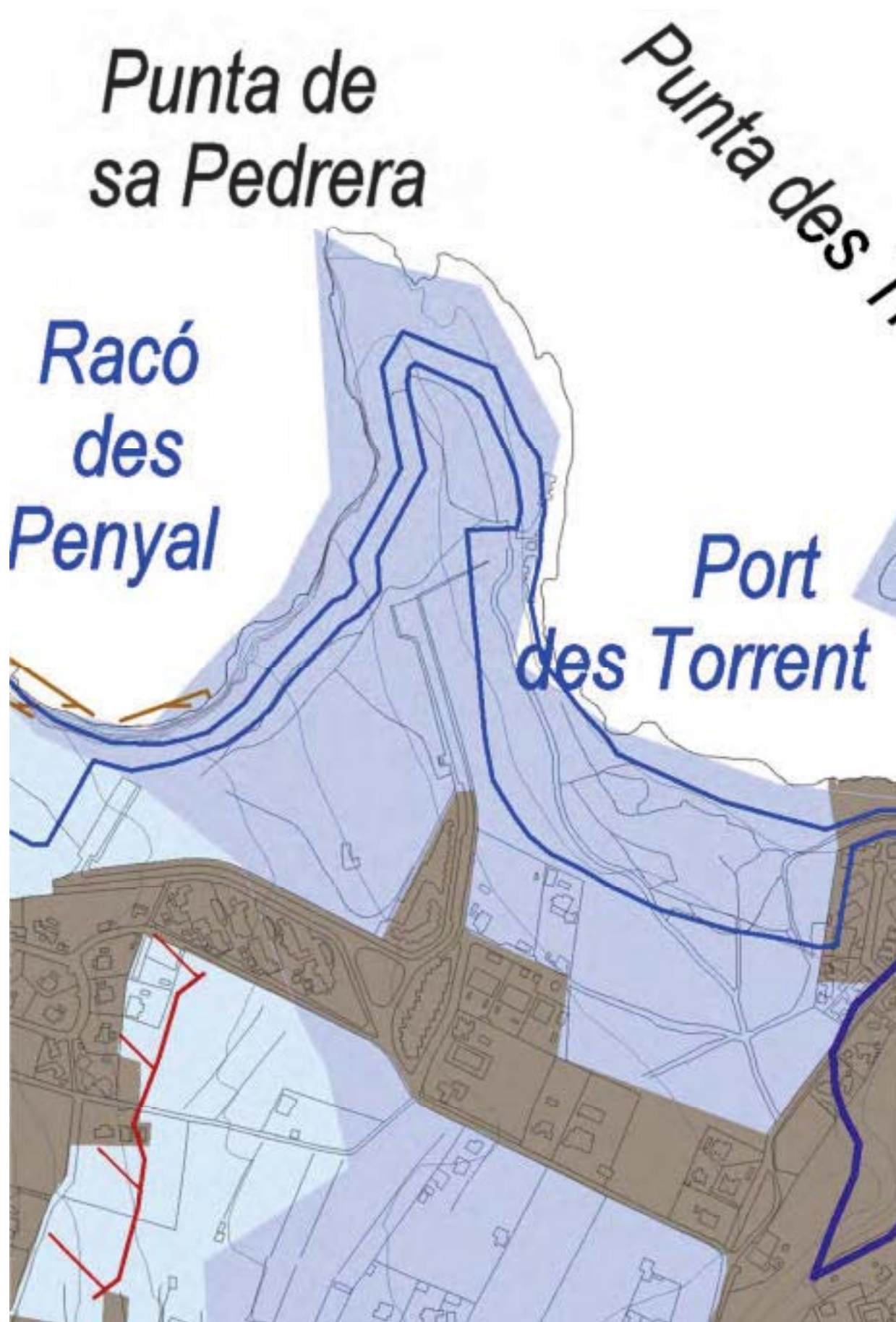
21.4 En consecuencia, en aplicación del criterio expresado en el apartado 2.1 de la Memoria de esta Modificación puntual número 2 del PTI d'Eivissa, la definición de la zona excluida de APT de costa en este tramo de costa, así como la situación de las áreas de desarrollo urbano y de las APR de riesgos correspondientes al mismo, una vez incorporada la normativa sobrevenida, se concreta en la forma en que a continuación se grafía, tal y como se recoge en el Anexo 2 de esta documentación:



Ámbito de la APT de costa resultante propuesto



El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos



BONILLA VILLALONGA JOSE -  
28394198P

Firmado digitalmente por BONILLA  
VILLALONGA JOSE - 28394198P  
Fecha: 2023.01.31 17:45:40 +01'00'

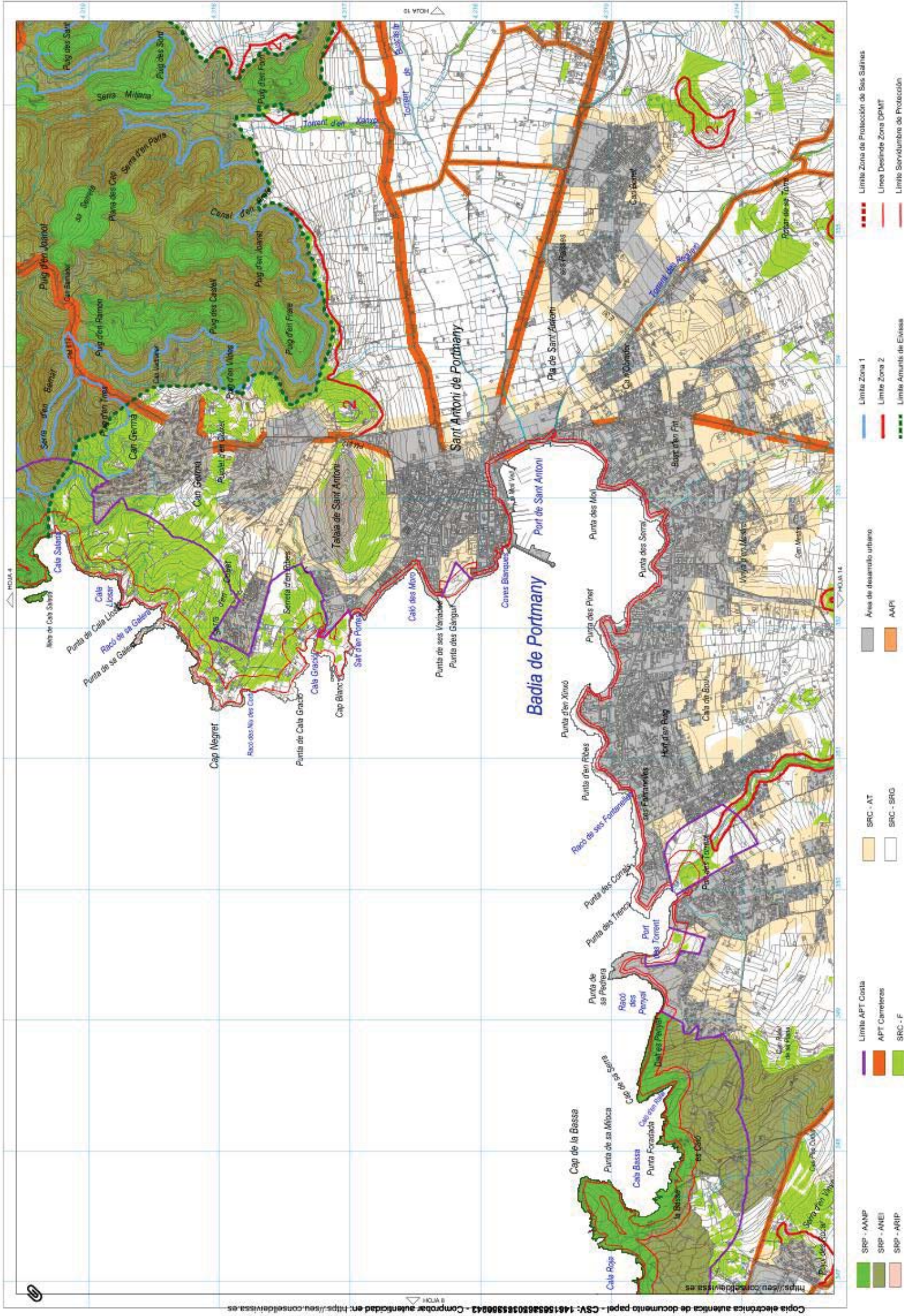
## **ANEXO 1 DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS EXCLUIDAS DE APT DE COSTA**

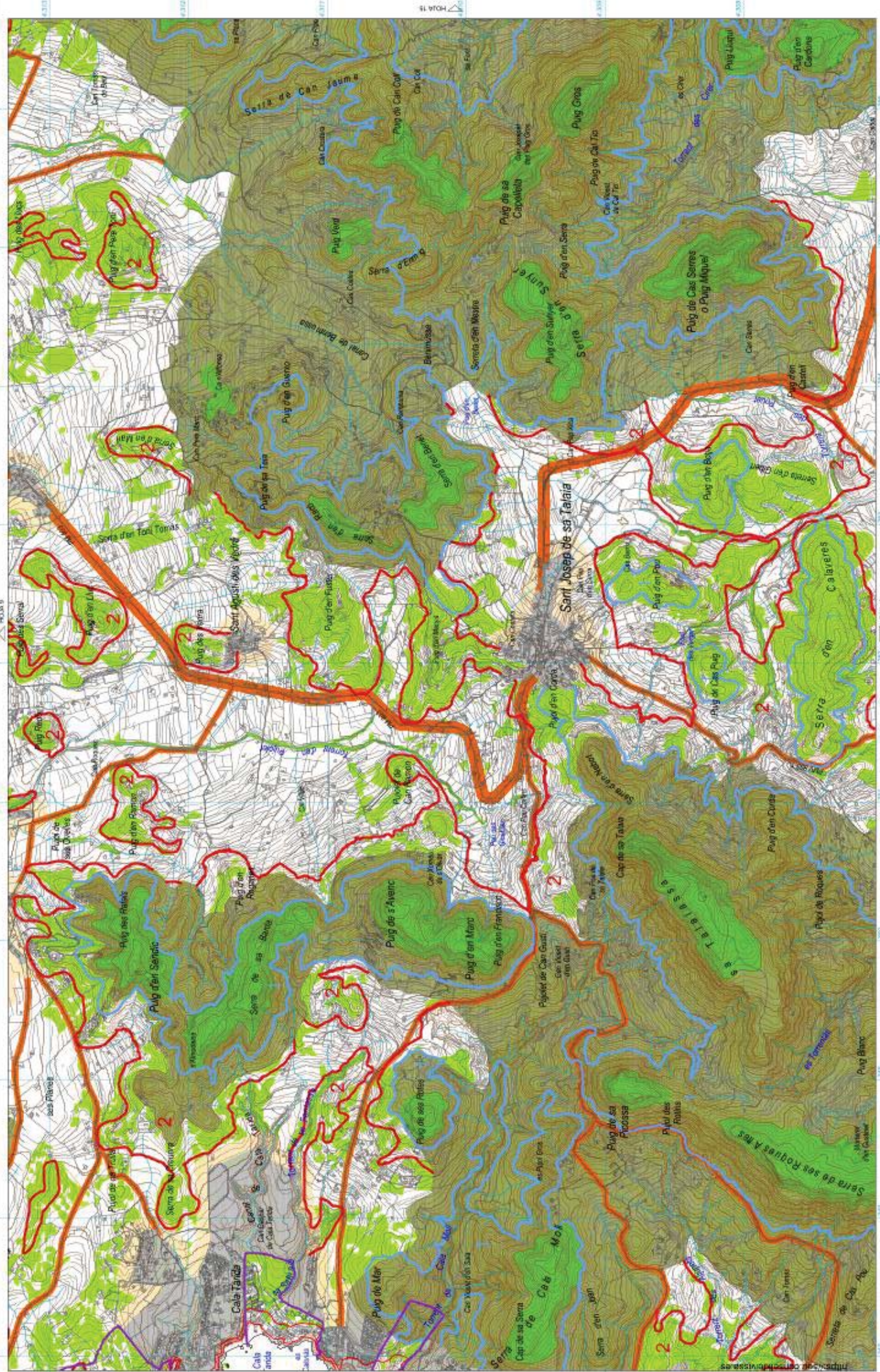
**Plano 1 Categorías de suelo rústico. Hojas 9, 14 y 19**

**Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos. Hojas 9, 14 y 19**

**Plano 3 Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS. Hojas 9, 14 y 19**

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conselldeivissa.es>





SRP - ANP  
SRP - ANEI  
SRP - ARP

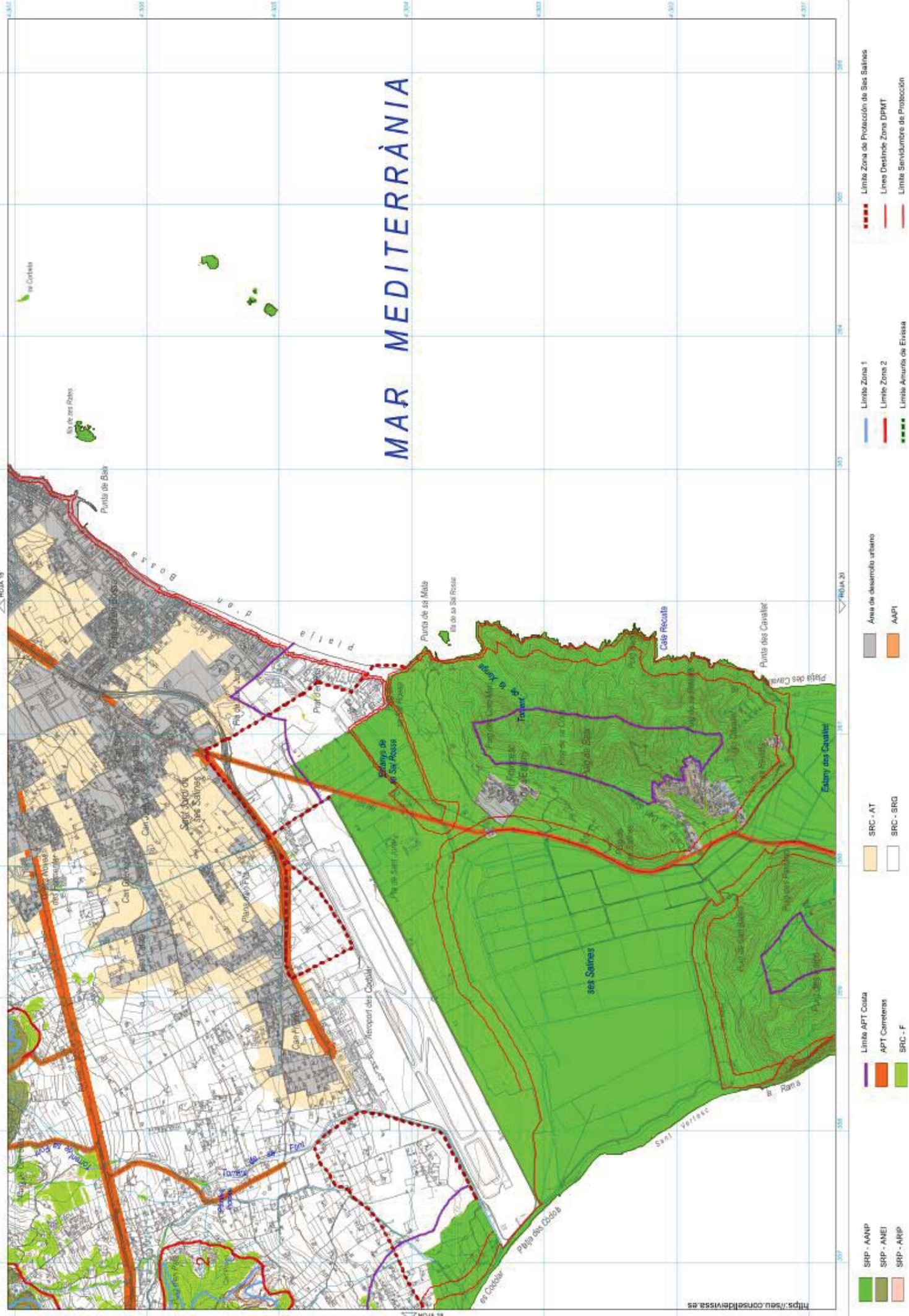
Límite APT Costa  
APT Carreteras  
SRP - F

