

Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
CONSELL INSULAR D'EIVISSA

9127 *Acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa de dia 5 de setembre de 2018, d'aprovació inicial de la Modificació número 1 del Pla territorial insular d'Eivissa i obertura del període d'informació pública*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular d'Eivissa, en sessió extraordinària celebrada en data 5 de setembre de 2018, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

"PRIMER.- Aprovar inicialment la Modificació número 1 del Pla territorial insular d'Eivissa (PTIE), conformement amb el que estableix l'article 10.1.b) i 2 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, en connexió amb l'article 1, apartat 1 i article 3.2 de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori i article 70.13 de la Llei Orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

El text de les determinacions que estableix la modificació número 1 del PTIE, juntament amb la corresponent documentació cartogràfica, apareix íntegrament recollit en 6 annexos d'aquest acord.

SEGON.- D'acord amb allò disposat a l'article 17.1 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, l'aprovació inicial de la present modificació número 1 del PTIE suposa la derogació de la Norma Territorial Cautelar per la qual s'adopten mesures provisionals per assegurar la viabilitat i l'efectivitat de la modificació del Pla Territorial Insular d'Eivissa (BOIB número 51, de data 29 d'abril de 2017).

TERCER.- Disposar la tramitació de la modificació número 1 del PTIE seguint el procediment previst en l'apartat 1 de l'article 10 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (LOT), i en conseqüència, de conformitat amb l'apartat 1.c) i 2 de l'article 10 LOT i article 83.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, disposar l'obertura d'un **termini d'informació pública** de la modificació número 1 del PTIE, acompanyat del seu Estudi Ambiental Estratègic, per un termini de **quaranta-cinc (45) dies hàbils**, mitjançant la publicació d'anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB), al tauler d'edictes de la corporació, en dos dels diaris de major circulació de l'illa d'Eivissa i a la corresponent seu electrònica del Consell Insular d'Eivissa (www.conselldeivissa.es), per tal que qualsevol persona pugui formular les al·legacions que consideri pertinents.

La documentació sotmesa a informació pública inclou, així mateix, un resum no tècnic de l'estudi ambiental estratègic de la modificació número 1 del PTIE.

Aquest acord i la documentació integrant de la present modificació aprovada inicialment podrà ser consultada en horari d'oficina del Consell Insular, de dilluns a divendres (de 08:00 hores fins a les 15:00 hores), en els serveis del Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa, ubicats a la seu del Consell Insular d'Eivissa, avinguda d'Espanya, núm. 49, quarta planta, CP.-07800 Eivissa.

La documentació podrà ser consultada a través d'internet, accedint a la següent pàgina web: <http://www.conselldeivissa.es/>.

Es faculta als serveis tècnics del Consell per tal que, amb caràcter previ a l'obertura del període d'informació pública, esmenin els errors gramaticals i/o aritmètics que es detectin a la documentació escrita i gràfica.

QUART.- Sol·licitar, amb relació a l'àmbit de les competències respectives, informe al Govern de les Illes Balears, a tots els ajuntaments de l'illa d'Eivissa i a tots els organismes de l'administració de l'Estat, a través de la Delegació del Govern a la Comunitat Autònoma o bé directament, que tinguin incidència en matèria d'ordenació territorial, en aplicació de la legislació sectorial vigent.

Així mateix, realitzar la consulta als organismes i entitats assenyalades en el document d'abast formulat per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears el dia 10 de novembre de 2017 a les quals es refereix l'article 22.1 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, les quals disposaran d'un termini de **45 dies hàbils** per emetre els informes i al·legacions que considerin pertinents.

CINQUÈ.- Suspendre, simultàniament a l'aprovació inicial de la modificació número 1 del PTIE, la tramitació d'aquelles parts dels instruments de planejament municipal i l'atorgament de les llicències i/o a autoritzacions d'edificació i/o construcció que no s'ajustin o contradiguin les determinacions contingudes a la Modificació número 1 del Pla Territorial Insular d'Eivissa inicialment aprovada. La suspensió prevista al paràgraf precedent regirà fins a l'aprovació definitiva de la Modificació número 1 del Pla Territorial Insular d'Eivissa.

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 1 del Pla Territorial Insular d'Eivissa aprovada inicialment.

De la suspensió, únicament n'estarà exclosa l'apartat 6è de la norma 16, sobre el règim de les desvinculacions, ja que aquesta nova regulació sobre desvinculacions serà aplicable a partir de l'aprovació definitiva de la present Modificació del PTIE.

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 1 del Pla Territorial Insular d'Eivissa, i es mantendran fins a la seua aprovació definitiva".

En compliment de l'acord anteriorment expressat, se sotmet la present Modificació número 1 del Pla territorial insular d'Eivissa (PTIE) a un període d'informació pública de **quaranta-cinc (45) dies hàbils** des de l'endemà de la publicació del present anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, per tal que es puguin formular les al·legacions que s'estimin oportunes.

La documentació completa que integra la present modificació aprovada inicialment podrà ser consultada, en horari d'oficina de dilluns a divendres (de 08:00 hores fins a les 15:00 hores), en els serveis del Departament de Territori i Mobilitat del Consell Insular d'Eivissa, ubicats a la seu del Consell Insular d'Eivissa, avinguda d'Espanya, núm. 49, quarta planta, CP.- 07800 Eivissa.

Així mateix, la documentació completa podrà ser consultada a través d'internet, accedint a la següent pàgina web: <http://www.conselldeivissa.es/> i també al tauler d'anuncis de la seu electrònica del Consell Insular d'Eivissa (<https://seu.conselldeivissa.es>).

ANNEXOS

Memòria justificativa

Normes de l'ordenació

Cartografia:

Sèrie de plànols 3 "Àrees de protecció de riscos, BIC, LIC i ZEPA"

Sèrie de mapes 4. "Àrees de prevenció de riscos d'incendi"

Eivissa, 7 de setembre de 2018

El secretari tècnic de l'Àrea d'Economia, Hisenda i Comerç
(en substitució de la secretària tècnica de l'Àrea de Turisme, Interior, Territori i Mobilitat
per Decret de Presidència núm. 2018000732 de data 4 de setembre de 2018)
Sergio Sorá Pascual

ANNEXOS

MODIFICACIÓ NÚMERO 1 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Índex:

1. Antecedents
2. Característiques concretes de la modificació del pla territorial
 - 2.1 Modificacions amb l'objectiu de reduir l'aprofitament urbanístic en sòl rústic
 - 2.2 Modificacions amb l'objectiu d'evitar l'excessiva fragmentació de les finques en sòl rústic
 - 2.3 Modificacions amb l'objectiu d'evitar la construcció de nous habitatges i la implantació d'activitats turístiques en terrenys ambientalment sensibles.
 - 2.4 Modificacions per a la millora de la integració paisatgística i ambiental
 - 2.5 Modificacions per a fomentar l'estalvi d'aigua.
 - 2.6 Modificacions per al foment de les activitats agràries
 - 2.7 Abast de la Modificació en relació a les normatives sectorials



2.8 Supressió de les referències a l'illa de Formentera

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

4. Resum executiu

5. Avaluació ambiental i econòmica de la Modificació

1. Antecedents

La present modificació deriva de l'acord al qual va arribar l'equip de govern del Consell Insular d'Eivissa relatiu determinats objectius concrets que afecten aspectes puntuals de la regulació continguda en el Pla territorial insular (PTI) de 2005 i va ser, mitjançant resolució del Departament de Territori i Mobilitat de dia 8 de novembre de 2016 d'inici/encàrrec formal dels treballs als serveis del Departament, quan es varen iniciar les tasques de modificació del Pla Territorial.

Derivat de l'anterior, es va aprovar inicialment (pel Ple de 30 de novembre de 2016 i publicada al BOIB núm. 151, d'1 de desembre) i després definitivament (pel Ple de 26 d'abril de 2017, i publicada al BOIB núm. 51, de 29 d'abril) una *Norma territorial cautelar per la qual s'adopten mesures provisionals per assegurar la viabilitat i l'efectivitat de la modificació del Pla territorial insular d'Eivissa*, la qual tenia l'objectiu que feia explícit a la seua denominació i incorporava unes normes d'aplicació directa i cautelar, que es consideraven prioritàries en ordre a implementar mesures per a garantir la protecció del sòl rústic de l'illa, fins que es procedís a la tramitació i aprovació de la modificació del PTI d'Eivissa i per assegurar les seves determinacions futures.

El Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (PTI), va ser aprovat definitivament pel Ple del Consell en data 21 de març de 2005 (BOIB núm. 50, de dia 31 de març de 2005). Han passat ja més de deu anys des de la seua entrada en vigor i el context normatiu sota el qual s'aprovà no és el d'aquell moment. Per això, es planteja en el si del Consell la modificació de determinats aspectes del vigent Pla territorial amb l'objectiu de reduir de forma immediata la pressió urbanística i especulativa en sòl rústic i l'impacte ambiental i paisatgístic que se'n deriva, sense perjudici del procediment per a la seva revisió.

Efectivament, respecte del marc normatiu, després de deu anys, entre moltes d'altres, s'ha de fer esment, a nivell estatal, a l'entrada en vigor del Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261, de 31 d'octubre de 2015) en la qual es manifesta que les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a finalitat comuna la utilització d'aquest recurs conforme a l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible.

Cal assenyalar que en virtut del principi de desenvolupament sostenible, les esmentades polítiques han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, contribuint en particular a:

- a) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.
- b) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o inidoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.
- c) La prevenció adequada de riscos i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les pertorbacions d'ambdues.
- d) La prevenció i minimització, en la major mesura possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.