SRC - AT  
SRC - SRQ

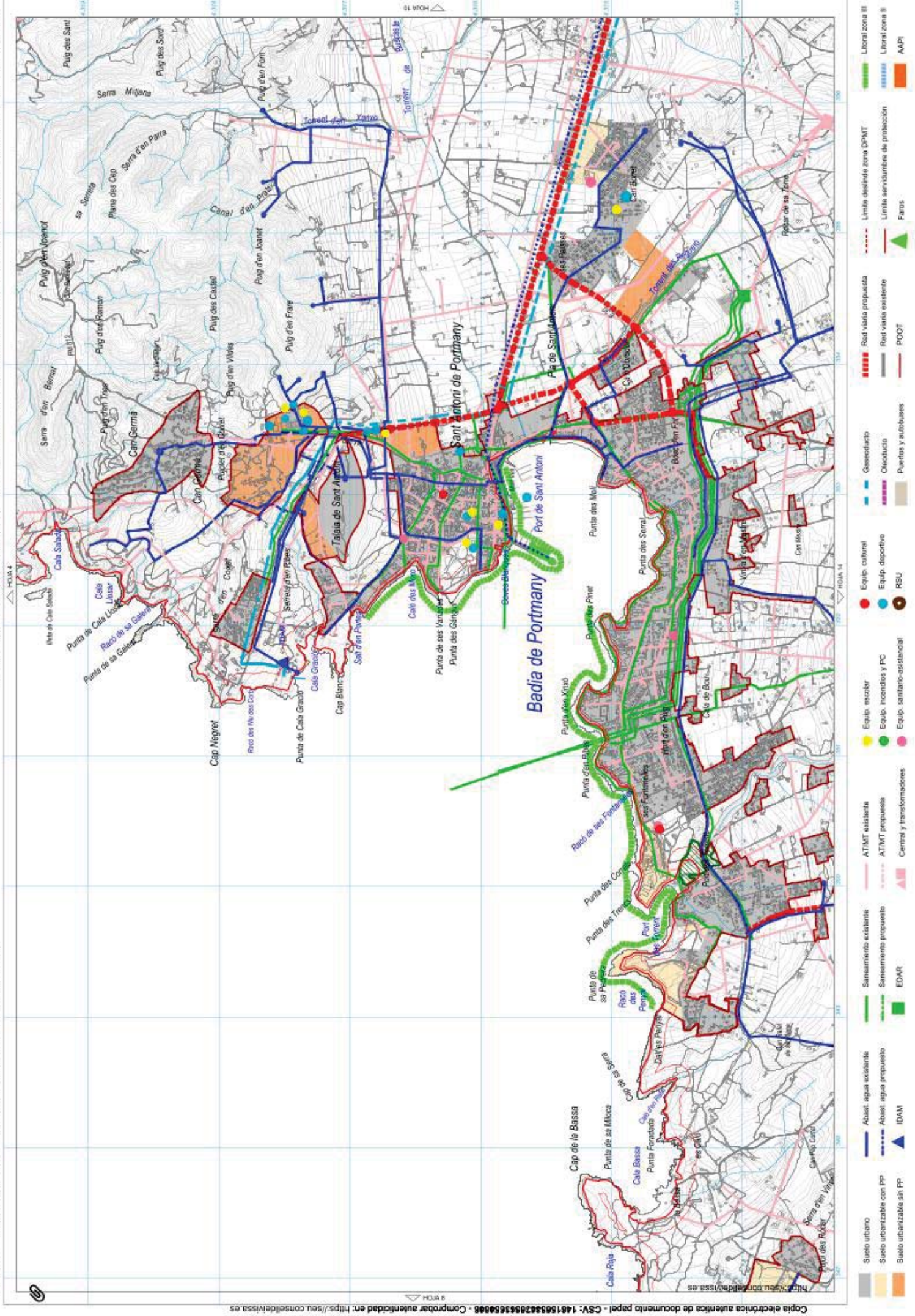
Área de desarrollo urbano  
AAP1

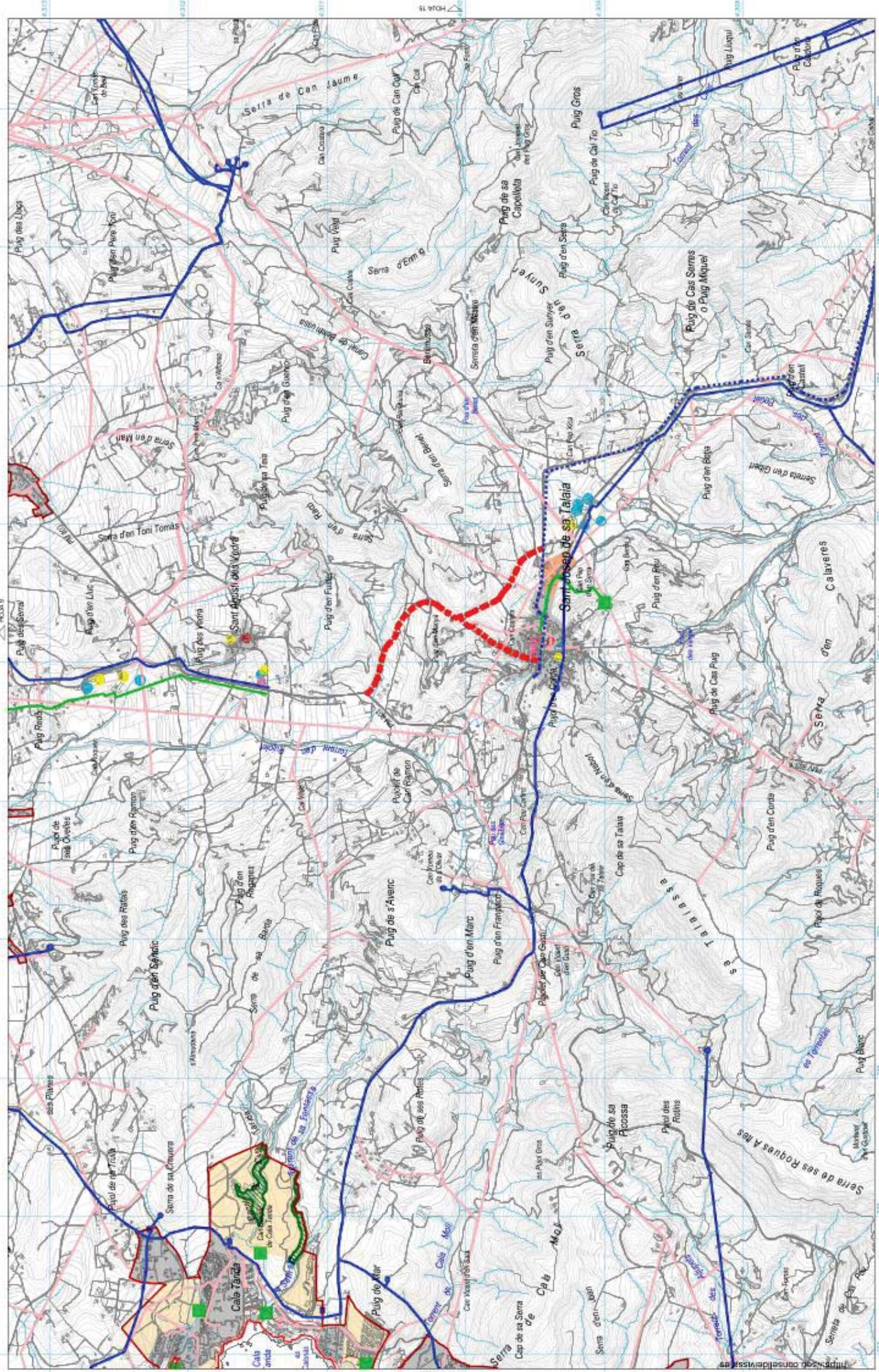
Límite Zona 1  
Límite Zona 2  
Límite Amurrio de Eivissa

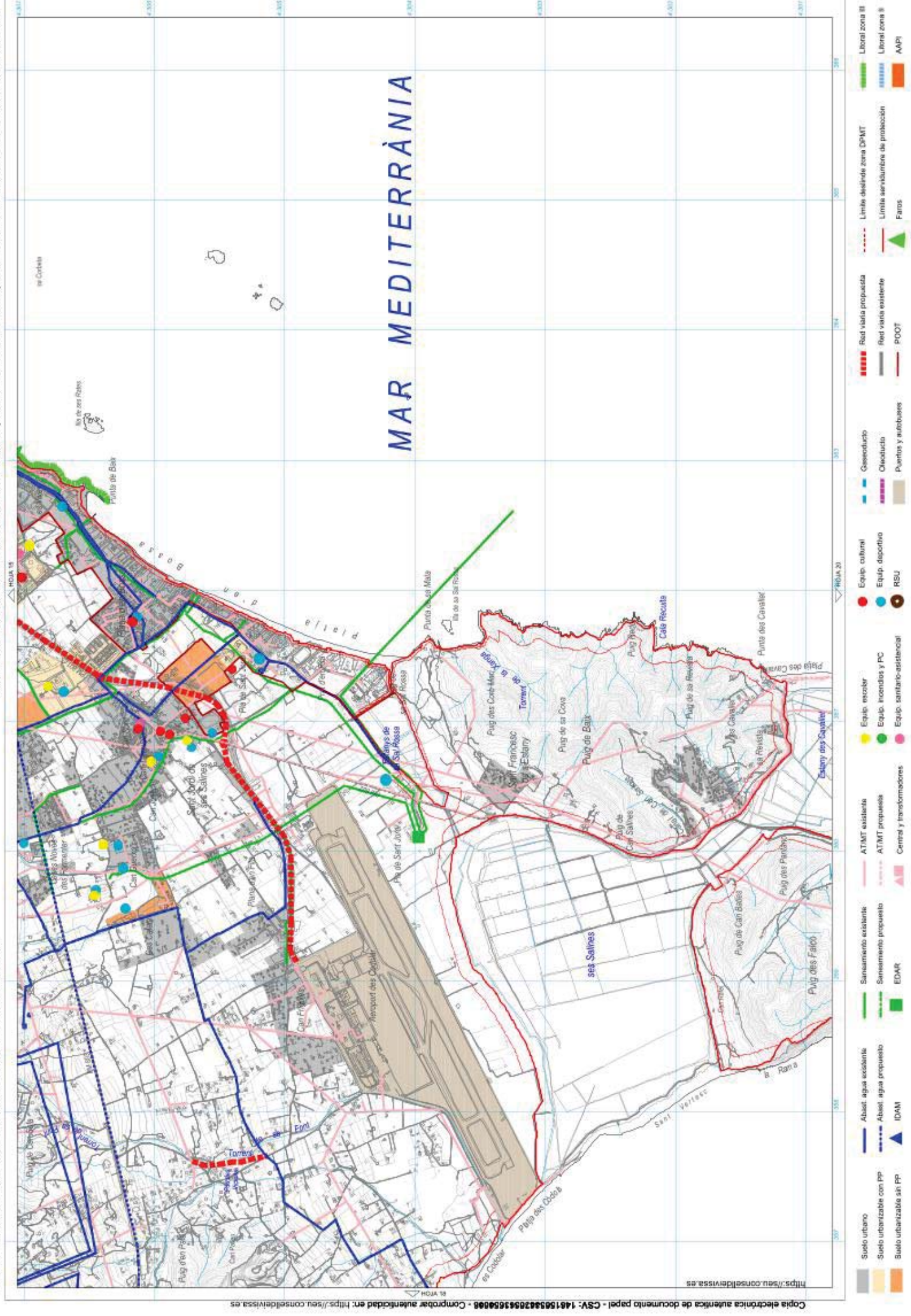
Límite Zona de Protección de las Salinas  
Límite Deslinde Zona DPMAT  
Límite Servidumbre de Protección



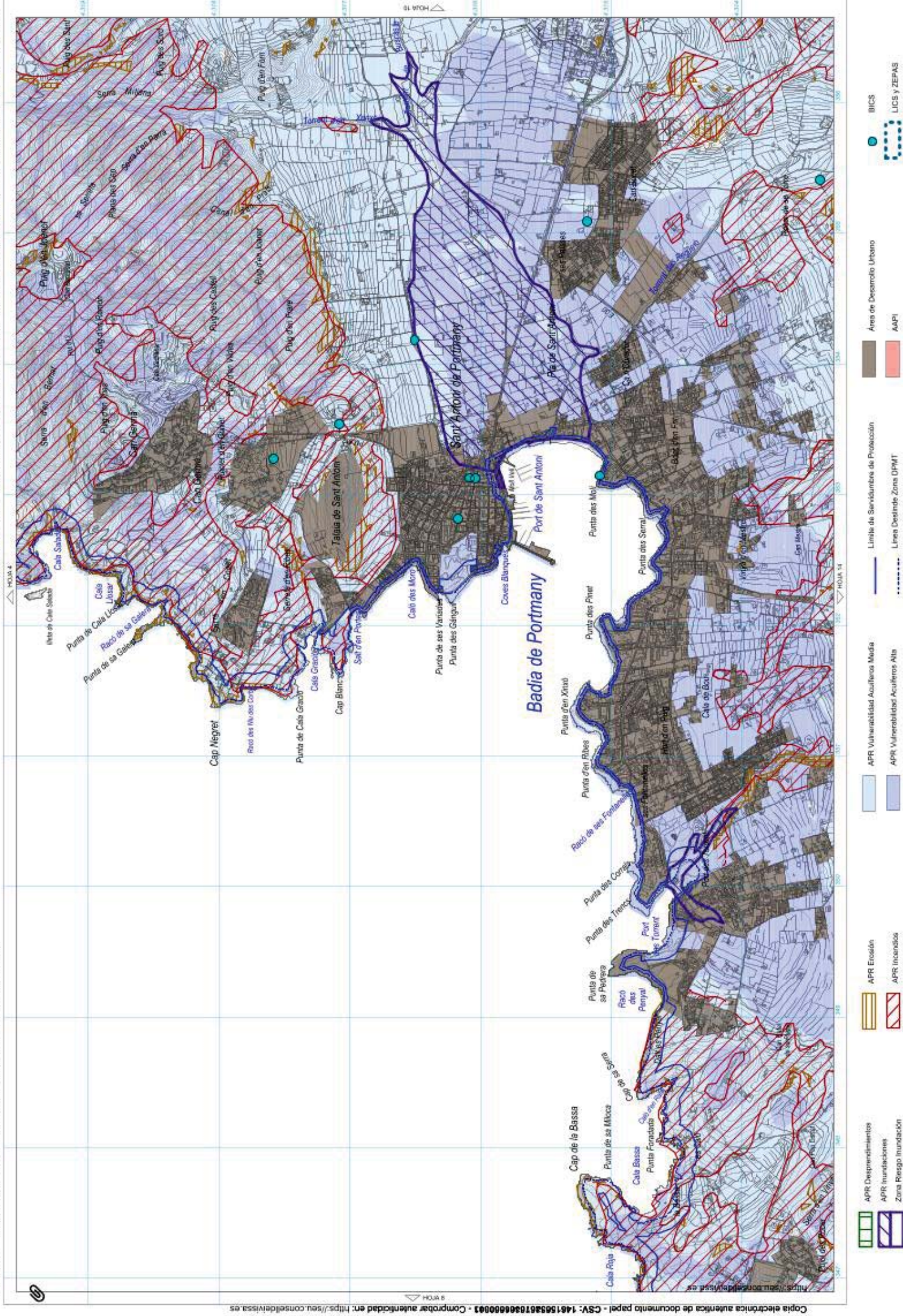
Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conselldeivissa.es>



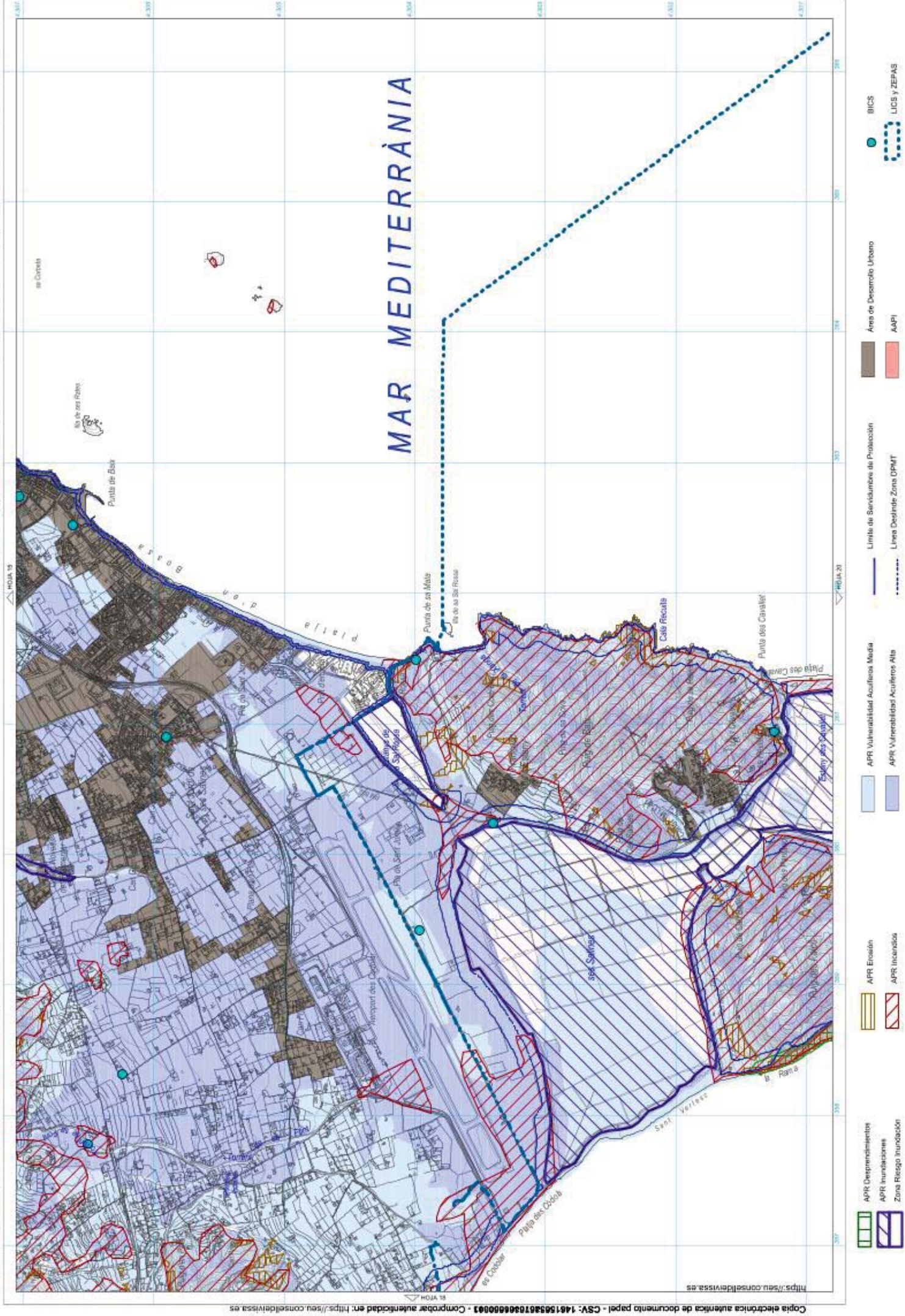




Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conselldeivissa.es>







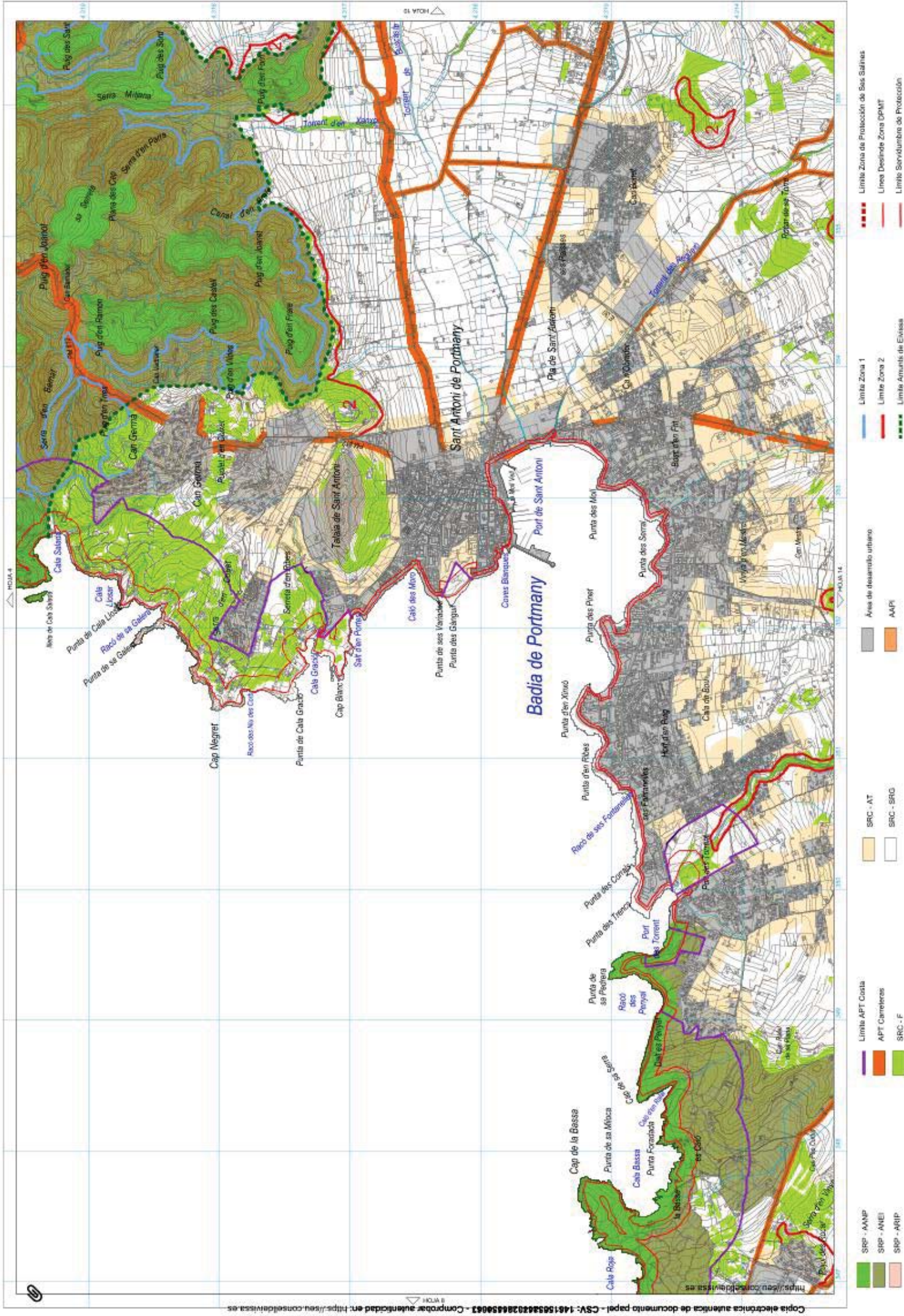
## **ANEXO 2 DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS EXCLUIDAS DE APT DE COSTA CON INCORPORACIÓN DE LA NORMATIVA SOBREVENIDA**

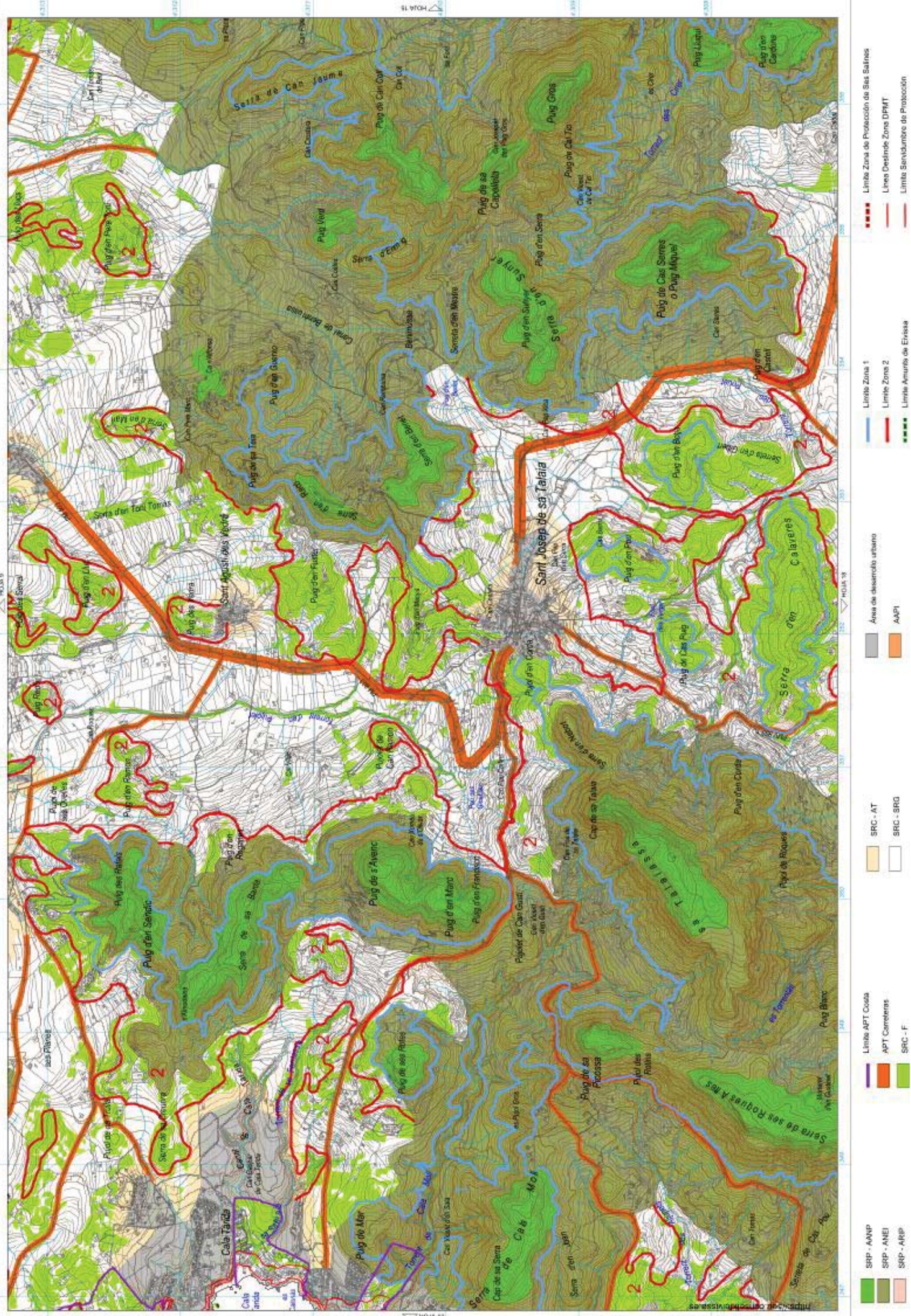
**Plano 1 Categorías de suelo rústico. Hojas 9, 14 y 19**

**Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos. Hojas 9, 14 y 19**

**Plano 3 Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS. Hojas 9, 14 y 19.**

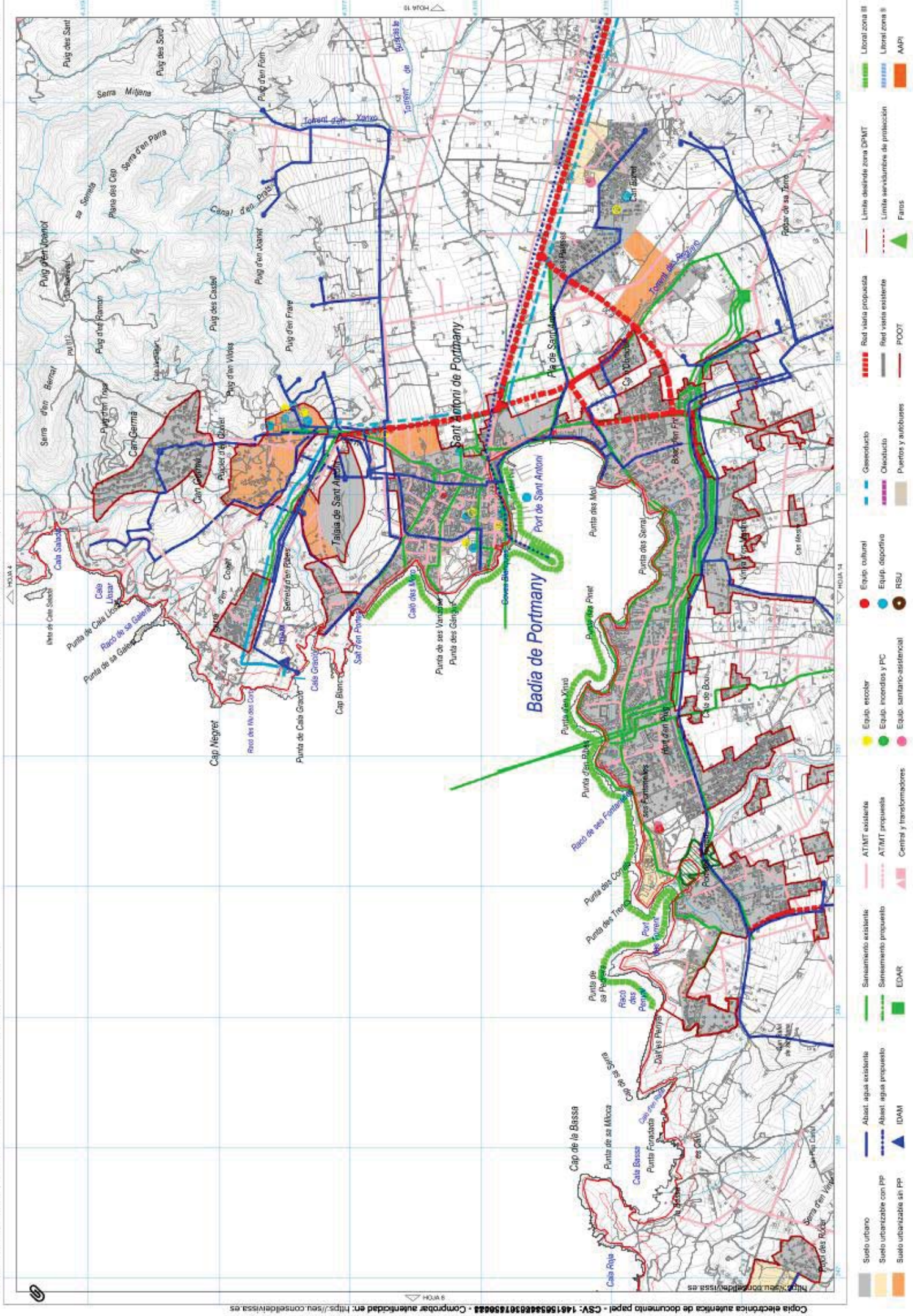
Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conselldeivissa.es>