Per la seva banda, a nivell Balear, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB; BOIB núm. 160, de 29 de desembre de 2017), en el mateix sentit que ho feia la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (BOIB núm. 43, de 29 de març de 2014), pel que fa a les finalitats i atribucions de l'activitat urbanística, assenyalava que les esmentades polítiques públiques, a més, han de contribuir, entre d'altres, a assumir i concretar els objectius i principis establerts en la Carta Europea d'Ordenació del Territori; a l'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge; a dur a terme la prevenció adequada de riscos i perills per a la seguretat i la salut públiques; a vincular els usos



del sòl a la utilització racional i sostenible dels recursos naturals, tenint en compte la capacitat de creixement insular limitada i l'escassetat de recursos hídrics; a evitar l'especulació del sòl i garantir la disponibilitat de sòl per a usos urbanístics, una previsió de dotacions i equipaments urbans adequada i l'accés a un habitatge digne; a valorar les funcions agràries, ramaderes, forestals, territorials, ecològiques i paisatgístiques de les àrees rurals o a considerar els efectes paisatgístics en tota actuació urbanística.

Així mateix, es podrien esmentar altres normes sectorials posteriors a l'entrada en vigor del Pla territorial insular respecte de les quals resulta necessari adaptar-se a les disposicions d'aquelles lleis.

Per exemple, la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears o la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (BOIB núm. 106, de 21 de juliol de 2012), o la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears (BOIB núm. 138, de 9 d'octubre de 2014), la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears (BOIB número 143, de 18 d'octubre de 2014) o la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears (BOIB núm. 175, de 23 de desembre de 2014).

També cal fer esment del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística (BOIB núm. 6, de 13 de gener de 2016) on a l'article segon estableix la modificació de la matriu d'ordenació d'usos de l'annex 1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries, i recupera gran part de la vigència que tenia abans de l'entrada en vigor de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears amb alguna modificació en la regulació dels usos. La matriu d'ordenació d'usos de l'annex 1 de la Llei 6/1999, ha estat posteriorment modificada pel Decret llei 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística i per la ja citada Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

En compliment, entre d'altres, dels anteriors requeriments normatius, en aquesta legislatura l'equip de govern del Consell d'Eivissa vol impulsar una revisió global del PTI d'Eivissa i en aquest sentit ja s'han començat els treballs per dur-ho a terme. Efectivament, en aquests moments s'està treballant en l'elaboració del diagnòstic per a la revisió del Pla Territorial Insular d'Eivissa, el qual va ser adjudicat a la mercantil COTESA (Centro de Observación y Teledetección Espacial, SA).

No obstant l'anterior, com s'ha dit, es planteja en aquests moments la necessitat de modificar el vigent PTI d'Eivissa -sense esperar la revisió global que serà molt més àmplia- en determinats aspectes concrets que afecten únicament al sòl rústic. En aquest sentit, l'equip de govern d'aquesta corporació va arribar a un acord amb uns objectius concrets que afecten aspectes puntuals de la regulació continguda en el PTI de 2005 i, per aquest motiu, mitjançant resolució del Departament de Territori i Mobilitat de dia 8 de novembre de 2016 d'inici/encàrrec formal dels treballs als serveis del Departament, es varen iniciar les tasques de modificació del Pla Territorial.

Com ja s'ha esmentat, fruit d'aquest acord i de l'inici de les feines de modificació, va aprovar-se inicialment (pel Ple de 30 de novembre de 2016 i publicada al BOIB núm. 151, d'1 de desembre) i després definitivament (pel Ple de 26 d'abril de 2017, i publicada al BOIB núm. 51, de 29 d'abril) una *Norma territorial cautelar per la qual s'adopten mesures provisionals per assegurar la viabilitat i l'efectivitat de la modificació del Pla territorial insular d'Eivissa*, la qual tenia l'objectiu que feia explícit a la seua denominació i incorporava unes normes d'aplicació directa i cautelar, que es consideraven prioritàries en ordre a implementar mesures per a garantir la protecció del sòl rústic de l'illa, fins que es procedís a la tramitació i aprovació de la modificació del PTI i per assegurar les seves determinacions futures.

Els objectius i el contingut de la present modificació del PTI d'Eivissa són coincidents amb els que avançava la Norma territorial cautelar. La present modificació del PTI d'Eivissa "transposa" aquells mateixos aspectes a les seues determinacions normatives i les adapta per tal que la normativa resultant del PTI d'Eivissa sigui coherent.

D'altra banda, 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 les innovacions derivades de la present Modificació, bàsicament per guanyar seguretat jurídica en l'aplicació el Pla territorial. 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 de la revisió global del Pla territorial la qual, segueix la seva tramitació administrativa.

Els objectius de la present modificació del Pla territorial són els següents (i coincideixen plenament amb els especificats a la Norma territorial cautelar dictada amb anterioritat per assegurar la viabilitat i



l'efectivitat de la present modificació):

En primer lloc, es vol dur a terme una reducció de les condicions d'edificació dels habitatges en sòl rústic, amb l'objectiu de reduir la pressió edificatòria i l'especulació existent sobre el sòl rústic i, a l'hora, mitigar l'impacte que els habitatges de grans proporcions hi provoquen.

En efecte, un marc jurídic molt flexible -únic a Balears-, permetia, fins a la Norma territorial cautelar aprovada en 2016, la construcció d'habitatges de grans dimensions en el sòl rústic, prèvia segregació de les finques si n'era el cas. Aquests habitatges de grans dimensions freqüentment es destinen a allotjament temporal lligat a usos turístics -derivat de la Llei 8/2012, de 19 de juliol del turisme de les Illes Balears, la qual va possibilitar amb caràcter general la comercialització en el sòl rústic de les estades turístiques en habitatges- i no per allotjar i/o satisfer les necessitats pròpies d'una família, tal i com inicialment preveu la legislació balear del sòl rústic, la qual admet només aquest ús d'habitatge lligat a la residència permanent d'una família.

Les dades actuals xifren en 21.912 les places turístiques en habitatges i 670 places en establiments rurals a l'illa d'Eivissa.

En definitiva, es vol impedir la construcció d'habitatges d'una dimensió impròpia de l'ús d'habitatge unifamiliar en el sòl rústic, els quals causen un notori impacte paisatgístic i ambiental en aquesta classe de sòl, i a més, no resulten necessaris per satisfer les necessitats d'habitatge permanent de les famílies.

Així, des de l'equip de govern es vol invertir aquesta tendència edificatòria i especulativa al sòl rústic, tot limitant els paràmetres d'edificació i d'ocupació màxims actualment establerts pel que fa als habitatges a edificar en el sòl rústic per adequar-los a la finalitat que realment haurien de tenir i així intentar dissuadir la seva construcció per dedicar-los a l'ús turístic.

En segon lloc, es vol evitar l'excessiva fragmentació de les parcel·les i la consegüent urbanització difusa del sòl rústic, impedint que es pugui seguir edificant sobre les parcel·les segregades o dividides a partir d'una determinada data -el dia 1 de novembre de 2016-, per tal de donar seguretat jurídica i, a l'hora evitar especulacions, una vegada que es va avançar públicament el contingut d'una norma territorial cautelar a través dels mitjans de comunicació local.

La finalitat és impedir seguir edificant sobre les finques segregades a partir del dia 1 de novembre de 2016, excepte que provinguin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills -o a fills de fills premorts- o a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu, sempre que es compleixi amb les condicions assenyalades en el Pla territorial insular.

En tercer lloc, l'equip de govern vol evitar que es segueixin construint nous habitatges en terrenys que compten amb la màxima protecció ambiental derivada de les directives comunitàries, com els inclosos en la Xarxa Natura 2000, o bé en llocs on l'ús d'habitatge tradicionalment no s'hi ha implantat per tractar-se de zones boscoses i/o amb un alt risc d'incendi.

Amb aquesta mesura es pretén evitar l'impacte paisatgístic i ambiental que aquests habitatges provoquen en aquests terrenys més mereixedors de protecció. D'altra banda, la construcció de nous habitatges en el SRC Forestal (SRC-F) o en el SRP-ARIP i APR d'incendis, no només pot provocar un major risc d'incendi, sinó també dificultar la seva extinció, una vegada declarat, atès que els mitjans de lluita contra els incendis es destinen amb preferència a impedir els danys a les persones i als habitatges existents en les masses forestals.

I, finalment, en quart lloc, aquest equip de govern vol introduir tota una sèrie de mesures positives d'integració paisatgística i ambiental.

Dins aquest paquet de mesures paisatgístiques i ambientals, es vol, en primer lloc, aprofundir en les ja previstes en el Pla territorial insular vigent, en relació a la conservació de les finques i elements etnogràfics existents, ampliant-les i fent que es facin complir amb l'exigència de que la sol·licitud de construcció de nous habitatges en sòl rústic inclogui projecte tècnic que reculli aquestes mesures, de manera que no es pugui atorgar el certificat final d'obra municipal de l'edificació sense verificar el compliment d'aquestes mesures d'integració paisatgística i ambiental.

En segon lloc, es vol impedir la construcció de nous tancaments de finques i edificacions amb bloc i elements aliens als sistemes tradicionals, de forma que els nous tancaments siguin amb pedra seca, de



la forma tradicional en què a Eivissa s'han construït les parets i amb unes dimensions màximes -1 metre d'altura- per evitar la formació de pantalles visuals, sense perjudici que en les explotacions agràries es pugui superar aquesta alçada en determinades condicions per garantir la seguretat dels ramats i dels conreus.

Efectivament, en els darrers vint anys hem assistit a un progressiu i continu procés de compartimentació del sòl rústic i amb aquesta mesura es vol impedir que es segueixin construint tancaments amb materials i dimensions impròpies del sòl rústic, que causen un impacte molt negatiu sobre el paisatge rural atès que provoquen la seva fragmentació amb pantalles visuals impròpies d'aquesta classe de sòl.

Amb aquesta mesura es vol recuperar la contemplació del paisatge i el manteniment de la identitat territorial de camp obert, pròpia de l'àmbit rural d'aquesta illa.

I, finalment, donada la greu i prolongada sequera que ha patit Eivissa en el marc del canvi climàtic en què es troba el planeta, amb independència que els darrers mesos hagin estat relativament generosos en pluges, aquest equip de govern vol introduir una sèrie de mesures tendents totes elles a un millor aprofitament i estalvi de l'aigua, de forma que els nous projectes de construcció d'habitatges en sòl rústic hagin 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; que tan sols es pugui construir una piscina per habitatge en sòl rústic on el seu volum d'aigua no pugui excedir dels 60 m³ i que es prevegi la construcció d'un aljub amb una capacitat mínima per a cada nou ús d'habitatge.