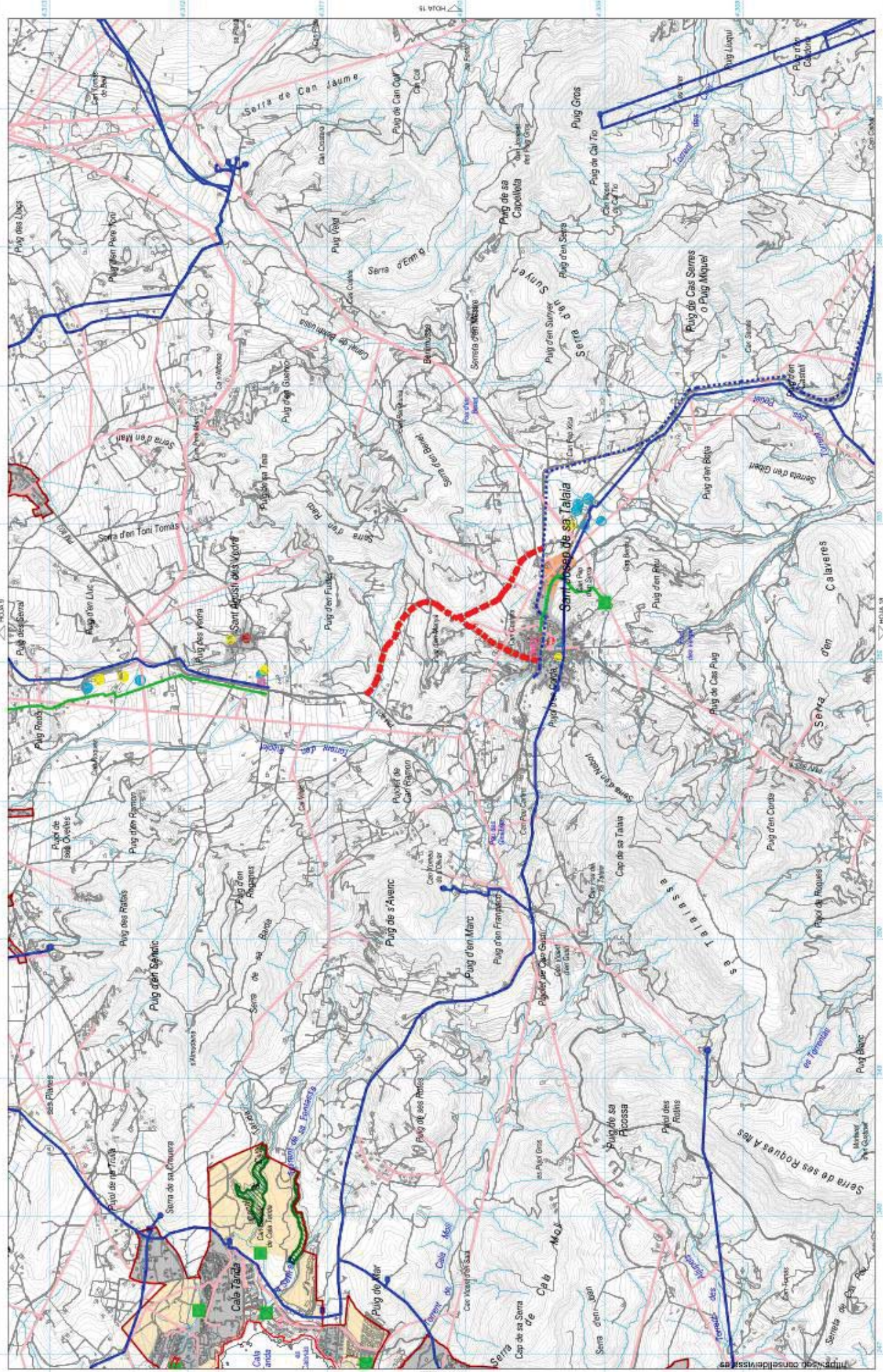


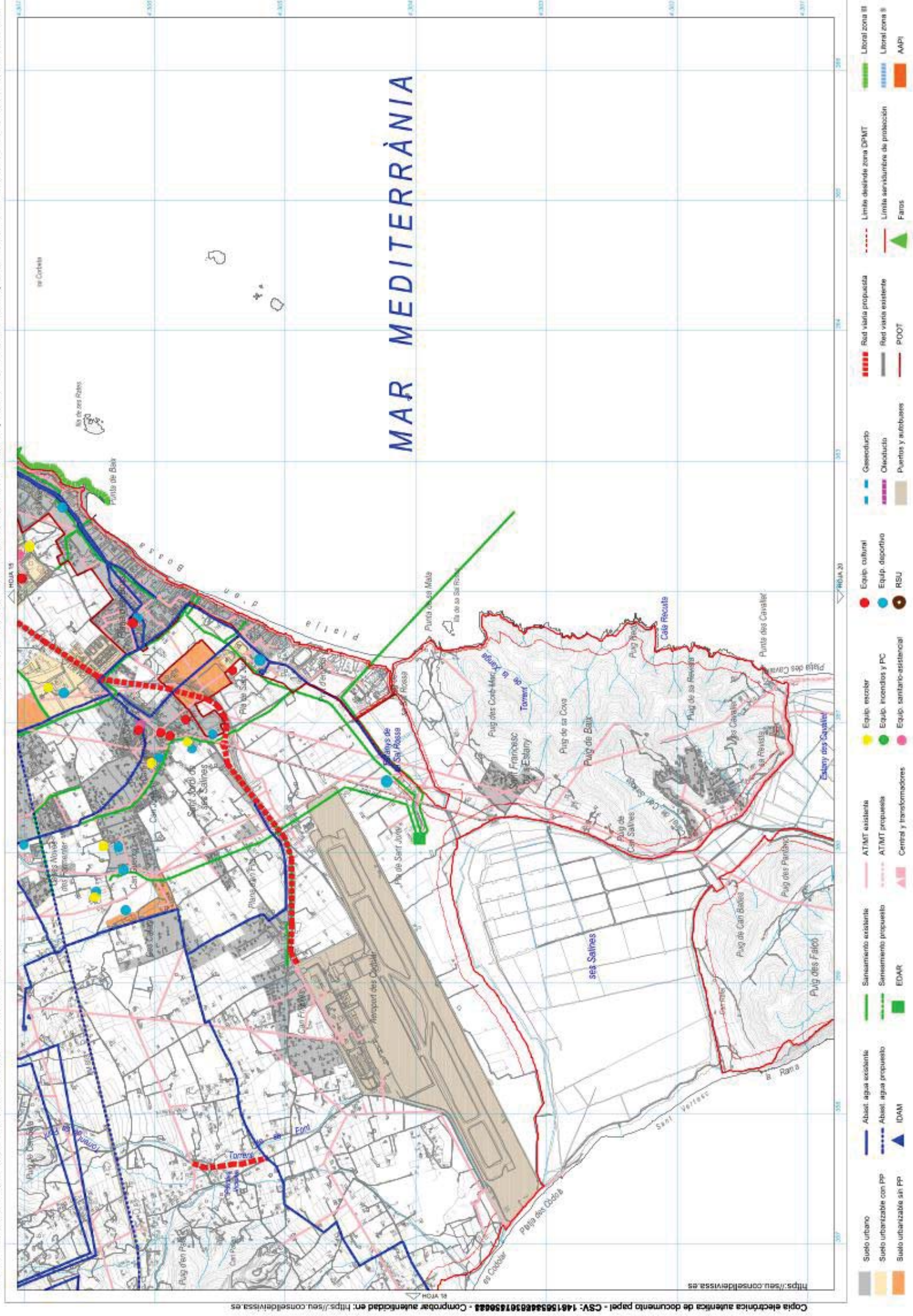




Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conselldeivissa.es>

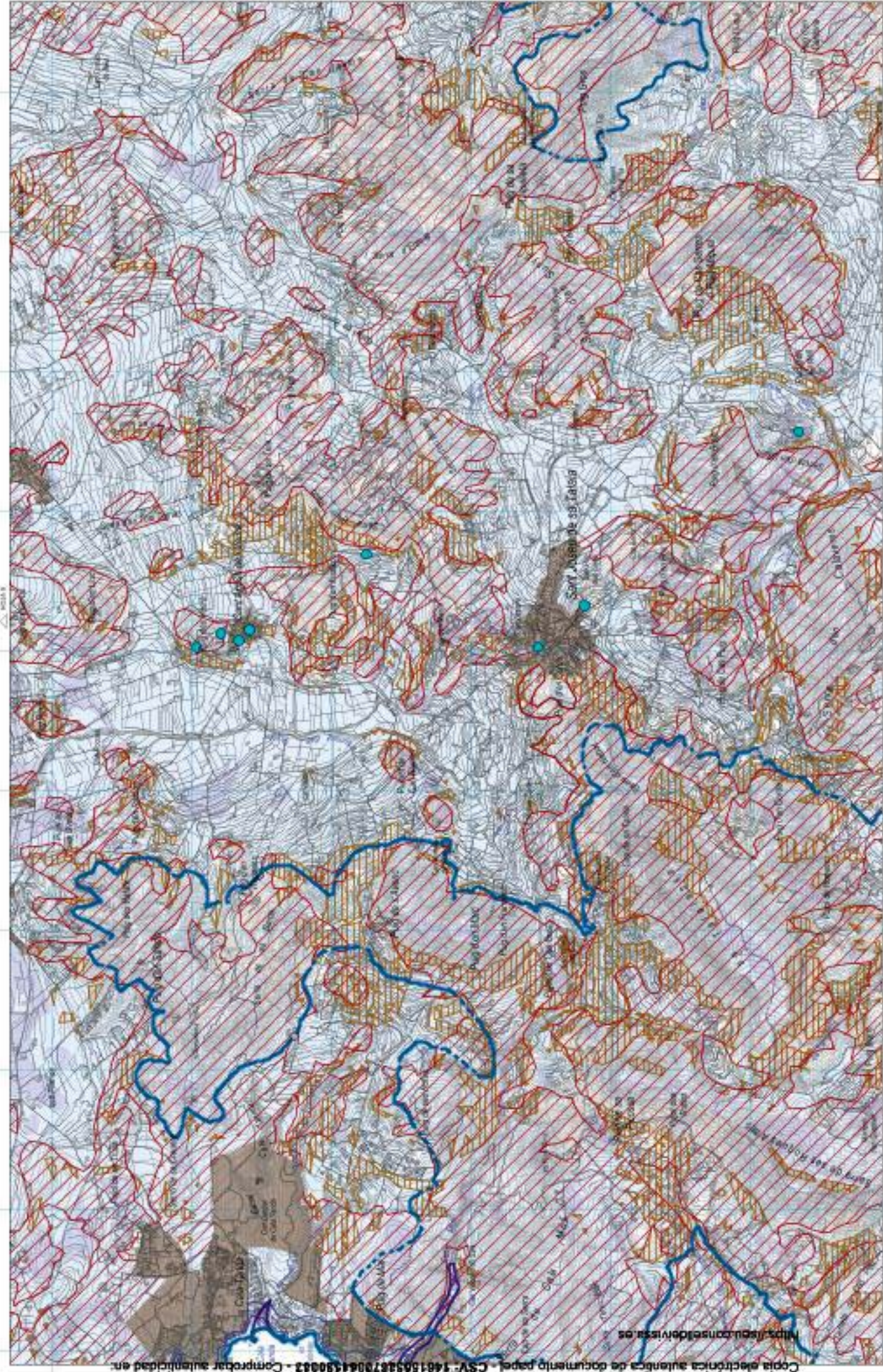






Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:  
<https://seu.conselldeivissa.es>

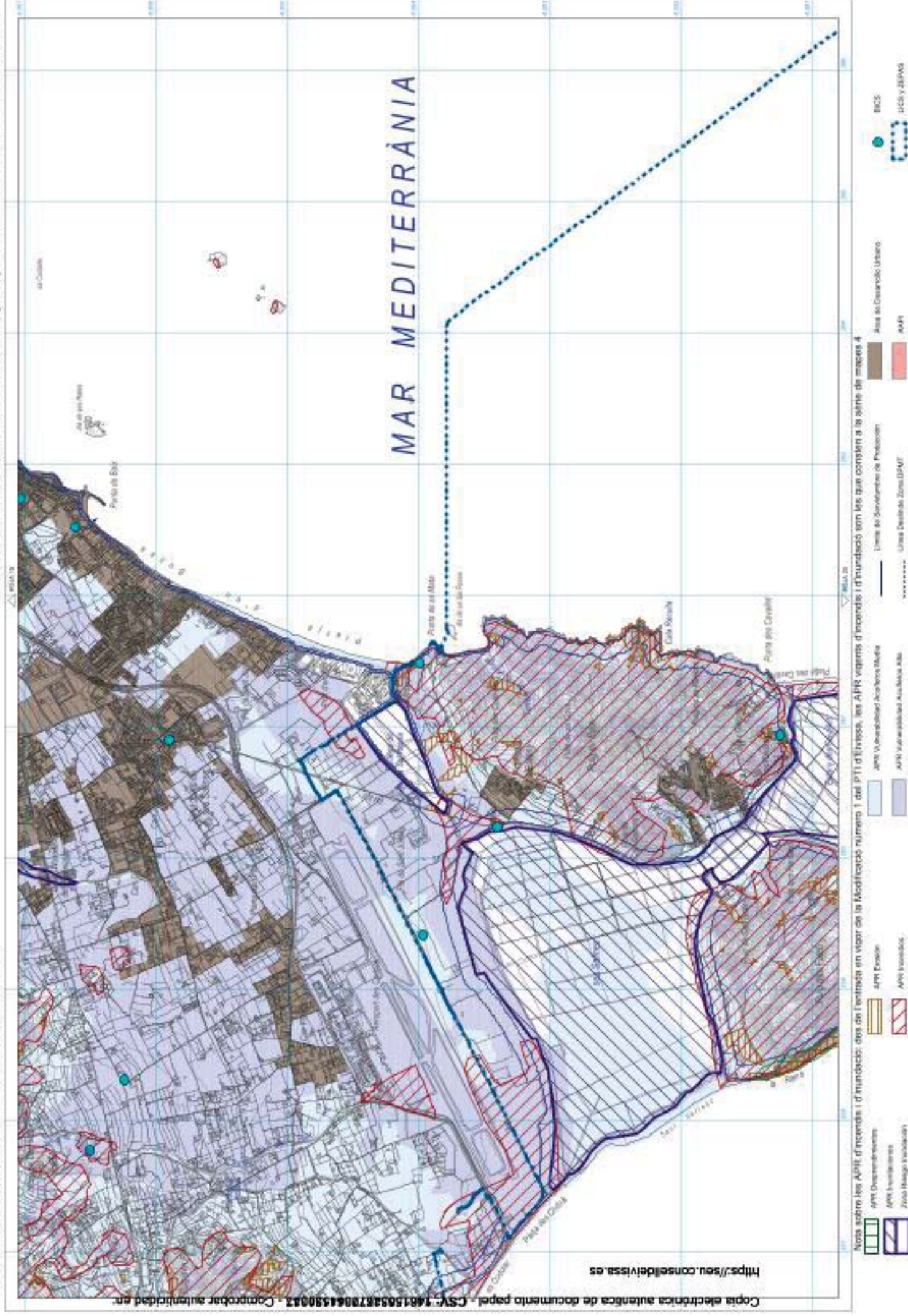




Copia electrónica auténica de documento en: <https://seu.doncsdeivissa.es> CSV: 148150526720641590032 - Comprobar autenticidad en:

Nota sobre les APR d'incendis i d'inundació: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, les APR vicents d'incendis i d'inundació són les que consten a la sèrie de mapes 4





## MODIFICACIÓ NÚMERO 2 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

### NORMES D'ORDENACIÓ

Es modifiquen les normes de l'ordenació del Pla territorial insular d'Eivissa en els aspectes que s'especifiquen tot seguit.

Per conèixer la motivació de les alteracions de l'ordenació vegeu el document de Memòria justificativa.

Per facilitar la comprensió de les innovacions de la normativa, les novetats respecte de la normativa vigent consten en lletra blava.

#### **1. Modificacions del Títol II, sobre les àrees sostretes del desenvolupament urbà**

##### **1.1 Modificació de la “Norma 8. Classes d'activitats”**

S'afegeix un nou apartat 5 a la norma 8 del PTIE, amb la següent redacció:

*«5 Els projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental no requeriran la tramitació de l'informe d'impacte territorial que preveu aquesta norma».*

##### **1.2 Modificació de la “Norma 9. Règim de les activitats en les categories del sòl rústic”**

Es modifiquen els apartats 1.2.2.1.3, 2.1.3, 6.1.3, 7.1.3 i 8.1.3 de la Norma 9, els quals tendran la següent redacció:

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

*.../...*

**1 Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció SRP-AANP**

*.../...*

**1.2.2.1 Sector primari: Regulades segons emplaçament.**

*.../...*

**1.2.2.1.3 Activitats complementàries.**

*.../...*

**b. Altres: Prohibides, excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, amb les següents excepcions:**

- *Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària: Es consideraran ús admès quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.*



- *Resta d'activitats complementàries: No requeriran informe d'impacte territorial quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.*

.../...

## 2 Àrees Naturals d'Especial Interès SRP-ANEI

### 2.1 Sector primari

.../...

2.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, *amb les següents excepcions:*

- *Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària: Es consideraran ús admès quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.*
- *Resta d'activitats complementàries: No requeriran informe d'impacte territorial quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.*

.../...

## 3 Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic SRP-ARIP

### 3.1 Sector primari

.../...

3.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, *amb les següents excepcions:*

- *Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària: Es consideraran ús admès quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.*
- *Resta d'activitats complementàries: No requeriran informe d'impacte territorial quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.»*

.../...

## 5 Àrees de Protecció Territorial SRP-APT

.../...

5.3 En les SRP-APT de costa, totes les activitats, *llevat de les complementàries del sector primari que s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda*, vendran condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.».../...

## 6. Sòl Rústic Forestal SRC-F

### 6.1 Sector primari.

.../...