Cal recordar que totes aquestes mesures relatives a la protecció del sòl rústic han estat consensuades entre els diferents partits polítics integrants del govern d'aquesta corporació.

El text normatiu de la modificació del Pla territorial inclou el contingut substantiu de l'aprovació definitiva de la Norma territorial cautelar i, quan ha estat possible (perquè es mantenia la coherència amb la redacció de la resta de normes del Pla) fins i tot la mateixa redacció.

2. Característiques concretes de la modificació del pla territorial

Com s'ha exposat, l'objectiu general de la Modificació número 1 del Pla territorial insular d'Eivissa consisteix en reduir de forma immediata la pressió urbanística i especulativa en sòl rústic i l'impacte ambiental i paisatgístic que se'n deriva. Per tal d'assolir aquest objectiu, la modificació es desenvolupa en els següents objectius específics:

- a. Reduir l'aprofitament urbanístic en sòl rústic i mitigar l'impacte que hi provoquen els habitatges de grans dimensions.
- b. Reduir la intensitat de la urbanització difusa del sòl rústic, principalment a través d'un nou règim de segregacions.
- c. Reduir l'impacte ambiental i paisatgístic de les edificacions que s'implantin en sòl rústic, així com reduir les contingències derivades de la construcció en zones de risc d'incendi forestal.
- d. Introduir determinades mesures positives d'integració paisatgística, ambiental, de foment de l'agricultura i d'estalvi d'aigua.

Les innovacions sobre la normativa anterior del Pla territorial i la seua motivació s'especifiquen a continuació, i com s'ha dit, constitueixen en general la transposició de la normativa que inclou la NTC aprovada definitivament.

2.1 Modificacions amb l'objectiu de reduir l'aprofitament urbanístic en sòl rústic

Per assolir l'objectiu de reduir la pressió edificatòria i l'especulació existent sobre el sòl rústic i mitigar l'impacte que els habitatges de grans proporcions hi provoquen és fa necessari incidir sobre l'aprofitament urbanístic que preveu el PTI d'Eivissa, ja que les grans superfícies que permet són la causa principal de la gran rendibilitat de la majoria dels projectes especulatius en sòl rústic.

Per abordar aquesta situació, la modificació preveu una reducció significativa respecte a la situació actual dels paràmetres urbanístics, d'una banda, del volum màxim de les edificacions considerades conjuntament, i d'altra, de l'ocupació i de la superfície construïbles màximes dels d'habitatges a sòl rústic, en relació a la superfície de la parcel·la.



Aquesta decisió es fonamenta en el fet que la regulació anterior a la NTC permetia la construcció d'habitatges que podien arribar a una superfície de 530 m² el nucli principal i 106 m² addicionals com a annexos residencials, per a una superfície total aproximada de 636 m² i una ocupació que podia superar (sempre en funció de la superfície de la parcel·la) els 1.000 m².

Per posar aquestes dades en context, cal tenir en compte que segons les conclusions de l'Informe d'evolució de la família a Balears, elaborat en 2013 per el *Instituto de Política Familiar en Baleares*, a partir de les dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), s'accentua la reducció del nombre de membres de les llars de Balears, que ja tenen de mitjana menys de tres membres, de forma que en el període comprès entre 1991 i 2010 les llars han passat d'estar formades per 3,21 persones de mitjana a estar-ho per 2,6. Segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística, la mida mitjana de la llar a les Illes Balears l'any 2017 era de 2,56 persones (enquesta contínua de llars, mida mitjana de la llar per comunitats autònomes).

D'altra banda, l'enquesta contínua de llars de l'INE, ofereix dades sobre la superfície útil dels habitatges principals, i distingeix entre habitatges de menys de 46 m², d'entre 46 i 75 m², d'entre 76 i 105 m², d'entre 106 i 150 m² i finalment, habitatges de més de 150 m² útils. Segons les dades de 2017, només el 13% dels habitatges principals de les Illes Balears té una superfície útil superior als 150 m² (que és la major superfície que diferencia en les seues dades).

A la vista de les dades anteriors, i tenint en consideració també el preu de l'habitatge, resulta obvi que habitatges de dimensions al voltant de 600 m², no responen a les necessitats ni a les possibilitats d'accés a habitatge de la població general, ni de la població que vol viure en el camp. I en canvi, aquests habitatges són molt rentables dedicats a l'ús turístic, el qual s'ha estès en sòl rústic.

Segons els arxius del Departament de Territori, del total d'habitatges informats favorablement per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic (CIOTUPHA) en els darrers cinc anys, un 21,60% correspon a habitatges de fins a 200 m² de superfície; un 15,39% a habitatges d'entre 200 m² i 300 m²; un 13,90% als habitatges d'entre 301 i 400 m² i un 49,11% als de més de 400 m². És a dir, la meitat dels habitatges informats favorablement per la CIOTUPHA en els darrers 5 anys superen els 400 m², i al voltant del 60% tenen superfícies superiors als 300 m².

A la resolució de 8 de novembre de 2016 de la Consellera de Territori i Mobilitat, s'hi incorpora la previsió de què s'estableixi el volum màxim de les edificacions destinades a habitatge en 900 m³. Amb aquesta mesura, es busca reduir els efectes que provoca l'aplicació de l'apartat 4 d) de la Norma 10 del PTI, amb la mateixa redacció que l'article 28.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que en permetre un volum màxim construïble en cada edifici de fins als 1.500 m³ possibilita la construcció d'edificacions -generalment amb l'ús d'habitatge- de fins uns 530 m², d'una dimensió impròpia de l'ús d'habitatge unifamiliar en el sòl rústic i que causa un notori impacte paisatgístic.

La resta de paràmetres que s'estableixen en relació a la superfície i ocupació es redueixen a la meitat, la qual cosa fa que la superfície màxima construïble de l'habitatge unifamiliar, inclosos annexos, sigui de 210 m² per als casos en què es disposi de la superfície mínima de parcel·la (amb una ocupació màxima de 300 m²). La superfície màxima construïble de l'habitatge unifamiliar podria arribar fins a aproximadament 320 m², inclosos els annexos, i l'ocupació màxima de la parcel·la no superarà els 600 metres quadrats llevat que es disposi de més del doble de la superfície mínima de parcel·la.

Aquestes superfícies permeten cobrir sobradament les necessitats del programa d'un habitatge unifamiliar i, alhora, suposen una contenció de les possibilitats edificatòries del sòl rústic per tal d'assolir l'objectiu -assenyalat en la legislació vigent- d'una utilització racional i sostenible del sòl rústic i conjugar-lo amb l'objectiu d'aquesta modificació del Pla territorial de reduir de forma immediata la pressió urbanística i especulativa en sòl rústic i l'impacte ambiental i paisatgístic que se'n deriva.

Aquests canvis impliquen la modificació de la norma 10 en el seu apartat 4 per reduir significativament els paràmetres d'aprofitament urbanístic (edificabilitat, ocupació i volum), en els termes citats més amunt.

Pel que respecta a la inedificabilitat de les Àrees naturals d'especial interès (ANEI) ja establerta pel Decret Llei 1/2016 i, posteriorment, confirmada per la LUIB, es modifica la norma 9 per fer-la constar explícitament en la regulació del PTI i es modifica la norma 10 en els seus apartats 1 i 4 per eliminar les referències a les ANEI quan es regulen les superfícies mínimes edificables i els seus paràmetres urbanístics i, a la norma 14.2, s'hi deixa constància explícita de què aquests terrenys no computen. Aquesta modificació respon, no només al compliment de la legislació vigent en la matèria,



sinó especialment a la voluntat de dotar de coherència el model territorial, atès que es considera que els terrenys qualificats com a ANEI tenen uns valors ambientals i paisatgístics que mereixen ser conservats, de manera que se n'ha d'excloure la possibilitat de construir-hi habitatges, les seues ampliacions o la implantació d'usos turístics, en coherència amb el que s'estableix al nou apartat 5 de la norma 10 del PTI.

2.2 Modificacions amb l'objectiu d'evitar l'excessiva fragmentació de les finques en sòl rústic

L'altre element clau dirigit a assolir l'objectiu de reduir la pressió edificatòria i l'especulació existent sobre el sòl rústic consisteix en afrontar la segregació de finques.

És voluntat de l'equip de govern incorporar la redacció de l'article 4 de la NTC aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular d'Eivissa de dia 26 d'abril de 2017 a la Norma 16 del Pla Territorial Insular, sense modificar-ne el seu règim. Així, s'afegeix un nou apartat 9 a la Norma 16 del PTI, relatiu a la prohibició d'ús d'habitatge en les finques segregades des del dia 1 de novembre de 2016, amb l'excepció que provinguin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills –o a fills de fills premorts– o a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu. Atès que la regulació continguda al respecte en la NTC esmentada exigia expressament el compliment de la resta de condicions del PTI, aquesta prohibició i la seva excepció es recullen a continuació del règim de segregacions previst a la Norma 16 del PTI, sense modificar-ne el seu règim.

Pel que fa a les segregacions per causa hereditària, s'hi introdueix l'exigència de vincle familiar per evitar que la figura dels pactes successoris pugui ser usada amb finalitats especulatives.

En concret, la redacció d'aquest nou apartat 9 de la norma 16, és la següent:

«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 de pares a fills –o a fills de fills premorts– o a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu 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 entre parents, 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 l'apartat 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 de pares a fills o a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu no es podrà aplicar l'excepció prevista en el primer paràgraf d'aquest apartat 9.»

Per tant, la nova regulació establerta a la norma 16 deriva de la voluntat dels òrgans responsables de la Modificació del Pla territorial insular de permetre que les segregacions hereditàries i les donacions als fills puguin tenir les mateixes possibilitats que abans de l'entrada en vigor de la NTC. Donat l'objectiu de la Modificació del pla (i de la NTC que la precedeix), la voluntat de l'equip de govern és que únicament les persones destinatàries de l'herència o donació de pares a fills puguin promoure habitatges en sòl rústic a les finques segregades des de l'1 de novembre de 2016, i per garantir el compliment d'aquest requisit de vinculació amb el territori i al mateix temps donar seguretat jurídica respecte a qui en pot ser beneficiari, les llicències d'edificació en aquestes parcel·les 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, sense perjudici de què les llicències de segregació han de reflectir aquestes mateixes limitacions tal i com exigeix l'apartat 11 de la mateixa norma 16 (anterior apartat 9 de la redacció original del PTI).

Tampoc no canvia respecte de la regulació originària del PTI de 2005 el fet que si a la finca ja s'ha aplicat el règim més beneficiós de segregacions previst a la Norma 16.7 del PTI (aplicable a les segregacions efectuades amb posterioritat a l'aprovació inicial del PTI, moment en què es va tenir coneixement d'aquest nou règim), aquesta finca ja no podrà seguir essent objecte d'ulteriors segregacions aplicant aquest règim més beneficiós, atès que la Norma 16.7 només es pot aplicar per una sola vegada, encara que aquesta finca s'hagi rebut per títol hereditari o per donació de pares a



fills.

Igualment, no serà exigible la donació a un fill o la transmissió per herència entre parents del romanent d'una finca matriu, després d'haver efectuat el seu titular els actes de segregació, divisió o fragmentació en favor dels seus descendents (donació de pares a fills) o a favor dels seus parents (a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu), sempre i quan es compleixi amb la superfície mínima de parcel·la que resulti exigible en funció de les eventuais segregacions que s'hagin efectuat anteriorment a la finca.

A més, es preveu que a les finques adquirides amb posterioritat al dia 1 de novembre de 2016 en virtut de títol diferent al de donació de pares a fills o a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu no es pugui aplicar l'excepció prevista en el primer paràgraf d'aquest apartat 9, per evitar que s'apliqui de forma il·limitada en el futur.

Amb el conjunt d'aquesta regulació és limiten les possibilitats de segregació en el sòl rústic a efectes de nous habitatges, donat que les efectuades a partir del dia 1 de novembre de 2016 ja no tindran efectes edificatoris en relació a l'ús d'habitatge, excepte que provinguin dels títols esmentats i, alhora, aquesta excepció no serà possible aplicar-la en el futur (com sí permetia la redacció originària del PTI a l'apartat 8è de la mateixa norma 16, transcorreguts 15 anys) a les finques adquirides per títols diferents dels esmentats des de la repetidament citada data d'1 de novembre de 2016.

En la redacció de la nova regulació continguda a l'apartat 9 ja no s'ha considerat necessari afegir la paraula "notarial" a continuació de "document públic", com es feia a la redacció de l'article 4 de la NTC, atès que l'apartat 7 de la Norma 16 del PTI aprovat en 2005, ja fa referència únicament a "document públic" i no ha existit mai cap dubte interpretatiu en relació a què el document públic al qual es fa referència amb aquesta expressió és el constitutiu de la segregació, habitualment l'escriptura pública de segregació, que ha d'incorporar la corresponent llicència de segregació.

D'altra banda, dins aquesta norma 16, s'introdueix un nou apartat 10è per tal que la norma que regula les segregacions inclogui l'exigència de la documentació necessària per poder reconstruir totes les operacions que s'hagin produït en les finques d'origen i resultants relacionades amb la finca del projecte, en ordre a poder determinar la parcel·la mínima d'aplicació i verificar el compliment de les normes de segregació i resta de normativa.

La incorporació dels nous apartats 9 i 10, suposa el canvi de numeració de l'apartat 9 original, el qual passa a ser l'11.

Així mateix, s'ajusta la redacció de l'apartat 5 de la mateixa norma a l'únic supòsit en què és possible dins el nou marc regulatori de les segregacions.

Pel que fa a les desvinculacions (les quals s'han de tramitar en el cas que es pretengui segregar, dividir o fragmentar, fins i tot mitjançant certificat d'innecessarietat, una superfície de terreny d'una finca en la qual hi ha implantats un o més habitatges), estan regulades a l'apartat 6è de la norma 16. La nova regulació permet una major agilitat en la seua tramitació, atès que serà la mateixa administració a qui correspon autoritzar les segregacions de finques en sòl rústic, la que tramitarà i resoldrà les desvinculacions que preveu l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears i, per tant, faculta que s'integrin en el procediment de concessió de la llicència municipal de segregació.

Només serà necessari l'emissió d'un informe -previ a la resolució municipal- del Consell Insular d'Eivissa, i vinculant respecte del compliment dels requisits de parcel·la mínima i de l'aprofitament màxim, en els casos en què de la desvinculació en resulti alguna finca que pugui ser susceptible d'autoritzar-hi la implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat atès que si es projecta un nou habitatge sobre la finca o finques resultants de la desvinculació, el Consell Insular haurà d'emetre també l'informe previ i vinculant que preveu l'art. 36.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic.

Per completar la nova regulació de les desvinculacions, d'una banda, s'actualitza la documentació requerida a les vigents Instruccions del PTI sobre la matèria, per tal d'adequar-la a la que s'ha constatat com a necessària per a la comprovació del compliment dels requisits de la normativa vigent, la qual figurarà a la nova Instrucció 7 de l'Annex II del PTIE amb la finalitat d'oferir una major seguretat jurídica. D'altra banda, es disposa, també per a una major agilitat, que la resolució que contengui l'informe preceptiu correspon a la persona titular del departament del Consell Insular d'Eivissa que sigui competent en matèria d'urbanisme. L'anterior implica derogar la Instrucció aprovada per la CIOTUPHA el 20 de juny de 2005 (publicada al BOIB núm. 104 de 12/07/2005) i, posteriorment modificada pel que fa al contingut documental per acord de la CIOTUPHA de 15 de novembre de 2006 (BOIB núm. 166, de 23 de novembre de 2006). A diferència de la resta de determinacions normatives d'aquesta aprovació inicial, la nova regulació de les desvinculacions a la norma 16.6, serà d'aplicació una vegada aprovada definitivament la present Modificació del PTIE.

Finalment, s'inclou una nova disposició addicional, la dinovena (19a), que neix amb l'objectiu de resoldre la problemàtica derivada de l'exigència de què totes les parcel·les que deriven de la mateixa finca matriu en el moment d'entrada en vigor de la Llei de sòl rústic han de complir amb els requisits de la norma 16 del PTI per tal que una de les finques que en deriva sigui edificable. La interacció d'aquesta exigència de la norma 16.5 amb canvis normatius sobrevinguts pot provocar que encara que una finca compleixi tots els requisits per implantar-hi un habitatge, si hi ha altres finques en les quals no es compleix la superfície mínima de parcel·la (encara que no sigui la finca objecte del projecte), aquest fet suposa la impossibilitat d'edificar la primera. Els òrgans responsables de la Modificació del Pla territorial insular consideren que en els casos en què a la finca matriu s'hi va efectuar una segregació complint amb els requisits del Pla territorial insular (entre ells que en el moment d'autoritzar-se totes les finques resultants complien l'exigència a la norma 16), i un canvi posterior en la normativa va provocar que alguna de les finques resultants deixàs de complir els requisits citats, això no ha d'impossibilitar l'autorització d'un habitatge a una finca que compleixi tots els requisits actualment vigents. Com a exemple de l'exposat, una finca matriu segregada fa uns anys considerant edificables i computables els terrenys d'ANEI, que hagués donat lloc a diverses finques resultants, només que una d'elles en el moment actual no complís amb els paràmetres de superfície mínima edificable implicaria que tota la resta tampoc no són edificables. Per evitar aquest efecte no volgut, s'introdueix la disposició addicional, de manera que si les segregacions ja autoritzades consten en escriptura notarial o document equivalent (com és el cas d'una sentència judicial), i la finca sobre la que es promou un habitatge compleix els requisits actualment vigents, podrà ser edificada encara que alguna altra de les segregades en el mateix acte no sigui edificable, quan compleixi els requisits anteriorment descrits. Aquesta previsió de la DA 19 no empara noves segregacions mentre persisteixi l'incompliment d'alguna de les parcel·les derivades de la matriu.

2.3 Modificacions amb l'objectiu d'evitar la construcció de nous habitatges i la implantació d'activitats turístiques en terrenys ambientalment sensibles

Un tercer pilar en l'objectiu de reduir la pressió i l'especulació en sòl rústic consisteix en sostreure determinats sòls ambientalment sensibles de la possibilitat d'edificar-hi. D'una banda, es pretén evitar que es segueixin construint nous habitatges en terrenys que compten amb la màxima protecció ambiental derivada de les directives comunitàries, com els inclosos en la Xarxa Natura 2000, de manera que s'hi eviti l'impacte ambiental i paisatgístic que se'n deriva. D'altra banda, també es vol evitar que es continuïn edificant llocs on l'ús d'habitatge tradicionalment no s'hi ha implantat, com és el cas de les zones boscoses, les quals generalment estan afectades per un alt risc d'incendi.

Pel que fa a aquest últim supòsit, és important posar de relleu que la construcció de nous habitatges en zones boscoses no només pot provocar un major risc d'incendi, sinó també dificultar la seva extinció, una vegada declarat, atès que els mitjans de lluita contra els incendis es destinen sovint amb preferència a impedir els danys a les persones i als habitatges existents en les masses forestals. Cal recordar que fins l'aprovació de la NTC prèvia a aquesta modificació del PTI d'Eivissa, es podien ubicar edificacions en els terrenys qualificats com a SRC Forestal (SRC-F) i SRP-ARIP afectats per APR d'incendis. La previsió de la citada NTC s'incorpora a la present modificació del PTI de manera que es pretén incidir en la contenció del risc d'incendi o de l'extensió dels que eventualment es puguin produir des de l'escala de la planificació territorial, evitant la nova implantació d'habitatges en sòls boscosos o ARIP amb risc d'incendi.