6.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial. *No obstant l'anterior, es consideraran ús admès quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.../...*

## 7 Àrees de Transició SRC-AT

7.1 Sector primari.

.../...

7.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, amb les següents excepcions:

- Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària: Es consideraran ús admès quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.
- Resta d'activitats complementàries: No requeriran informe d'impacte territorial quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.

.../...

8 Sòl Rústic de Règim General SRC-SRG

8.1 Sector primari.

.../...

8.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial. No obstant l'anterior, es consideraran ús admès quan s'implantin sobre edificacions existents legalment implantades i no impliquin augment de superfície construïda.

.../...»

**1.3 Modificació de la "Norma 10. Condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic"**

Es modifica l'apartat 4, lletra b, de la norma 10 PTIE, la qual queda amb la següent redacció:

«4 Resultaran d'aplicació a les edificacions destinades a ús d'habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els annexos destinats a aquest ús, els següents paràmetres que el planejament general podrà fixar més restrictivament:

(...)

b. Superfície construïble màxima: a SRP-ARIP i SRC-F, 0,0084 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; a la resta de categories de sòl rústic: 0,014 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La longitud màxima de façana és de 30 m.

Per al cas de les cases pageses, anteriors a 1956, s'afegirà a la superfície construïble màxima la superfície de murs tradicionals que excedeixi de computar-los amb 35 cm d'amplada.»

S'introdueix una nova lletra e a l'apartat 4 de la norma 10, la qual queda redactada de la següent manera:

« e. Als terrenys no inclosos a la norma 10.5 i en els quals no se superi el paràmetre de volum màxim del conjunt de les edificacions de la lletra d, els habitatges podran destinar una única planta a soterrani o a semisoterrani, amb una altura màxima interior de 3 m, que no podrà superar la superfície màxima establerta a la lletra b ni sobresortir de l'empremta de la planta baixa tancada.

*De les citades superfícies de soterrani o semisoterrani, exclusivament no computaran com a superfície construïda les destinades a aparcament de vehicles, serveis d'infraestructura de l'edifici, bugaderia, distribuïdor, traster, vestidor, rebost, bodega, gimnàs, sala de jocs i sala de cine.»*

#### **1.4 Modificació de la “Norma 11. Condicions específiques de l'ús d'allotjament turístic en sòl rústic”**

Es modifica la redacció de la norma 11.8 PTIE. La nova redacció és la següent:

*«8. No es permeten les noves activitats turístiques als habitatges situats en els terrenys als quals es refereix l'apartat 5 de la norma 10.*

*Com a excepció a l'anterior, es permet l'oferta de comercialització d'estades turístiques en cases pageses, anteriors a 1956, en la modalitat de lloguer d'habitatge principal, la qual es podrà implantar en qualsevol classe de terrenys excepte en Xarxa Natura 2000. Aquesta oferta es regula a l'article 9 del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric i de foment de les agroestades i de la comercialització d'estades turístiques en cases pageses, amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal.*

*A les categories on està permesa, l'oferta de comercialització d'estades turístiques en habitatges en sòl rústic només es pot implantar als que apareguin a la fotografia aèria de 1956.»*

#### **1.5 Modificació de la “Norma 16. Segregacions i divisions de finques en sòl rústic”**

La nova regulació modifica els apartats 5, 6, 7 i 9 de la norma 16, els quals queden redactats de la següent manera:

*«5 Tan sols s'autoritzarà la construcció de nous habitatges sobre finques procedents de segregacions, fragmentacions o divisions de finques, quan la totalitat de finques resultants d'una mateixa finca, inclosa la matriu i/o la romanent, compleixin amb les regles d'aquesta norma.*

*S'exceptua de l'anterior el cas en què es practiqui una única segregació amb la finalitat d'agrupar la porció segregada de fins a 5.000 m<sup>2</sup>, amb independència de quin sigui el títol pel qual s'adquireixi, a una finca confrontant perquè aquesta tenguin la superfície mínima exigible. Aquests supòsits seran compatibles amb l'aplicació dels apartats 7 i 9, no computaran en el nombre de finques segregades dels apartats 2 i 3 i el resultat de l'agrupació serà edificable.*

*Les segregacions, fragmentacions o divisions de finques realitzades d'acord amb les regles d'aquesta norma no es reputaran constitutives de parcel·lació urbanística prohibida tret que puguin donar lloc a la formació d'un nucli de població, suposin obres d'urbanització conjunta o siguin el resultat d'un pla d'urbanització unitari o bé tenguin o prevegin una distribució, forma parcel·lària, elements i característiques propis de les actuacions en sòl urbà o urbanitzable que, de consumir-se, podrien donar lloc, per efecte de la transformació, a la pèrdua dels elements d'identitat del sòl rústic.*

6 En el cas que es pretengui segregar, dividir o fragmentar, una superfície de terreny d'una finca en la qual hi ha implantats un o més habitatges, prèviament a la seua autorització haurà de tramitar-se el corresponent expedient municipal de desvinculació, previst a l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, que es podrà integrar en el de segregació i en el qual s'haurà d'acreditar que es compleixen els requisits exigits a aquesta norma 16. En els casos en què del resultat de la desvinculació en resulti alguna finca que pugui ser susceptible d'autoritzar-hi la implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat, s'haurà de sol·licitar informe previ al Consell Insular, el qual serà vinculant respecte del compliment dels requisits de parcel·la mínima i d'aprofitament màxim, adjuntant tota documentació necessària segons la instrucció 7 d'aquest Pla.

Quan sobre la finca objecte de l'expedient municipal de segregació/desvinculació, hi hagi un ús condicionat diferent del d'habitatge, haurà de comptar amb la prèvia declaració d'interès general.

La resolució de l'informe previst en el primer paràgraf correspondrà a la persona titular del departament del Consell Insular d'Eivissa que tengui atribuïdes les competències en matèria d'urbanisme.

*En la tramitació de segregacions i desvinculacions no resultarà necessari acreditar la legalitat de les edificacions que apareguin, amb la mateixa superfície, volum, ocupació i ús que tenen en el moment de la sol·licitud, a les fotografies aèries de 2006 o 2015 de l'IDEIB, segons es tracti de sòl rústic protegit o comú, respectivament. Als efectes d'aquest apartat no es consideren sòl rústic protegit les àrees de prevenció de riscos. Les finques resultants d'aquests actes han de comptar amb una superfície suficient que permeti el compliment dels paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació de totes les edificacions que s'hi implanten.*

*En la tramitació de la declaració d'interès general d'un aparcament d'ús públic en una finca en la qual hi hagi també altres usos, caldrà que aquests disposin d'una superfície, excloent la destinada al citat aparcament, que compleixi amb la superfície mínima exigible i amb els paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació. En aquest supòsit, no serà exigible la desvinculació ni la segregació de la superfície destinada a aparcament.*

7 El disposat en els apartats 2, 3 i 4 d'aquesta Norma no serà d'aplicació quan es compleixi l'exigut en la Norma 15 i es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació –efectuades per una sola vegada– practicades en document públic en virtut d'actes dispositius derivats de successió testada i/o intestada o que siguin necessaris per portar a terme la partició dels béns per raó hereditària o per procedir al pagament de la legítima, o quan es tracti de donacions o pactes successoris de pares a fills, *d'oncles als seus nebots consanguinis o d'avis als seus nets*, en els termes que l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears estableix i sempre que el nombre de finques derivades d'aquestes operacions no superi el nombre de *fills, nebots o nets* del donant o de la persona que atorga el pacte successori.

*Igualment, tampoc no serà d'aplicació allò que disposen els apartats 2, 3 i 4 d'aquesta norma a les finques registrals resultants de l'acte de dissolució del condomini entre germans respecte de finques adquirides per títol diferent de l'hereditari.*

(...)

9 A les finques segregades a partir del dia 1 de novembre de 2016, queda prohibit l'ús d'habitatge excepte que provenguin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació o pacte successori de pares a fills –o a fills de fills premorts– *d'oncles als seus nebots consanguinis, d'avis als seus nets, així com la dissolució del condomini entre germans*, o per successió testada i/o intestada i es compleixin les regles anteriors. En aquest cas, no s'exigirà que la finca resultant *que continuï en mans de la persona que disposa dels seus béns* es transmeti per donació a un fill o per herència, tot havent de complir aquesta finca amb les regles anteriors; *i sense que la seva transmissió onerosa impliqui la prohibició de l'ús d'habitatge sobre la mateixa*.

Les llicències d'edificació en parcel·les que es beneficiïn de l'excepció prevista en el paràgraf anterior només s'atorgaran prèvia acceptació, per part de la persona propietària, de l'obligació de no transmetre inter vivos l'esmentada finca en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència. L'eficàcia d'aquesta es demorarà al moment en què s'acrediti, davant de l'ajuntament competent, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es condicionarà al manteniment d'aquesta obligació.

A les finques adquirides a partir del dia 1 de novembre de 2016 en virtut de títol diferent al de donació o pacte successori de pares a fills –o a fills de fills premorts– o successió testada i/o intestada no es podrà aplicar l'excepció prevista en el primer paràgraf d'aquest apartat 9.»

S'introdueix un nou apartat 12 a aquesta norma 16, amb la següent redacció:

*«12 Les administracions públiques podran segregar les finques o les parts de les finques que siguin de la seua propietat sense subjecció a les limitacions d'aquesta norma 16.*

*Així mateix, les finques que se segreguin per a la seva transmissió a les administracions públiques no quedaran subjectes a les limitacions d'aquesta norma 16.»*

## **1.6 Modificació de la “Norma 18. Condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic”**

Es modifiquen els apartats 5 (lletres g, h, j, k, aquestes dos últimes de nova introducció), 6 (lletra f) i 7 de la norma 18, la qual queda redactada de la següent forma:

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

(...)

5 A l'efecte de la seua adaptació a la resta de condicions:

(...)

g. Els projectes *de rehabilitació integral o de nova construcció d'habitatges unifamiliars aïllats* hauran de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes per a la seva reutilització en les necessitats de l'edificació i/o de la finca. Així mateix, s'haurà de

preveure el seu emmagatzematge en un aljub o en un safareig amb capacitat suficient per a aquest ús, amb una capacitat mínima de 30 m<sup>3</sup>.

h. L'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic no podrà donar lloc a la construcció de més d'una piscina per finca, la qual estarà situada a una distància màxima de 25 metres del nucli principal. El volum d'aigua de les noves piscines en sòl rústic no podrà excedir els 60 m<sup>3</sup>, amb una làmina d'aigua de com a màxim 35 m<sup>2</sup> (llevat que una norma amb rang de llei estableixi una superfície inferior) i inclourà un sistema de recuperació de l'aigua sobrant. L'acabat interior de les piscines evitarà els colors cridaners.

i. Els projectes de construcció de nous habitatges unifamiliars aïllats han de preveure la creació i manteniment de mesures per a la defensa contra incendis de vegetació.

j. Els nous habitatges i les reformes integrals dels existents inclouran circuits de recuperació de les aigües grises amb les característiques i requisits prevists a la Disposició addicional 21.

k. Els nous habitatges han de ser de consum energètic quasi nul en els termes de la normativa sectorial vigent.

6. La sol·licitud de construcció de nous habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic haurà d'incloure projecte tècnic degudament justificat que reculli totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental que s'han de portar a terme en la totalitat de la finca, independentment de la seua superfície, en funció de les seves característiques, tendents a:

a. Recuperar i mantenir la totalitat dels terrenys en bon estat segons les seves característiques naturals (mantenir i potenciar la biodiversitat, mantenir la massa boscosa en condicions que minimitzin l'extensió d'incendis forestals i de forma que no perjudiquin les espècies protegides que s'hagin de preservar i, en zones agrícoles, el manteniment dels cultius tradicionals i de les plantacions de fruiteres o bé, el manteniment de l'explotació agrària existent).

(...)

f. Usar espècies autòctones i de baix requeriment hídric en el disseny i execució del jardins, així com al seu reg amb aigües pluvials i/o regenerades. Es prohibeixen els jardins d'alt requeriment hídric (tropicals) i l'ús d'espècies invasores.

7. No es podrà atorgar la llicència d'ocupació o de primera utilització municipal de l'edificació sense verificar el compliment de la Disposició addicional 21 i l'execució de les mesures d'integració paisatgística i ambiental de l'apartat anterior, en els termes que constin a l'annex al projecte exigit a l'apartat 1.1.f. de la Instrucció 5a "Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic" del PTIE.»

## 1.7 Modificació de la "Norma 19. Condicions tipològiques de les edificacions en sòl rústic"

S'introdueix un nou apartat segon a la norma 19 i el text fins ara vigent passa a ser l'apartat primer de la norma, el qual inclou modificacions als apartats j i h. La nova redacció d'aquesta norma és la següent:

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

1. Les edificacions i instal·lacions hauran d'ajustar-se a les tipologies pròpies del

*medi rural en què se situïn i a l'efecte:*

*a. Les edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes per cossos principals de planta quadrada o rectangular als quals es podran afegir volums menors o secundaris.*

*b. Els murs cecs seran l'element compositiu preponderant, i la superfície de buits resultarà sempre molt inferior a la dels massissos.*

*c. Les rampes i escales d'accés al semisoterrani hauran d'efectuar-se de manera que no es manifestin en les façanes exteriors, per la qual cosa hauran d'efectuar-se enterrades respecte del terreny natural i tancades lateralment per draps d'altura suficient.*

*d. La façana vista del semisoterrani o de la càmera sota la planta baixa haurà d'anar folrada de pedra o fàbrica tradicional del lloc acabada amb colors de la gamma dels ocres i terra.*

*e. A l'illa d'Eivissa, les cobertes seran planes i se'n permetran d'altres tipus tradicionals en els cossos i elements complementaris i sempre que aquestes no superin el 20 % de la superfície ocupada total de l'edificació principal, permetent-se per al seu acabat els materials ceràmics, de formigó vist i les proteccions pesades d'elements impermeabilitzadors, que no podran quedar vistes o sense protecció.*

*f. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i acabades en els colors típics de la zona on se situïn. Les proteccions i les baranes de terrasses de fàbrica massissa, fusta o metàl·liques de disseny senzill i similar als tradicionals.*

*g. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes i elements constructius evitarà les coloracions estridents i s'efectuaran mitjançant fàbrica de pedra tradicional vista o fàbrica esquerdejada tradicional o pintada, i queda prohibida la utilització de revestiments no tradicionals quant als materials i la seua disposició. Els acabats no petris es tractaran amb especial cura pel que fa al color i s'utilitzaran bàsicament els colors blanc, ocres i terra, en harmonia amb el conjunt paisatgístic que s'insereixi l'edificació i buscant la concordança i no el contrast.*

*h. Es prohibeixen les edificacions i els elements estranys, tals com cases de fusta prefabricades, elements habitables prefabricats mòbils o fixos, merlets, baluards, balustrades, etc.; es recomanen els elements tradicionals propis de cada zona i resulta prohibida la utilització de tipologies i acabats derivats d'arquitectures d'altres regions que resultin impròpies de l'entorn rústic de l'illa. En qualsevol cas resultaran prohibits els acabats amb elements constructius vists del tipus maó, bloc de formigó, cobertes de fibrociment i similar.*

*i. Fins que no resulti definida una tipologia pròpia per al sòl rústic, podran disposar-se casetes d'escomeses de serveis prefabricades que hauran en tot cas de folrar-se per l'exterior mitjançant fàbriques i acabats de tipologia adaptada a la pròpia de la zona on se situïn. La definició de la citada tipologia podrà efectuar-se mitjançant Instrucció tècnica dictada pel Consell Insular d'Eivissa en col·laboració amb les administracions, les companyies i els tècnics implicats.*

*j. Els elements aliens a la tipologia rural: instal·lacions, antenes, plaques solars, etc. s'hauran d'integrar de forma coherent i harmoniosa en el conjunt de l'edificació o en el seu entorn.*

*Quan no sigui possible per raons energètiques, paisatgístiques, urbanístiques o patrimonials ubicar en coberta les instal·lacions d'autoconsum elèctric amb tecnologia de generació renovable, la ubicació alternativa sobre el terreny no*

*computarà urbanísticament pel que fa al paràmetre d'ocupació en els termes de l'article 54.4 de la Llei 10/2019, de 22 de gener, de canvi climàtic i transició energètica.*

*En el cas de les cases pageses, les instal·lacions per a l'autoconsum energètic només es podran instal·lar sobre el terrat si no són visibles des del seu entorn proper.*

*Quan les instal·lacions d'autoconsum elèctric s'instal·lin sobre el terreny, no s'hi aplicaran àrids ni formigó per condicionar-lo, tendran una altura màxima d'1,5 m, seran de colors discrets i es donarà preferència a llocs poc visibles. El perímetre de la instal·lació es podrà tancar amb malla metàl·lica diàfana d'un màxim de dos metres d'alçada.*

*2. El règim de les edificacions, construccions i instal·lacions, de nova planta, o les seues ampliacions, canvi d'ús i la legalització d'edificacions, previstos als apartats 6 i 7 de l'article 110 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears i que estiguin vinculades amb la destinació o la naturalesa de les finques, pel que fa al règim d'integració de les edificacions previst en aquest PTIE només haurà de complir amb la norma 18.5, i pel que fa a les condicions tipològiques de la norma 19.1, l'informe de l'administració pública competent en matèria agrària podrà, motivadament, exonerar-ne el seu compliment.»*

### **1.8 Modificació de la “Norma 20. Tancaments de finques”**

Es modifica la norma 20.2 sobre tancament de finques pel que fa a les explotacions agràries per adequar-la a allò previst a la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. La nova redacció de l'apartat 2 de la norma 20 és la següent:

*«2. A les explotacions agràries els tancaments admissibles seran els previstos a l'article 119 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.»*

### **1.9 Modificació de la “Norma 22. Condicions específiques de les Unitats Paisatgístiques”**

Es modifica l'apartat 2.a de la norma 22, la qual queda redactada de la següent manera:

*«a. En els terrenys inclosos en la unitat A l'altura màxima serà de 2 plantes i 6,5 m i l'altura total de 7 m, i el volum de la planta alta no podrà superar el 50 % del de la planta baixa.»*

## **2. Modificacions del Títol VII del PTIE, sobre Planejament i desenvolupament sostenible**

### **2.1 Modificació de la “Norma 68 Classificació i ordenació”**

La norma 68 passarà a tenir la següent redacció:

### **«Norma 68 Classificació i ordenació**

1 Els instruments de planejament general, en definir la classificació del sòl urbanitzable, hauran de tenir en compte l'aptitud dels terrenys que es plantegin per ser objecte de transformació sense que es produeixin processos greus de deteriorament mediambiental, social o cultural, per a la qual cosa s'establirà tenint en compte:

- a. Les característiques geològiques, topogràfiques i edafològiques dels terrenys, així com l'existència d'espècies catalogades o amenaçades i del que en referència a elles estableixin els plans de recuperació o conservació.
- b. La presència de processos de pressió sobre els recursos i de deteriorament ambiental.
- c. L'impacte de la urbanització i les infraestructures projectades sobre els recursos no renovables i el paisatge.
- d. La capacitat dels sistemes i xarxes preexistents o programats per a solucionar les demandes d'equipaments i serveis que l'actuació generi.
- e. L'existència de diversitat en l'accessibilitat.

2 Els instruments de planejament general establiran la classificació del nou sòl urbanitzable tenint en compte així mateix les característiques inicials dels terrenys a fi de garantir:

- a. L'adaptació harmònica del desenvolupament urbanístic als valors preexistents.
- b. El desenvolupament dels nous teixits [a l'àmbit més adequat per al creixement, contigu al nucli existent \(llevat d'excepcions adequadament motivades\), dins les àrees de transició i en condicions d'orientació adequades.](#)
- c. Que les condicions topogràfiques siguin adequades per suportar la transformació amb el mínim impacte mediambiental possible.

3 Els instruments de planejament general i sectorial, en efectuar l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, hauran de:

- a. Definir una xarxa viària adequadament jerarquitzada i que creï malles de circulació amb connexió adequada a la vialitat preexistent, evitant en la mesura que sigui possible les solucions en cul-de-sac. [Així mateix, definirà una xarxa de vies segregades per a mitjans de mobilitat sostenible adaptades a les necessitats de mobilitat dels principals entorns urbans i coordinada entre els diversos municipis \(Conurbació d'Eivissa, Sant Antoni-Cala de Bou, Santa Eulària\).](#)
- b. Millorar les característiques del viari rodant i per als vianants, amb [aplicació de les mesures derivades de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears](#), potenciació dels desplaçaments per als vianants i mesures per a la moderació del trànsit de vehicles.
- c. Definir el sistema [d'espais lliures públics](#) procurant mantenir en el seu emplaçament i integrar en l'ordenació els elements valuosos preexistents de vegetació natural; assegurant la compatibilitat entre la vegetació autòctona i la de nova implantació, triant per a aquestes últimes espècies amb consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat i evitant [les espècies potencialment invasores, tot l'anterior seguint els criteris del Manual de xerojardineria elaborat per la Direcció General de](#)

*Recursos Hídrics. Es prioritzarà la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües.*

*Els espais lliures públics es dissenyaran amb criteris sostenibles, amb un mínim del 50% de sòl permeable, amb vegetació que procuri un ombreig adequat que contribueixi a proporcionar àmplies zones d'ombra a l'estiu als usuaris i a mitigar l'efecte "illa de calor", i amb sistemes de gestió d'aigües pluvials per a aprofitament de reg.*

*Així mateix, en el disseny urbà, especialment en els àmbits inclosos en unitats d'actuació i en nous creixements urbanístics, es tindrà en compte l'objectiu de què tota la població tenguí un espai verd arbrat a menys de 300 m, així com que el sòl urbanitzat compti amb un mínim del 30% de cobertura arbòria, amb arbres a tots els carrers en què sigui adequat.*

*d. Definir les xarxes de les infraestructures de proveïment amb característiques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i distribució.*

*e. Definir sistemes de sanejament separatius (llevat que no sigui tècnicament o econòmicament viable) i la implantació de sistemes de captació, emmagatzematge i tractament de les aigües de pluja en vies urbanes, en aparcaments i en altres instal·lacions adequades per a la seua utilització en el rec de jardineria pública i aigüaleig de carrers.*

*f. Fomentar la implantació de xarxes de reg de les zones verdes que emprin sistemes d'estalvi d'aigua.*

*g. Fomentar la implantació de sistemes de recollida selectiva de residus definint emplaçaments adequats en la via pública que minorin el seu impacte negatiu.*

*h. Preveure la reducció al mínim dels espais impermeabilitzats, per a la qual cosa, els sòls que se sotmetin a processos urbanitzadors hauran de comptar amb sistemes urbans de drenatge sostenible (SUDS) per tal que la infiltració al terreny urbanitzat sigui el més semblant possible a la infiltració en terreny natural. A més, s'establiran uns índexs de permeabilitat per als diferents àmbits i situacions. D'altra banda, la vegetació utilitzada serà autòctona i poc exigent en reg i manteniment i es seguiran els criteris del Manual de Xerojardineria elaborat per la Direcció General de Recursos Hídrics.*

*i. Habilitar prou espai per a la instal·lació d'aparcaments en els accessos als nuclis urbans, com a mesura complementària d'actuacions de mobilitat urbana. En el seu disseny s'utilitzaran les millors tècniques disponibles de sistemes de drenatge urbà sostenible i es garantiran la millora en la mobilitat, la qualificació paisatgística dels accessos al nucli, el tractament vegetal i el potencial com a zona de producció d'energia renovable. Aquestes dotacions no computaran com a creixement de sòl residencial, turístic o mixt sempre que es dediquin a la producció d'energia solar.*

*j. Adoptar mesures de protecció de la costa i de l'interior en relació amb la gestió dels riscos d'inundació i l'adaptació al canvi climàtic, per a la qual cosa es podran desplegar actuacions de reconversió territorial municipal que suposin la relocalització de sòls de desenvolupament urbà que es trobin a zones de risc.*

*k. Preveure l'habilitació de "refugis climàtics" amb una capacitat adequada als nuclis urbans principals del municipi.»*

## 2.2 Modificació de la “Norma 69 Regulació”

La norma 69 tindrà la següent redacció:

### «Norma 69 Regulació

*1 Els instruments de planejament general i sectorial i la resta de normatives d'aplicació, en regular l'execució de les obres d'urbanització i edificació:*

- a. Prohibiran l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.*
- b. Exigiran que en els projectes hi hagi previsions sobre el trasllat d'enderrocs a abocadors autoritzats; apilament de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que en resultin afectats.*

*2 Els instruments de planejament general i sectorial i la resta de normativa d'aplicació, en regular les característiques de les edificacions, hauran de:*

- a. Garantir que les noves edificacions que es construeixin siguin de consum energètic quasi nul en els termes de la legislació sectorial aplicable i l'obligació de que part de les cobertes de les noves edificacions de qualsevol ús es destini a mitjans de captació energètica solar.*
- b. Garantir la utilització racional dels recursos hídrics exigint la instal·lació de circuits per al reciclatge d'aigües grises o, alternativament, per a la reutilització d'aigües pluvials per a servei de vàters. Seran també exigibles els sistemes d'estalvi d'aigua en cisternes de vàters i de limitadors de cabal en aixetes. Així mateix, instal·lació de circuits per a la reutilització d'aigües pluvials per al reg, mitjançant implantació de xarxes separatives que permetin la seua reutilització.*
- c. Exigir la reserva d'espai suficient per a la ubicació de recipients separatius de residus.*
- d. Garantir el manteniment de la permeabilitat dels sòls establint, en la tipologia d'edificació aïllada, percentatges màxims de superfície lliure de parcel·la pavimentada i mínims de superfície lliure enjardinada.*

*3 Les normes o ordenances municipals hauran de contemplar mesures de reducció de la contaminació lumínica:*

- a. Fomentant la correcta gestió de l'enllumenat públic i establint horaris fixos d'apagat de l'enllumenat ornamental.*
- b. Prohibint l'ús de canons làser o projectors dirigits al cel amb finalitats comercials o ornamentals.*

*4 L'acció de les administracions públiques haurà de:*

- a. Fomentar la implantació de sistemes de tractament i reciclatge dels residus.*
- b. Adoptar plans d'il·luminació eficient, estalvi energètic i sistemes de qualificació energètica.»*

## 3. Modificacions de les disposicions addicionals i transitòries

### 3.1 Modificació de la “Disposició adicional 17, sobre finques conformades per distintes sorts.”

La nova redacció de la Disposició adicional 17 és la següent:

**«Disposició adicional 17. Fines conformades per distintes sorts**

1. Les fines que a l'entrada en vigor del PTIE figurin inscrites com una única entitat registral conformada per dues o més sorts que no compleixin cap d'elles el requisit de parcel·la mínima, resultaran edificables sempre que compleixin la parcel·la mínima exigible atenent a la superfície total de la finca registral. En aquests casos, s'haurà de vincular l'edificació a la superfície total de la finca i no serà possible posteriorment la segregació d'alguna de les seues sorts; la qual cosa s'haurà de fer constar en el Registre de la Propietat.

2. Les fines posteriors a l'entrada en vigor del PTIE que estiguin conformades per diverses sorts, només seran edificables quan l'habitatge se situï sobre una sort que en ella mateixa compleixi la superfície mínima exigible. En les segregacions, totes les fines resultants hauran de complir aquesta condició.»

### 3.2 Modificació de la “Disposició adicional 19, sobre l'aplicació de la norma 16.5 a segregacions ja autoritzades.”

La nova redacció de la Disposició adicional 19 és la següent:

**«Disposició adicional 19. Aplicació de la norma 16.5 a segregacions ja autoritzades**

1. La condició establerta a la norma 16.5 de què totes les fines resultants d'una mateixa finca han de complir les regles de la norma 16, es considerarà satisfeta en els casos en què s'hi hagin efectuat segregacions complint amb la normativa d'aplicació en el seu moment i posteriorment hagin resultat afectades per canvis normatius, quan constin en escriptura notarial o equivalent.

L'anterior, sense perjudici que la finca sobre la que es tramita l'expedient hagi de complir amb tota la normativa vigent.

2. El supòsit previst en la redacció original del PTIE a l'últim incís del primer paràgraf de la norma 16.5, continuarà essent aplicable en els seus termes a les segregacions que s'hagin efectuat abans de l'entrada en vigor de la modificació número 2 del PTIE.»

### 3.3 Introducció de la nova “Disposició adicional 21. Sobre mesures mínimes orientades a l'adaptació al canvi climàtic”

S'introdueix una nova disposició adicional 21, amb la següent redacció:

**«Disposició adicional 21. Sobre mesures mínimes orientades a l'adaptació al canvi climàtic**

1. Delimitació preliminar de zones prioritàries per a la implantació d'energies renovables i aparcaments

*Fins a la completa adaptació del PTIE a la Llei 10/2019, del 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica, es declaren zones prioritàries per a la instal·lació d'energies renovables totes les àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial i les àrees de transició (SRC-AT) no ocupades per bosc.*

*L'extensió de la planta d'energia fotovoltaica en aplicació d'aquesta disposició no pot superar les tres hectàrees (30.000 m<sup>2</sup>).*

*Igualment, dins del tràmit d'implantació d'energia renovable fotovoltaica en aquestes zones, durant tot el seu període d'explotació, amb caràcter d'ús admès, es podrà integrar la implantació provisional d'aparcaments, com a projecte únic i integral, amb les condicions previstes als apartats anteriors. En el disseny d'aquests aparcaments s'hauran d'utilitzar les millors tècniques disponibles de sistemes de drenatge urbà sostenible i es garantirà, la qualificació paisatgística dels accessos al nucli i el tractament vegetal.*

## **2. Edificis obligats a obtenir la certificació energètica B o C**

*En qualsevol classe de sòl, la sol·licitud de la llicència urbanística d'edificacions de nova construcció o de rehabilitació integral només podrà referir-se a edificis de consum quasi nul, per la qual cosa, el projecte tècnic haurà de complir les exigències reglamentàries establertes al Document Bàsic "DB HE Estalvi d'Energia" del Codi Tècnic de l'Edificació i fer constar expressament aquest compliment a la documentació. A més, s'haurà d'adjuntar a la resta de documentació exigible, el certificat d'eficiència energètica de projecte amb almenys qualificació "B", tractant-se de sòl rústic, i almenys qualificació "C", tractant-se de sòl urbà. Així mateix, per a l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, caldrà presentar certificat d'eficiència energètica d'obra acabada també amb la mateixa qualificació que a la de projecte, o més eficient, segons correspongui. L'anterior, segons les definicions de l'article 2 del Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

*S'exclouen de l'anterior, els edificis als quals fa referència l'article 3.2 del Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.*

## **3. Edificis obligats a incorporar un sistema de reutilització d'aigües grises**

*a. En totes les classes de sòl, tots els habitatges unifamiliars i els edificis plurifamiliars, tant els destinats a ús residencial com a ús turístic o al desenvolupament d'activitats econòmiques, hauran d'incorporar un sistema de reutilització d'aigües grises procedents exclusivament de dutxes, banyeres, lavabos, així com les aigües sobrants de piscines (llevat que aquestes aigües es canalitzin a un dipòsit d'emmagatzematge per a ús de reg després d'eliminar-ne el clor residual). Aquesta obligació incumbeix les edificacions de nova construcció i les que es sotmetin a una rehabilitació integral.*

*b. El sistema de reutilització d'aigües grises tindrà les següents característiques:*

*- La baixant d'aigües grises ha de conduir les aigües fins a una depuradora fisicoquímica i/o biològica que garanteixi la depuració d'acord amb la Guia Tècnica de Recomanacions per al Reciclatge d'Aigües Grises en Edificis (Associació Espanyola d'Empreses de Tractament i Control d'Aigües).*

*- La instal·lació de depuració ha de tenir un sobreeixidor i unes vàlvules de buidatge connectades a la xarxa de clavegueram (en sòl urbà) o al sistema autònom de*

*sanejament (en sòl rústic), així com una entrada d'aigua de xarxa per garantir en tot moment el subministrament d'aigua a les cisternes dels vàters, i incorporar-hi un sistema de trencament de flux per evitar contaminació de la xarxa d'aigua potable.*

*- A l'aigua de la depuradora s'hi afegeix un colorant no tòxic i biodegradable de color que serveix d'indicador de la no potabilitat de les aigües.*

*- S'han de preveure zones comunes als edificis i construccions per allotjar l'equip de depuració, que han de ser de fàcil accés, per tal de garantir-ne el manteniment i el control. Així mateix, cal preveure el disseny d'aquest sistema d'estalvi d'aigua, juntament amb els altres subministraments, i fer que tot el conjunt de canonades discorri per l'interior dels edificis i les construccions.*