Pel que fa a la determinació de les zones susceptibles de risc d'incendi, cal tenir present la recomanació de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears en el moment de formular la declaració ambiental estratègica favorable a la NTC, en el sentit de substituir (en la pròpia NTC) la referència a l'APR d'incendis del Pla territorial insular per les zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). En la present modificació del Pla territorial s'ha estudiat aquesta possibilitat i s'ha decidit per part dels òrgans responsables del Pla modificar la delimitació de la que fins ara han estat les APR d'incendis i substituir-les per les delimitades i aprovades mitjançant el Decret 22/2015. Aquesta nova delimitació de les APR d'incendis (coincident amb les ZAR del Decret 22/2015) és més adequada a la funció que es pretén i suposa, *de facto*, la remissió a la normativa sectorial vigent, per la qual cosa és una simplificació i unificació de la normativa. Per a incorporar-la a la cartografia del Pla territorial, es crea una nova sèrie de mapes, la 4, la qual inclou exclusivament les ZAR delimitades al Decret 22/2015. Aquestes zones d'alt risc d'incendi constituïran a partir d'aquesta Modificació del PTI, les APR d'incendi en sòl rústic. Quan les ZAR afecten el sòl urbà, tenen els efectes que la normativa d'aplicació els atorga, però no formen part de les APR d'incendi. En relació a la cartografia del Pla territorial, es deixa sense aplicació la delimitació de les APR d'incendis que consta a la sèrie de plànols 3 "Àrees de protecció de riscos, BIC, LIC i ZEPA" (la qual seguirà vigent per a la resta de determinacions gràfiques que conté), i la nova delimitació s'incorpora a través de la nova sèrie de mapes 4.

Tot l'anterior s'ha de posar en el context de la legislació bàsica estatal aplicable. En concret, l'article 13.1 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, dedicat a les facultats del contingut del dret de propietat del sòl en situació de rural. Té el següent contingut:

«Article 13. Contingut del dret de propietat del sòl en situació rural: facultats.

1. En el sòl en situació rural a què es refereix l'article 21.2, a), les facultats del dret de propietat inclouen les d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa, i cal que es dediqui, dins dels límits que disposin les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre de vinculat a la utilització racional dels recursos naturals.

La utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguin objecte de protecció per la legislació aplicable queda sempre sotmesa a la preservació dels valors esmentats, i comprèn únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació autoritzi expressament.

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions que preveu la legislació d'ordenació territorial i urbanística, es poden legitimar actes i usos específics que siguin d'interès públic o social, que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals, o que s'hagin situat en el medi rural.

(...)»

Atès que la construcció de nous habitatges i la implantació d'activitats turístiques en els terrenys als que s'ha fet referència no només no contribueixen a l'ordenació i el desenvolupament rurals, sinó que, com s'ha exposat, poden suposar un increment del risc d'incendi i dificultar la seva extinció una vegada que un incendi s'ha declarat, cal que la normativa sigui coherent amb aquest fet, i per tant, no s'ha de poder autoritzar aquestes activitats en aquest tipus de terrenys. Pels mateixos motius, en aquests àmbits convé evitar-hi l'augment de la freqüentació, per la qual cosa, la regulació de les activitats turístiques i de les ampliacions d'habitatges existents és restrictiva.

Les modificacions exposades, pel que fa a la normativa, tenen el seu trasllat a les normes 9, 10, 11 i 13.

Es modifica la norma 9 per introduir-hi la nova regulació de l'habitatge unifamiliar aïllat: d'una banda, la prohibició amb excepcions d'edificar en ARIP i d'altra, la prohibició d'edificar en SRC-F.

En aquest sentit, cal tenir present la modificació produïda a la Matriu d'ordenació del sòl rústic de la de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries pel Decret llei 1/2016 pel que fa a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en les categories ARIP i APR, les quals han passat de ser un ús condicionat en el moment d'aprovar-se el vigent PTI en 2005 a ser, actualment, un ús prohibit amb excepcions des de l'entrada en vigor del Decret llei 1/2016. En concret, la Matriu d'ordenació del sòl rústic estableix el sentit de la regulació de la següent manera “2-3. Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla Territorial Insular. En el cas de l'habitatge unifamiliar aïllat s'entendrà que l'ús és condicionat fins que el Pla Territorial Insular estableixi les excepcions corresponents (2).” La present Modificació del PTI d'Eivissa s'adapta a la nova regulació a través de l'alteració de la norma 9 per establir la prohibició d'edificar en ARIP, excepte si els terrenys se situen fora de les APR d'incendi. És a dir, als terrenys situats en ARIP que no estiguin inclosos dins APR d'incendi podran implantar-s'hi habitatges. En la resta de categories, no s'altera la regulació de l'ús d'habitatge derivada de la presència d'APR d'incendi, ja que s'aborda a través de la prohibició de l'ús en els terrenys qualificats com a forestals.

Pel que fa a la norma 10, s'hi introdueix un nou apartat 5 amb una relació dels terrenys on, derivat tant de l'ordenació preexistent, com de l'ordenació sorgida de la present Modificació del PTI, no es poden ubicar nous habitatges unifamiliars. Així, inclou la Zona 1 derivada de les disposicions vigents des de l'entrada en vigor del PTI l'any 2005, i les categories on legalment hi està prohibit l'ús d'habitatge en sòl rústic, a més de les categories on s'ha exposat que aquesta Modificació hi restringeix la implantació d'habitatges. El contingut d'aquesta norma 10.5, s'ha d'entendre sense perjudici que l'ús estigui prohibit per altres normatives sectorials o pels planejaments municipals, els quals també poden implicar limitacions a la ubicació de nous habitatges.

La norma 11, relativa a la regulació de les activitats turístiques en sòl rústic, es modifica a través de la introducció d'un nou apartat 8è, per evitar la implantació d'activitats turístiques a les categories de sòl rústic que figuren a la norma 10.5. Aquesta regulació té un abast purament d'ordenació territorial i deriva de la voluntat de dotar de coherència el model del PTI. Per aquest motiu, l'ordenació pròpiament turística es deixa en mans de l'instrument sectorial pertinent. Específicament, aquest és el cas de la zonificació de la comercialització d'estades turístiques en habitatges, la qual no s'aborda



en aquest Pla territorial pels motius esmentats.

Es modifica la norma 13 per evitar les ampliacions d'habitatges situats a les categories de la norma 10.5 on no se n'hi podran construir de nous.

Per completar la regulació i donar major seguretat jurídica, s'aclareix quines són les categories de sòl rústic que computen a la regla de proporcionalitat de la norma 14 (llevat que una norma més restrictiva ho impedeixi). És a dir, es modifica la norma 14 "Finques subjectes a distintes qualificacions" per establir el còmput generalitzat de totes les zones i categories de sòl rústic (entre elles el sòl rústic forestal –SRC-F– i la totalitat de les àrees rurals d'interès paisatgístic –SRP-ARIP–) a la regla que s'utilitza per verificar el compliment del requisit de la superfície mínima de parcel·la, i deixar expressa constància de les categories que no computen a aquests efectes: les àrees naturals d'especial interès (SRP-ANEI), les àrees d'alt nivell de protecció (SRP-AANP) i les àrees de protecció territorial de costa (SRP-APTcosta). D'altra banda, encara que no es digui expressament, i atès que el planejament municipal pot ser més restrictiu, no computaran les qualificacions derivades del planejament municipal en les quals així s'estableixi, en coherència amb l'establert a l'apartat 7 de la Disposició adicional primera del mateix Pla territorial.

És voluntat dels òrgans responsables de la Modificació del Pla territorial insular que computin les Àrees de protecció territorial de carreteres (SRP-APTcarreteres), segons la seua categoria subjacent. Al respecte, la LUIB va derogar els articles que quedaven vigents de la Llei 11/2005, en la qual s'establí que l'APT de carreteres computava. Atès que la delimitació de les àrees de protecció territorial de carreteres respon a la protecció de les citades infraestructures i no a criteris relacionats amb els seus valors o protecció ambiental, es considera que el més coherent amb l'interès general és mantenir el còmput d'aquests terrenys encara que no s'hi pugui situar l'habitatge, per la qual cosa no s'ha inclòs l'APT de carreteres en la llista de les qualificacions que no computen a la nova redacció de la norma 14.2 del PTI d'Eivissa.

Finalment, es deroga la Disposició adicional 16, "Finques en SRC-F resultants de l'agrupació d'altres", la qual deixa de tenir sentit des del moment en què el sòl forestal no és edificable. En qualsevol cas, convé deixar constància de què pràcticament no ha tengut aplicació des de la seua entrada en vigor.

2.4 Modificacions per a la millora de la integració paisatgística i ambiental

Les mesures tendents a la millora de la integració paisatgística i ambiental pretenen, d'una banda, aprofundir en allò ja previst al PTI d'Eivissa, en relació a la conservació de les finques i elements etnogràfics existents, ampliant-les i fent que es facin complir a través de l'exigència de que la sol·licitud de construcció de nous habitatges en sòl rústic inclogui un projecte tècnic que reculli aquestes mesures, de manera que no es pugui atorgar el certificat final d'obra municipal de l'edificació sense verificar-ne el compliment.

Fins aquest moment, les condicions d'integració paisatgística s'inclouen en els informes favorables que emet la CIOTUPHA en relació als nous habitatges en sòl rústic o en les declaracions d'interès general. No obstant, en la pràctica, els projectes es limitaven a declarar de forma genèrica que complirien amb aquestes condicions i no preveien les concretes mesures que caldria dur a terme a la finca per tal de complir-les. Tampoc es comprovava en la pràctica el seu compliment amb caràcter previ a l'emissió del corresponent certificat final d'obra.

D'altra banda, pel que respecta als tancaments, al llarg de les darreres dècades i per causes diverses, el paisatge tradicionalment agrari, que transmetia una imatge general de coherència, estabilitat i harmonia, ha sofert un procés de transformació paisatgística acusat i ràpid que n'ha compromès alguns dels valors. Hem assistit a un procés de compartimentació del sòl rústic, on sovint cada propietat ha considerat necessari tancar el seu perímetre amb murs d'obra rematats amb elements d'opacitat visual. Això ha causat una greu pèrdua de paisatge, especialment des de les principals vies de comunicació, per l'efecte pantalla dels successius tancaments de finques i també per l'aparició de materials i colors que desentonen del conjunt.