*- No es permet la reutilització d'aigües grises dels centres que per les seves característiques generen aigües grises que poden contenir agents que requereixin un tractament específic com és el cas de centres hospitalaris, centres sanitaris, llars i residències per a ancians o centres assistencials.*

*- El disseny de les instal·lacions ha de garantir que no es confonguin amb les d'aigua potable i han d'assegurar, així mateix, la impossibilitat de contaminar l'abastament. Per això, aquestes instal·lacions han de ser independents de la xarxa d'abastament d'aigua potable i les canonades a instal·lar, les aixetes i la resta de punts terminals han d'estar adequadament senyalitzats perquè puguin ser identificats de manera fàcil i inequívoca. Caldrà fixar un rètol indicatiu que expressi "Aigua no potable" i sigui fàcilment visible. D'altra banda, totes les canonades d'aquestes instal·lacions han de ser fàcilment diferenciables de la resta.*

*- La persona o les persones titulars o responsables de l'edifici, construcció i/o instal·lació dotats de sistemes de reutilització d'aigües grises estan obligats a fer-ne un ús efectiu, i està prohibida la inutilització total o parcial. Així mateix, estan obligades a fer les operacions de manteniment i les reparacions, d'acord amb les indicacions del fabricant, necessàries per mantenir les instal·lacions en perfecte estat de funcionament i els manteniments periòdics de neteja i reposició de filtres i neteja dels dipòsits d'emmagatzematge.*

*- Les persones titulars o responsables de l'edifici han de subscriure un contracte de manteniment amb una empresa especialitzada que inclogui la revisió del sistema de depuració d'aigües grises amb una freqüència mínima de dues vegades l'any. Als edificis d'habitatges plurifamiliars de nova construcció, mentre no estigui constituïda la comunitat de propietaris o veïns, el promotor queda obligat a subscriure el citat contracte de manteniment amb una durada mínima de dos anys, comptadors des de la data de la llicència de primera ocupació.»*

### **3.4 Introducció de la nova “Disposició addicional 22. Desplegament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears”**

S'introdueix una nova disposició addicional 22, amb la següent redacció:

#### **«Disposició addicional 22. Desplegament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears**

*En el termini de 6 mesos comptadors a partir de l'aprovació inicial de la present modificació el Consell d'Eivissa aprovarà inicialment el reglament de desplegament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.*

*Una vegada aquest reglament s'aprovi definitivament, les remissions del PTIE a la legislació sobre contaminació lumínica s'entendran fetes especialment al citat reglament.»*

### **3.5 Modificació de la “Disposició transitòria 1. Normes d'immediata aplicació.”**

Es modifica la Disposició transitòria 1 PTIE, la qual quedarà redactada de la següent manera pel que fa als apartats 1.7 i 2.a:

**«Disposició transitòria 1. Normes d'immediata aplicació.**

*Una vegada que entri en vigor el PTIE i fins que no hi entrin les respectives adaptacions al dit PTIE dels instruments de planejament general:*

*1 Resultaran d'immediata aplicació, amb desplaçament de les determinacions dels instruments de planejament vigents que resultin menys restrictives:*

*(...)*

*1.7 Les determinacions de règim transitori definides en l'Annex I del PTIE i en la [Disposició transitòria 5](#).*

*(...)*

*2 Resultaran així mateix d'immediata aplicació:*

*a. Les determinacions de les Disposicions addicionals 7, 11, 12, 14, [19 i 21](#).*

*(...).»*

### **3.6 Introducció de la nova “Disposició transitòria 5. Intervencions sobre edificacions i elements etnològics, anteriors a 1956, en municipis sense catàleg municipal de patrimoni”**

S'introdueix una nova disposició transitòria, la número 5, amb la següent redacció:

**[«Disposició transitòria 5. Intervencions sobre edificacions i elements etnològics, anteriors a 1956, en municipis sense catàleg municipal de patrimoni](#)**

*Fins que estiguin definitivament aprovats els catàlegs municipals de patrimoni, quan es vulgui intervenir sobre elements estructurals, distribució interior, cobertes o façanes, o fer ampliacions en edificacions i elements etnològics, anteriors a 1956, s'haurà d'obtenir informe favorable del Servei de Patrimoni del Consell d'Eivissa respecte dels seus valors patrimonials en aplicació de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric i de la Llei 18/2019, de 8 d'abril, de salvaguarda del patrimoni cultural immaterial de les Illes Balears.»*

## **4. Modificacions de l'Annex II, sobre instruccions tècniques**

### **4.1 Modificació de la “Instrucció 3. Conceptes sobre les edificacions”**

Es modifica la definició de pèrgoles, la qual queda redactada com segueix:

*«5 S'entén per pèrgola l'entramat calat de barres que cobreix una terrassa o sòl en general; la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, haurà de ser superior a 4.»*

#### **4.2 Modificació de la “Instrucció 4. Conceptes sobre còmput”**

Es modifica l'apartat 7 de la Instrucció 4 “Conceptes sobre còmput”, per aclarir que el primer paràgraf es refereix al sòl urbà.

S'afegeix a l'inici: *«7 En sòl urbà (...)»*

#### **4.3 Modificació de la “Instrucció 5. Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic”**

S'introdueixen dos nous apartats, 1.9 i 1.10, a la Instrucció “5. Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic”, els quals queden redactats de la següent manera:

*«1.9 Mapa de situació en format digital de la finca matriu.*

*El mapa de situació es presentarà en un arxiu d'extensió dxf, dwg o dgn i estarà georeferenciat al Mapa Topogràfic de les Illes Balears. L'arxiu haurà d'incloure la delimitació de la parcel·la original en una única polínia tancada en una capa independent.*

*1.10 Documentació acreditativa del compliment de la DA 21:*

- Certificat d'eficiència energètica de projecte.*
- Apartat específic al projecte on hi consti què l'edificació projectada és un edifici de consum energètic quasi nul, i per tant compleix les exigències reglamentàries establertes al Document Bàsic “DB HE Estalvi d'Energia” del Codi Tècnic de l'Edificació.*
- Apartat específic referent a la incorporació del sistema de reutilització d'aigües grises.»*

#### **4.4 Modificació de la “Instrucció 7. Documentació específica per a l'autorització de desvinculacions en sòl rústic”**

Es modifica l'apartat 4 de la Instrucció setena, relativa a la documentació específica para la autorització de desvinculacions en sòl rústic, el qual queda redactat de la següent manera:

*«4. Acreditació de la legalitat de l'habitatge i de les edificacions o de la seua existència des de 2006 o 2015, segons es tracti de sòl rústic protegit o comú, respectivament.*

*Certificat municipal d'antiguitat en cas que l'habitatge i/o les edificacions siguin anteriors a 1956; en la resta de casos, llicències municipals d'obra.*

*Alternativament, per al cas d'habitatges i edificacions existents a les fotografies aèries de l'IDEIB de 2006 o 2015, segons es tracti de sòl rústic protegit o comú,*

*respectivament, certificat tècnic acreditatiu de què les edificacions es varen finalitzar abans de l'any 2006 o 2015, i de què des de llavors no s'han efectuat obres d'ampliació de superfície o d'ocupació, d'augment de volum, ni de canvi d'ús.»*

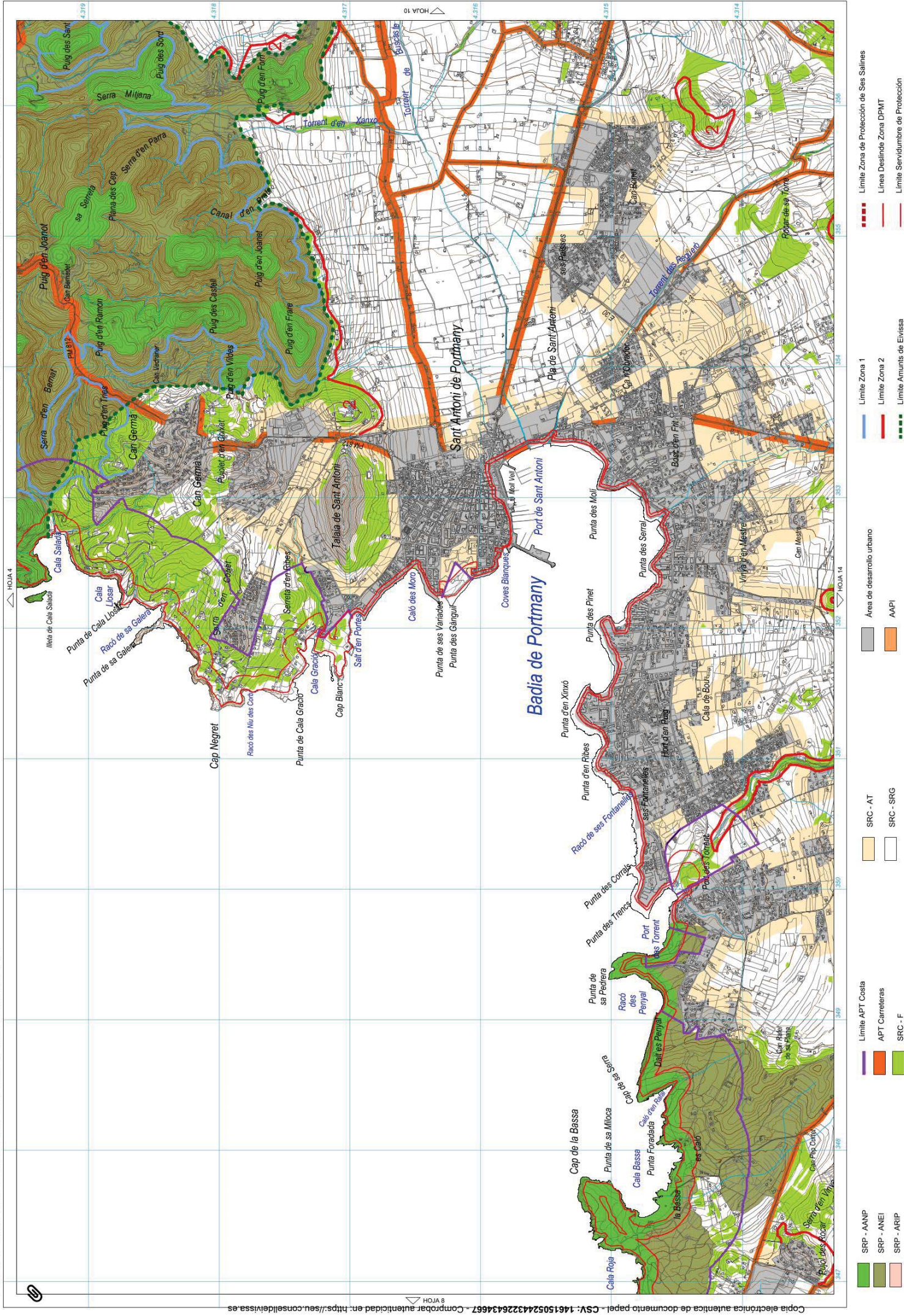


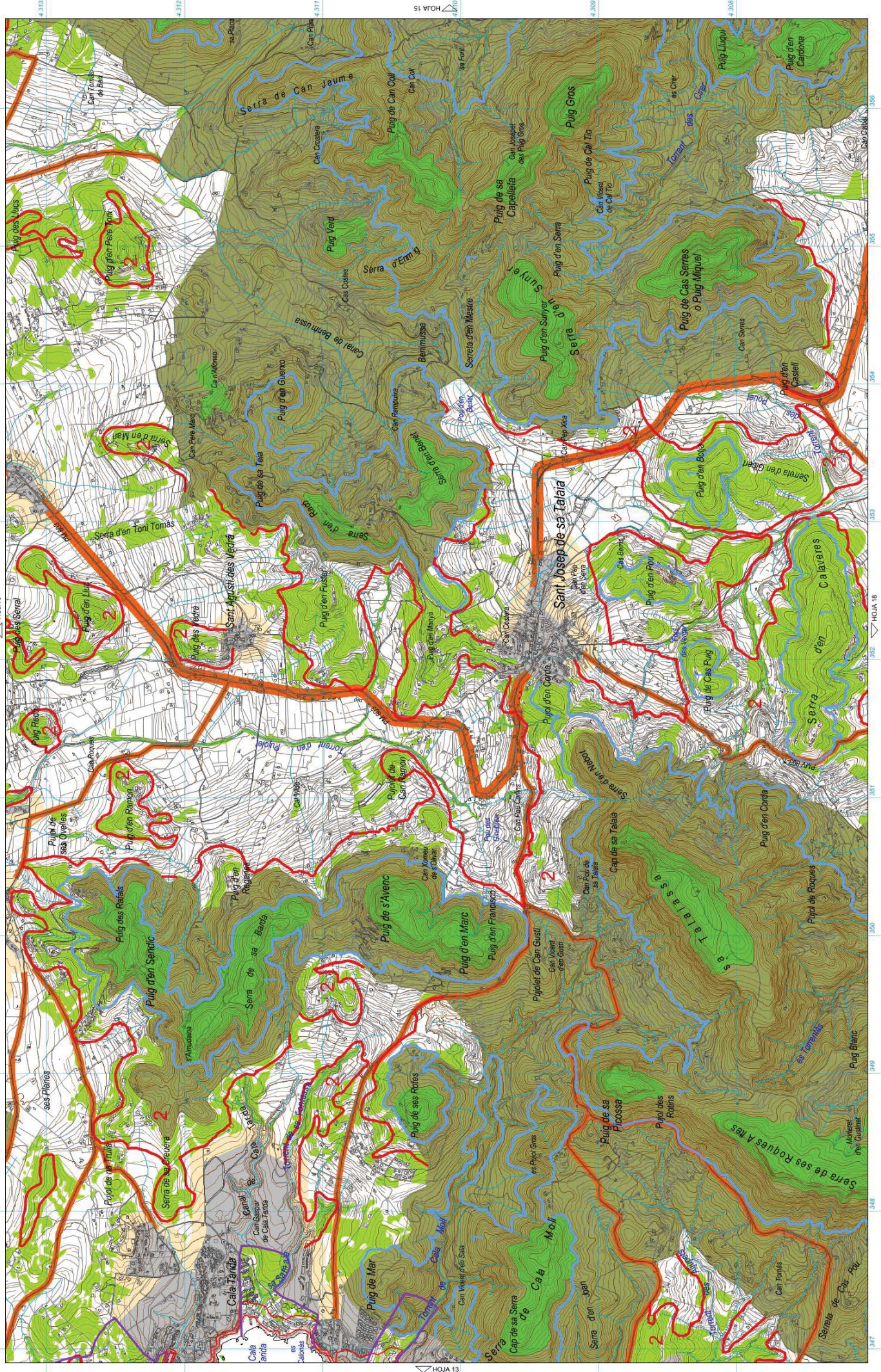
## **MODIFICACIÓ NÚMERO 2 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA**

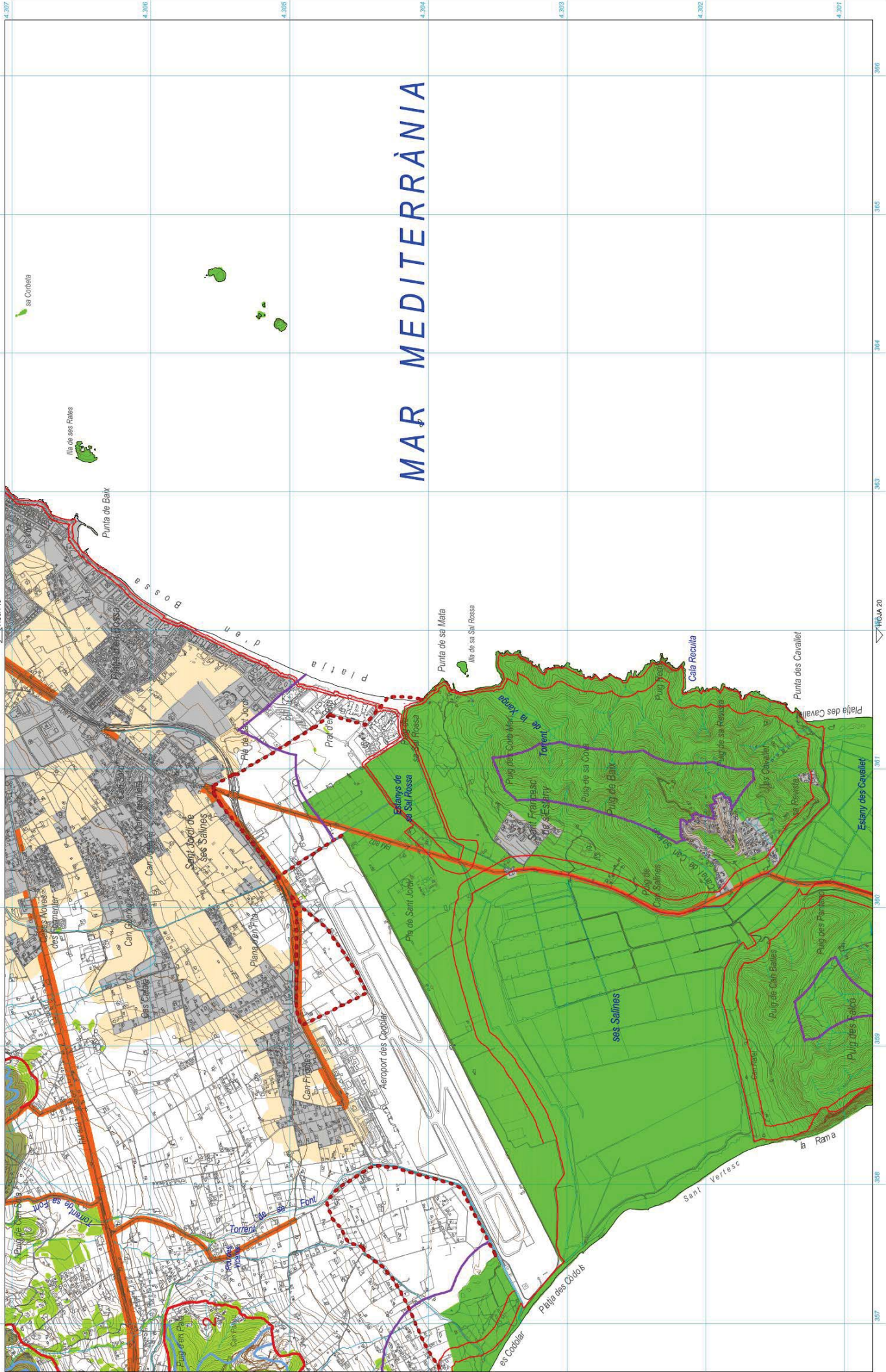
### **CARTOGRAFIA**

Plànols d'ordenació que es modifiquen:

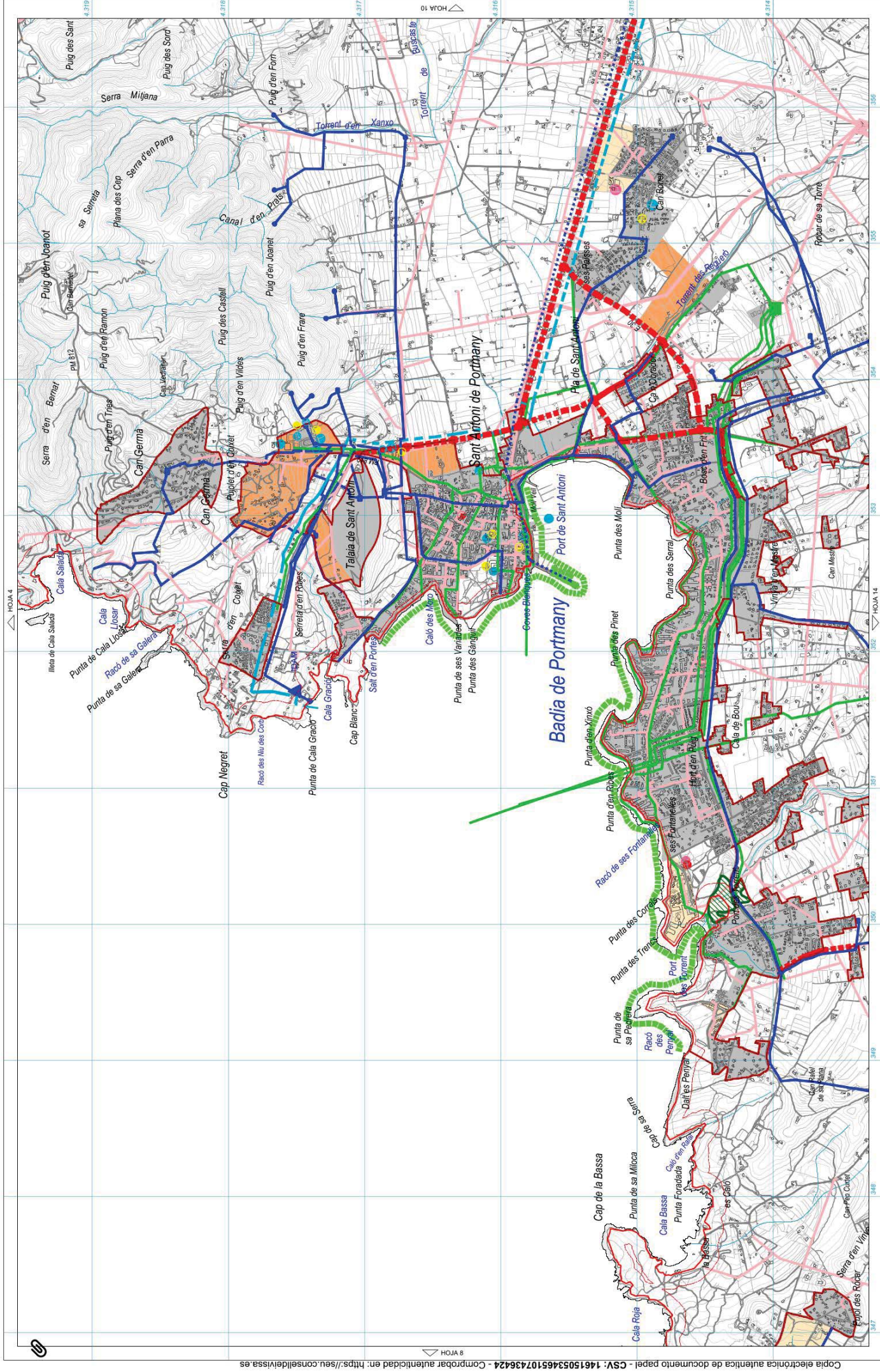
- Fulls 9, 14 i 19 de la sèrie de plànols 1: Categories de sòl rústic.
- Fulls 9, 14 i 19 de la sèrie de plànols 2: Àrees de desenvolupament urbà, infraestructures, equipaments.
- Fulls 9, 14 i 19 de la sèrie de plànols 3: Àrees de protecció de riscos. BICS, LICS i ZEPAS.

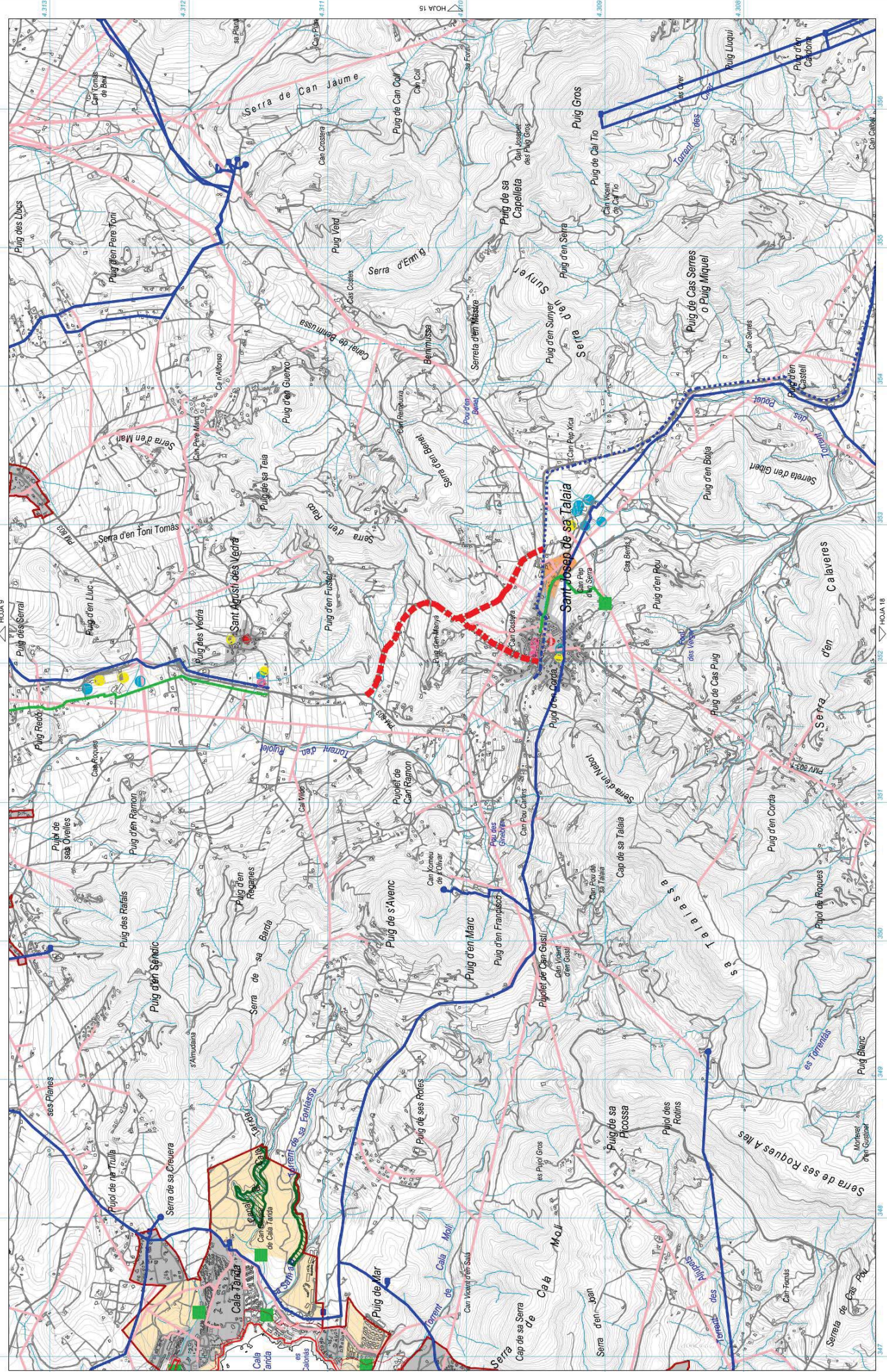






- |            |                  |                              |                         |   |
|------------|------------------|------------------------------|-------------------------|---|
| SRP - AANP | Limite APT Costa | Área de desenvolupament urbà | Limite Zona 1           | Limite Zona de Protecció de Sas Salines |
| SRP - ANEI | APT Carreteres   |                              | Limite Zona 2           | Línia Deslinde Zona DPMT                |
| SRP - ARIP | SRP - F          | AAPI                         | Limite Amunt de Eivissa | Limite Servidumbre de Protecció         |







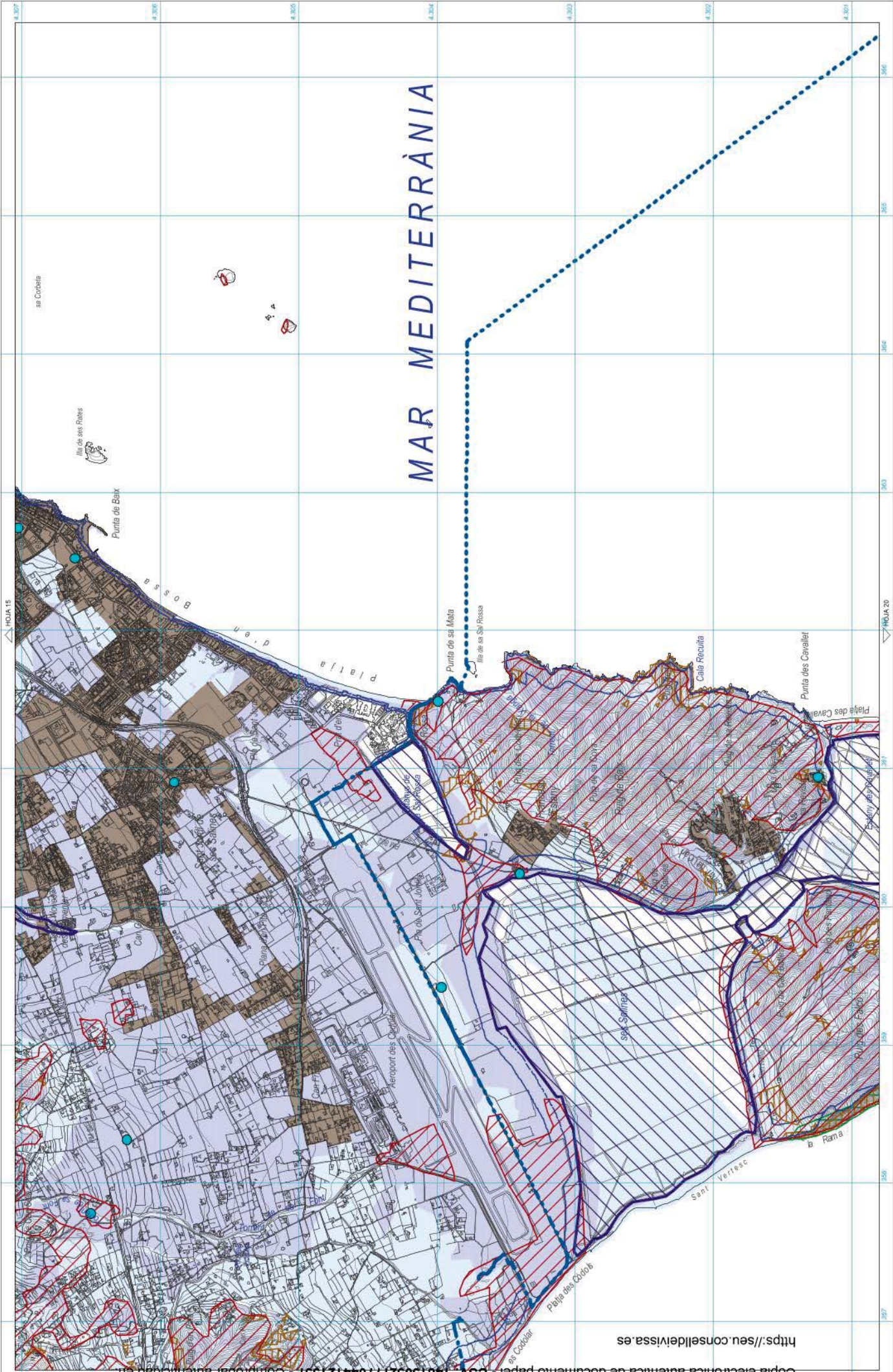




Copia electrónica auténica de documento papel - CSV: 1461505277044121337 - Comprobar autenticidad en: <https://seu.conselldeivissa.es>

Nota sobre les APR d'incendis i d'inundació: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, les APR vigents d'incendis i d'inundació són les que consten a la sèrie de mapes 4

- |                        |               |                                    |                                     |              |
|------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| APR Desprendimientos   | APR Erosión   | APR Vulnerabilidad Acuíferos Media | Área de Desarrollo Urbano           | BICS         |
| APR Inundaciones       | APR Incendios | APR Vulnerabilidad Acuíferos Alta  | Límite de Servidumbre de Protección | LICS y ZEPAS |
| Zona Riesgo Inundación |               |                                    | Línea Deslinde Zona DPMT            |              |



Copia electrònica autèntica de document paper - CSY 14615052777044121337 - Comprobar autènticidad en: https://seu.consildeivissa.es

Nota sobre les APR d'incendis i d'inundació: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, les APR vigents d'incendis i d'inundació son les que consten a la sèrie de mapes 4

- |  |                        |  |                                    |  |                                     |  |              |
|--|------------------------|--|------------------------------------|--|-------------------------------------|--|--------------|
|  | APR Desprendimientos   |  | APR Vulnerabilidad Acuíferos Media |  | Área de Desarrollo Urbano           |  | BICS         |
|  | APR Inundaciones       |  | APR Vulnerabilidad Acuíferos Alta  |  | Límite de Servidumbre de Protección |  | LICS y ZEPAS |
|  | Zona Riesgo Inundación |  | APR Incendios                      |  | Línea Deslinde Zona DPMT            |  |              |