La nova regulació vol ser coherent amb el paisatge eivissenc i adopta com a única tipologia d'obra de tancament admesa, la paret de pedra seca pròpia, tradicional i característica del paisatge d'Eivissa, amb una alçada màxima d'un metre, la qual possibilita alhora delimitar clarament les propietats sense formar pantalla visual, permetent la contemplació del paisatge i el manteniment de la identitat territorial de camp obert eivissenc.

En definitiva, pel que respecta a la construcció de nous tancaments de finques i edificacions, es posa fi a la possibilitat de fer-ho amb bloc i elements aliens als sistemes tradicionals. S'admet l'ús de

tancaments cinegètics i, per al cas de les explotacions agràries, es permet que es pugui superar el metre d'alçada en determinades condicions per garantir la seguretat dels ramats i dels conreus.

Aquestes modificacions s'incorporen respectivament a les normes 18 i 20 i la Instrucció 5a. Concretament, a la norma 18 "Condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic" es deixa sense contingut la lletra b de l'apartat 5è (i es reordenen les restants) i s'hi introdueix un nou apartat 6è relatiu a la necessitat de projecte tècnic pel que fa a la recuperació paisatgística i ambiental de la finca, i un nou apartat 7è per tal de garantir-ne el compliment a través de l'exigència de comprovació de l'execució de les mesures previstes al projecte tècnic a través del final d'obra municipal. La Instrucció 5 "Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic" inclou una nova lletra f per exigir que s'inclogui al projecte un annex amb la totalitat de mesures d'integració paisatgística i ambiental que s'han d'efectuar a la finca. Pel que fa a la norma 20 "Tancaments de finques", se li dona nova redacció en el sentit dels objectius que s'han especificat més amunt i s'hi mantenen les parts que no els contradiuen.

2.5 Modificacions per a fomentar l'estalvi d'aigua

Les mesures destinades a l'estalvi d'aigua s'emmarquen en un context, d'una banda insular, en el qual recentment s'ha estat immers en una sequera prolongada i, d'altra banda, en un context global de canvi climàtic que incideix en l'increment d'aquest tipus de situacions extremes d'escala més local. Per aquests motius, l'equip de govern ha plantejat la introducció d'una sèrie de mesures tendents totes elles a un millor aprofitament i estalvi de l'aigua. En primer lloc, per tal que els nous projectes de construcció d'habitatges en sòl rústic hagin 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 i que es prevegi la construcció d'un aljub amb una capacitat mínima per a cada nou ús d'habitatge; en segon lloc, que tan sols es pugui construir una piscina per habitatge en sòl rústic (aquesta previsió pot semblar supèrflua però en els darrers temps s'havien presentat un nombre no anecdòtic de projectes amb més d'una piscina, una de les quals solia ser independent per a l'annex de l'habitatge) i el seu volum d'aigua no pugui excedir dels 60 m³.

Aquestes modificacions impliquen l'addició de dos noves lletres, la g i la h, a la norma 18 "Condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic".

2.6 Modificacions per al foment de les activitats agràries

Aquesta modificació respon al fet que els òrgans responsables del Pla consideren necessari eliminar l'exigència que establia la Norma 9 del PTI de 2005 d'explotació agrària prioritària en terrenys ANEI i ARIP, atès que es volen fomentar les activitats agràries, també, en aquests tipus de sòls. En aquests espais, atesa la voluntat de fomentar-hi les activitats agrícoles, en la nova regulació, sempre que no es modifiqui l'orografia dels terrenys i no doni lloc a noves construccions de caràcter no agrari, s'hi admetran les activitats agràries. Aquest tractament suposa una flexibilització del que s'exigia a la NTC atesa la voluntat dels òrgans responsables del Pla envers el sector agrari.

Aquesta modificació implica canvis en la redacció de la norma 9, en els seus apartats 2 i 3.

2.7 Abast de la Modificació en relació a les normatives sectorials

Com s'ha dit abans, la present Modificació número 1 del PTI d'Eivissa només efectua les innovacions normatives necessàries per complir amb els objectius establerts a l'acord al qual va arribar l'equip de govern del Consell Insular d'Eivissa sobre aspectes puntuals de la regulació del Pla territorial insular (PTI) de 2005 i que consten a l'encàrrec efectuat mitjançant resolució del Departament de Territori i Mobilitat de dia 8 de novembre de 2016 i les innovacions 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 la qual, segueix la seva tramitació administrativa.

En concret, no es modifica la delimitació de les categories de sòl rústic ni de les servituds sectorials aplicables, ja que el contingut de la Modificació no afecta de cap manera a les determinacions vigents que són d'aplicació.

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, el 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.

2.8 Supressió de les referències a l'illa de Formentera

Derivat de la creació del Consell Insular de Formentera i de l'aprovació del seu propi instrument d'ordenació territorial, l'àmbit del present PTI és únicament l'illa d'Eivissa, per la qual cosa s'han d'entendre suprimides del present Pla territorial totes les referències a l'illa de Formentera. Amb aquesta finalitat s'introdueix la nova Disposició addicional 18.

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

En base a l'article 10.1.b) de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, simultàniament a l'acord d'aprovació inicial de la modificació del Pla territorial d'Eivissa, s'acordarà la suspensió de la tramitació d'aquelles parts dels instruments de planejament municipal i l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions que, tot i complir les determinacions legals vigents, impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla, de manera que siguin aplicables les determinacions positives establertes en aquesta modificació des del moment de la seua aprovació inicial, és a dir, es pretén que les determinacions positives de la present modificació produeixin efectes des de la seva aprovació inicial, sense perjudici que la seua entrada en vigor es produeixi amb l'aprovació definitiva.

A aquests efectes, es demanarà el corresponent informe a la Comissió de Coordinació de Política Territorial tal i com estableix el citat article 10.1.b) de la LOT, respecte de l'abast i els efectes de la suspensió i la seva adequació al model territorial fixat a les Directrius d'Ordenació Territori.

La suspensió prevista als paràgrafs precedents regirà fins a l'aprovació definitiva 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 futures mesures que pugui determinar la modificació del vigent Pla Territorial Insular 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 cautelar que s'estableixen al text normatiu d'aquesta modificació.

4. Resum executiu

La present Modificació número 1 del Pla Territorial Insular d'Eivissa (el qual va ser aprovat definitivament pel Ple del Consell 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), deriva de l'acord al qual va arribar l'equip de govern del Consell Insular d'Eivissa relatiu a aspectes puntuals de la regulació original del Pla territorial insular.

La necessitat de modificar el PTI d'Eivissa en determinats aspectes concrets que afecten únicament al sòl rústic, neix de la voluntat de reduir de forma immediata la pressió urbanística i especulativa en sòl rústic i l'impacte ambiental i paisatgístic que se'n deriva. Per tal d'assolir aquest objectiu general, la modificació es desenvolupa en els següents objectius específics:

- a) Reduir l'aprofitament urbanístic en sòl rústic i mitigar l'impacte que hi provoquen els habitatges de grans dimensions.
- b) Reduir la intensitat de la urbanització difusa del sòl rústic, principalment a través d'un nou règim de segregacions.
- c) Reduir l'impacte ambiental i paisatgístic de les edificacions que s'implantin en sòl rústic, així com reduir les contingències derivades de la construcció en zones de risc d'incendi forestal.
- d) Introduir determinades mesures positives d'integració paisatgística, ambiental, de foment de l'agricultura i d'estalvi d'aigua.

Documentalment, la present Modificació consta d'una Memòria justificativa, d'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 una nova cartografia pel que fa les Àrees de prevenció de riscos d'incendi (se substitueix la delimitació de les APR d'incendis de sèrie de plànols 3 "Àrees de protecció de riscos, BIC, LIC i ZEPA", per la que consta a la nova sèrie 4 de mapes "Mapa 4. Àrea de prevenció de risc d'incendi"). Així mateix, inclou l'Estudi ambiental estratègic.



La Modificació número 1 del PTI d'Eivissa només afecta el sòl rústic de l'illa d'Eivissa a través de les innovacions normatives necessàries per complir amb els objectius citats abans, 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 9. Règim de les activitats en les categories del sòl rústic
- Norma 10. Condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic
- Norma 11. Condicions específiques de l'ús d'allotjament turístic en sòl rústic
- Norma 13. Edificacions, instal·lacions i habitatges unifamiliars existents en sòl rústic
- Norma 14. Finques subjectes a distintes qualificacions
- Norma 16. Segregacions i divisions de finques en sòl rústic
- Norma 18. Condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic
- Norma 20. Tancaments de finques
- Instrucció 5. Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic

I s'introdueixen les següents disposicions de nova redacció:

- Disposició addicional 18. Supressió de les referències a l'illa de Formentera
- Disposició addicional 19. Aplicació de la norma 16.5 a segregacions ja autoritzades
- Instrucció 7. Documentació específica per a l'autorització de desvinculacions en sòl rústic

Finalment, es deroga la Disposició addicional 16, sobre finques en SRC-F resultants de l'agrupació d'altres.

Simultàniament a l'acord d'aprovació inicial de la modificació del Pla territorial d'Eivissa, s'acordarà la suspensió de la tramitació d'aquelles parts dels instruments de planejament municipal i l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions que, tot i complir les determinacions legals vigents, impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla, de manera que siguin aplicables les determinacions positives establertes en aquesta modificació des del moment de la seua aprovació inicial (d'acord amb l'article 10.1.b de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial). Aquesta suspensió regirà fins a l'aprovació definitiva del Pla territorial insular o 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.

5. Avaluació ambiental i econòmica de la Modificació

En relació a l'avaluació ambiental estratègica de la Modificació número 1 del PTIE, la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, estableix que se sotmetran a avaluació ambiental estratègica ordinària els plans i programes, i també les modificacions d'aquests, que adoptin o aprovin les administracions autonòmica, insular o local de les Illes Balears, en determinats casos. Per tant, entre la documentació que integra la Modificació del PTI d'Eivissa, s'ha inclòs el l'Estudi ambiental estratègic, amb els continguts establerts legalment i els derivats del document d'abast emès per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.

Pel que fa als possibles efectes directes en termes econòmics o financers, el conjunt de mesures que inclou aquesta Modificació 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 sobre sòl urbà o urbanitzable. En



definitiva, totes les determinacions que comprèn la Modificació són referents al sòl rústic.

Pel que fa als efectes sobre els recursos naturals, el contingut de la Modificació és netament favorable en termes de sostenibilitat i conservació, atès que les mesures que implementa la Modificació (reducció de l'aprofitament urbanístic en sòl rústic, prohibició d'implantar habitatges i usos turístics a les categories de sòl amb majors valors naturals, ecològics i paisatgístics, foment de l'estalvi d'aigua, etc.) suposen la una millora respecte de la situació prèvia a la Modificació pel que fa a la reducció d'impactes sobre el medi ambient i el paisatge, els quals redundaran en una millor conservació dels seus valors. Al seu torn, aquest efecte positiu implicarà la millora de la qualitat ambiental i del paisatge, cosa que es reflectirà en la millora de la sostenibilitat territorial. És a dir, la Modificació del PTIE no només no provocarà danys sobre la qualitat ambiental, el paisatge o els recursos naturals, sinó que el seu efecte sobre aquests elements és manifestament positiu respecte de la situació preexistent a la Modificació, de manera que les mesures que estableix incideixen favorablement en el manteniment del patrimoni natural i paisatgístic.

TEXT NORMATIU DE LA MODIFICACIÓ NÚMERO 1 DEL PLA TERRITORIAL D'EIVISSA

NORMES DE L'ORDENACIÓ

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

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

Es modifiquen els apartats 2.1.1.d, 2.1.2.b, 2.1.2.c, 2.4.3, 3.1.1.d, 3.1.2.b, 3.1.2.c, 3.4.3 i 6.4.3 de la Norma 9, els quals tendran la següent redacció:

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

.../...

2 Àrees Naturals d'Especial Interès SRP-ANEI

2.1 Sector primari

2.1.1 Activitats extensives

.../...

d. Agricultura extensiva: Admeses, sempre que no es modifiqui l'orografia dels terrenys i no doni lloc a noves construccions de caràcter no agrari.

.../...

2.1.2 Activitats intensives:

.../...

b. Agricultura intensiva: Admeses, sempre que no es modifiqui l'orografia dels terrenys i no doni lloc a noves construccions de caràcter no agrari.

c. Hivernacles: Admeses, sempre que no es modifiqui l'orografia dels terrenys i no doni lloc a noves construccions de caràcter no agrari.

.../...

2.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Prohibit.

.../...

3 Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic SRP-ARIP

3.1 Sector primari

3.1.1 Activitats extensives

.../...

d. Agricultura extensiva: Admeses, sempre que no es modifiqui l'orografia dels terrenys i no doni lloc a noves construccions de caràcter no agrari.



.../...

3.1.2 Activitats intenses:

.../...

b. Agricultura intensiva: Admeses, sempre que no es modifiqui l'orografia dels terrenys i no doni lloc a noves construccions de caràcter no agrari.

c. Hivernacles: Admeses, sempre que no es modifiqui l'orografia dels terrenys i no doni lloc a noves construccions de caràcter no agrari.

.../...

3.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Prohibit, excepte quan se situï fora d'APR d'incendi, en què serà ús condicionat segons l'assenyalat a la norma 10.

.../...

6. Sòl Rústic Forestal SRC-F

.../...

6.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Prohibit

.../... »

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

Es modifica l'apartat 4 i s'introdueixen els nous apartats 1.5 i 5 de la norma 10. La nova redacció d'aquesta norma és la següent:

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

1 L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, en les categories que no resulti prohibit, estarà condicionat al compliment dels següents requisits, que el planejament general podrà desenvolupar més restrictivament:

1.1 Que aquest ús no estigui prohibit en la zona on pretengui implantar-se i que es compleixin les condicions que s'hi estableixin.

1.2 Que no s'ubiqui en zona determinada com a inedificable i s'ajusti a les condicions que per a la zona del seu emplaçament concret es defineixin.

1.3 Que quan suposi construcció de noves edificacions o canvi d'ús d'unes altres ja existents, resulti un sol habitatge per parcel·la, que haurà de comptar almenys amb la superfície assenyalada per a tal ús pel planejament general que, en tot cas, no podrà ser inferior a:

a. 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRP-ARIP, superfícies que es reduiran en un 25 % en els supòsits i condicions contemplats en 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.

b. 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-F, aquesta superfície es reduirà en un 25 % en els mateixos supòsits i condicions contemplats a l'apartat anterior.

c. 15.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-AT i SRC-SRG.

d. La definida, si s'escau, per a la Unitat paisatgística en la qual s'incloguin els terrenys.

1.4 Que la parcel·la on pretengui implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar no procedeixi d'una parcel·lació urbanística, en els termes que es defineixen en el PTI.

1.5 Que la implantació de l'habitatge suposi el manteniment i, si s'escau, la recuperació de la finca on s'implanti i dels seus valors, per a la qual cosa caldrà executar, com a mínim, les actuacions previstes a la norma 18.6.

2 Pel que fa a la seua tipologia funcional, el programa i la distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar que no podrà, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seua grandària, reiteració o excessiu nombre, el seu caràcter unifamiliar.

3 S'admetran els habitatges conformats per edificacions discontinues, quan estiguin constituïdes per un nucli principal destinat pròpiament a habitatge i annexos destinats a serveis auxiliars o complementaris que hauran d'ajustar-se a les següents condicions:

a. La seua distància al nucli principal no podrà ser superior a 25 metres.



b. Tendran una única planta d'altura.

c. La superfície construïda conjunta dels annexos no superarà el 20 % de la del nucli principal.

d. Podran contenir un dormitori i, com a màxim, un nombre d'ells igual o inferior a 1/3 dels situats en el nucli principal.

e. Conformaran amb el nucli principal un únic habitatge i no podran configurar-se com a habitatges independents ni obtenir cèdules d'habitabilitat independents.

f. Es dissenyaran com a part inseparable del nucli principal a fi d'aconseguir un resultat formal i estètic coherent.

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

a. Separació de límits de parcel·la: 10 metres mínim.

b. Superfície construïble màxima: A SRP-ARIP i SRC-F, 0,0084 m²/m²; a la resta de categories de sòl rústic, 0,014 m²/m².

c. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la: A SRP-ARIP i SRC-F, 1,2 %; a la resta de categories de sòl rústic, 2 %.

d. El volum màxim del conjunt de les edificacions és de 900 m³ i la disposició i les característiques dels annexos hauran de singularitzar el seu impacte, tal com estableix l'article 28.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

5 No es podran ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats en els següents terrenys:

a. Les àrees naturals d'especial interès (SRP-ANEI) i les seues àrees d'alt nivell de protecció (SRP-AANP),

b. Les àrees de protecció territorial (SRP-APT),

c. Els inclosos a la zona I,

d. Els inclosos en la Xarxa Natura 2000,

e. Els qualificats com a Sòl Rústic Protegit Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (SRP-ARIP) i, a l'hora, inclosos dins les Àrees de Prevenció de Riscos (SRP-APR) d'Incendi de la sèrie 4 de mapes d'aquest Pla Territorial Insular,

f. Els qualificats pel vigent Pla Territorial Insular, o pels instruments de planejament que s'hi ha adaptat, com a Sòl Rústic Comú Forestal (SRC-F).»

Norma 11. Condicions específiques de l'ús d'allotjament turístic en sòl rústic

S'afegeix un nou apartat 8 a la Norma 11, amb la següent redacció:

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

Norma 13. Edificacions, instal·lacions i habitatges unifamiliars existents

Es modifica l'apartat 4 de la Norma 13, el qual queda redactat de la següent forma:

«4. Pel que fa a l'ampliació dels habitatges existents, s'aplicaran els paràmetres de l'apartat 4 de la norma 10, no obstant això, no es permet l'ampliació dels habitatges situats en els terrenys als quals es refereix l'apartat 5 de la norma 10.»

Norma 14. Finques subjectes a distintes qualificacions

Es modifica l'apartat 2 de la Norma 14, el qual tindrà la següent redacció:

«2 A l'efecte d'aplicació de la regla, seran computables els terrenys inclosos en totes les categories i zones amb excepció dels qualificats com a àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI), com



a àrees d'alt nivell de protecció (SRP-AANP) o com a àrees de protecció territorial de costa (SRP-APTcosta).»

Norma 16. Segregacions i divisions de finques en sòl rústic

Respecte de la norma 16:

- es modifiquen els apartats 5 i 6,
- s'inclouen dos nous apartats, el 9 i el 10,
- derivat d'aquests nous apartats, el fins ara apartat 9 passa a ser l'11,
- es deroga la Instrucció aprovada per la CIOTUPHA el 20 de juny de 2005 (publicada al BOIB núm. 104 de 12/07/2005) i, posteriorment modificada pel que fa al contingut documental per acord de la CIOTUPHA de 15 de novembre de 2006 (BOIB núm. 166, de 23 de novembre de 2006), la qual se substitueix per una nova instrucció que constarà dins la normativa del PTIE: "Instrucció 7. Documentació específica per a l'autorització de desvinculacions en sòl rústic"

Derivat de tot l'anterior, la norma 16 tindrà la següent redacció:

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

.../...

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, on el titular de les dos finques les hagi obtingut per donació de pares a fills o a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu.

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.

6.1 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.

6.2 La resolució de l'informe previst en el punt anterior correspondrà a la persona titular del departament del Consell Insular d'Eivissa que tenguí atribuïdes les competències en matèria d'urbanisme.

.../...

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 de pares a fills –o a fills de fills premorts– o a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu 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 entre parents, 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 l'apartat 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 de pares a fills o a causa d'herència entre persones vinculades per relació de parentiu no es podrà aplicar l'excepció prevista en el primer paràgraf d'aquest apartat 9.

10 Juntament amb la sol·licitud de llicència per a la construcció de nous habitatges que es presenti davant l'ajuntament corresponent s'hauran de presentar certificats expedits pel Registre de la Propietat, acreditatius de l'historial registral complet de la finca que es pretén edificar i de totes les finques relacionades amb ella, és a dir, de les finques de procedència i de les resultants, des de 17 de juliol de 1997, de manera que quedi constància de totes les segregacions, divisions, fragmentacions o agrupacions que hagin sofert les finques implicades, així com dels títols pels quals s'adquireix la seua propietat. Tots aquests certificats han de tenir una antiguitat màxima de tres mesos.

11 Les llicències municipals de segregació hauran de fer constar les limitacions quant a la construcció d'habitatges que del contingut d'aquesta Norma es deriven i establiran la necessitat de la seua constància registral com a condició limitativa de llicència.»

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

A la norma 18, es deixa sense efecte la lletra *b* de l'apartat 5 (per la qual cosa es reordenen les lletres vigents de l'apartat) i al mateix apartat 5 s'hi afegeixen dos noves lletres: la *g* i la *h*. S'afegeixen també dos nous apartats 6 i 7 a la norma 18. Tot l'anterior, amb la següent redacció:

«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:

- a. Cap construcció o instal·lació podrà afectar elements de valor etnogràfic o cultural existents en la parcel·la.*
- b. Hauran de definir-se, d'acord amb la regulació que en la Norma 21 s'estableix, el traçat i el tractament dels camins d'accés a l'edificació, de manera que es redueixi al màxim el seu impacte, així com les característiques de les infraestructures de proveïment d'aigua, energia i telecomunicacions.*
- c. Les infraestructures lineals de proveïment d'energia i telecomunicacions a les edificacions hauran de ser sempre soterrades, excepte els casos d'impossibilitat tècnica en els quals l'interès territorial o mediambiental ho desaconselli, amb informe previ favorable de la Conselleria de Medi Ambient. L'anterior serà també d'aplicació en els casos d'ampliació de potència igual o major al 100 % d'infraestructures ja existents.*
- d. Les aigües residuals hauran de conduir-se a depuradores o fosses sèptiques amb tres compartiments estancs, que compleixin la normativa vigent i el seu efluent no podrà ser abocat a pous negres o rases filtrants negres, i s'haurà d'eliminar mitjançant recollida de camions o altra solució que haurà de comptar amb l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient.*
- e. L'enllumenat dels espais exteriors serà el mínim necessari, es disposarà de forma que es minimitzi la contaminació lumínica i s'ajustarà a l'horari d'encesa definit per a la il·luminació ornamental.*
- f. Cas d'existir en la parcel·la tancaments contraris als autoritzats pel PTI, hauran de substituir-se per aquests.*
- g. Els projectes de construcció de nous 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 amb capacitat suficient per a aquest ús, amb una capacitat mínima de 15 m³.*
- h. L'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic no podrà donar lloc a la construcció de més d'una piscina per finca. El volum d'aigua de les noves piscines en sòl rústic no podrà excedir els 60 m³.*
- 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:*
 - a. Recuperar i mantenir la totalitat dels terrenys en bon estat segons les seves característiques naturals (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).

b. Recuperar i mantenir tots els elements de valor etnogràfic o cultural existents a la finca (feixes, parets, altres elements de pedra seca...).

c. Eliminar els elements tals com tancaments, murs, etc..., construïts sense seguir els sistemes i materials tradicionals d'Eivissa.

d. Reduir l'impacte de l'edificació sobre el cel nocturn, tot garantint-ne el compliment de la legislació vigent en matèria de contaminació lluminosa.

7. No es podrà atorgar el certificat final d'obra municipal de l'edificació sense verificar 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.»

Norma 20. Tancaments de finques

Es dona nova redacció a la Norma 20, la qual tindrà el següent contingut literal:

«Norma 20. Tancaments de finques

1. Els tancaments de les finques i de l'entorn de les edificacions només es podran realitzar amb pedra seca i de la manera tradicional a la zona o bé amb les tanques cinètiques que permeten el pas de la fauna. La seva altura total no podrà superar un metre i no es pot coronar el tancament amb filferro amb punxes.

2. En les explotacions agràries, els tancaments per al ramat podran superar l'alçada d'un metre, sempre que siguin diàfans tradicionals i resultin necessaris per a què no en surtin els animals o per protegir els conreus de la finca d'aquest ramat.

3. La resta de tancaments estan expressament prohibits. Aquesta prohibició inclou els tancaments vistos de maó, els de bloc ceràmic, els de formigó o els de forja i qualsevol altre que sigui impropï del medi rústic.

4. A més de l'establert en els punts anteriors:

a. Si una parcel·la està tancada totalment o parcialment amb paret de pedra seca haurà de conservar-se i restaurar-se en la seua totalitat.

b. Hauran de deixar-se en les fàbriques massisses les separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

c. No s'autoritzaran nous tancaments de finques en el pla de Corona i en el pla d'Albarca, i a les zones on no són tradicionals.

5. Excepcionalment, s'admetran fàbriques massisses tradicionals d'altura superior a 1 m en el cas de contenció de terres, canalització d'aigües o per evitar inundacions en camps, sempre que es justifiqui degudament la seua necessitat.»

Disposició addicional 16. Finques en SRC-F resultants de l'agrupació d'altres

La Disposició addicional 16 es deroga i queda sense contingut.

Disposició addicional 18. Supressió de les referències a l'illa de Formentera

Es crea una nova disposició addicional divuitena, amb la següent redacció:

«Disposició addicional 18. Supressió de les referències a l'illa de Formentera

1. Atesa la creació del Consell Insular de Formentera i l'aprovació del seu propi instrument d'ordenació territorial, s'han d'entendre suprimides del present pla territorial totes les referències a l'illa de Formentera.

2. Les referències al Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, s'han d'entendre efectuades al Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE). Així mateix, les referències efectuades al PTI s'han d'entendre efectuades al PTIE.»



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

Es crea una nova disposició addicional dinovena, amb la següent redacció:

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

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.»

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

S'afegeix una nova lletra f al subapartat 1.1, dins l'apartat 1 de la Instrucció 5 "Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic", de l'annex II (instruccions tècniques), amb la següent redacció:

«f. Annex que reculli totes les mesures d'integració paisatgística i ambiental que s'han de portar a terme en la totalitat de la finca, en funció de les seves característiques, tendents a:

- i. Recuperar i mantenir la totalitat dels terrenys en bon estat segons les seves característiques naturals (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).*
- ii. Recuperar i mantenir tots els elements de valor etnogràfic o cultural existents a la finca (feixes, parets, altres elements de pedra seca...).*
- iii. Eliminar els elements tals com tancaments, murs, etc., construïts sense seguir els sistemes i materials tradicionals d'Eivissa.*
- iv. Reduir l'impacte de l'edificació sobre el cel nocturn, tot garantint el compliment de la legislació vigent en matèria de contaminació lumínica.»*

Instrucció 7. Documentació específica per a l'autorització de desvinculacions en sòl rústic

S'afegeix una Instrucció, la número 7, per incloure a la normativa del Pla la documentació necessària per a l'autorització de desvinculacions en sòl rústic. Amb la següent redacció:

«Instrucció 7. Documentació específica per a l'autorització de desvinculacions en sòl rústic

En el procediment dels expedients de desvinculació de parcel·les a què es refereix l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i l'article 16 d'aquest Pla, la documentació que és necessari aportar per la persona promotora per a la tramitació i resolució dels expedients és la següent:

- 1. Sol·licitud de la persona interessada o del seu representant (si s'escau).*
En el cas de persones jurídiques: escriptura pública de constitució de la societat promotora on s'identifiqui el representant legal o similar.
En el cas de persones físiques documentació que n'acrediti la representació.
- 2. Indicació de l'expedient de sòl rústic autoritzat del qual deriva la vinculació, quan s'escaigui.*
- 3. Documentació tècnica de la desvinculació (tota ella firmada per tècnic/a competent). Haurà de contenir:*

o Memòria explicativa

A més de la descripció de les característiques de la segregació prevista, indicació de si la desvinculació i posterior segregació es predica a efectes de donació o d'herència en els supòsits admesos pel PTIE, i en aquests casos, identificació de tots els adjudicataris de les parcel·les amb el nom complet, el DNI i la relació de parentesc.

o Plànols:

· Mapes de situació a escala 1:5.000 i 1:10.000.



- Fotografia aèria sobre la qual es grafiï la delimitació de la parcel·la.
- Plànol de la parcel·la de la qual se'n vol desvincular una altra. Escala 1:500. Amb indicació de la seua superfície i partions. Haurà d'incorporar els límits de les categories de sòl rústic de les normatives urbanístiques vigents (PTI, planejament municipal, etc.).
- Plànol de la parcel·la que es vol desvincular. Escala 1:500. Amb indicació de la seua superfície i partions.
- En el cas de finques segregades després del 16 de juliol de 1997, s'han d'aportar mapes de situació de la finca de procedència, a escala 1:5.000 o de més detall, en els quals es delimitin la finca originària i totes les finques resultants d'aquestes operacions, inclosa la matriu, amb indicació de la superfície de les diferents qualificacions de cada finca segons el planejament municipal i el PTIE; i del seu número de finca registral i, així mateix, es grafiïn totes les edificacions existents en aquestes finques i se n'indiqui l'ús actual.

- o Fitxa urbanística de la finca matriu i de cadascuna de les finques resultants
- o Reportatge fotogràfic de totes les edificacions que hi hagi a la finca matriu

El reportatge haurà de fer possible identificar correctament totes les façanes de cadascuna de les edificacions i construccions de la finca matriu.

4. Acreditació de la legalitat de l'habitatge.

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.

5. Mapa de situació en format digital de la finca matriu i les finques a segregar.

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 i de la/es parcel·la/es que se'n desvincula en una única polilínia tancada, en una capa o capes independents.

6. Historial registral complet de la finca que es pretén segregar i el de totes les finques relacionades amb aquesta des del 17 de juliol de 1997.

Certificació del registre de la propietat (historial registral complet) referida a la finca registral que es pretén desvincular, amb una antiguitat màxima de tres mesos, i el de totes les finques relacionades amb aquesta (finques de procedència i resultants) des de 17 de juliol de 1997. Original o còpia degudament acarada.

En aquesta documentació hauran de constar totes les segregacions, divisions, fragmentacions, agrupacions etc. que hi hagin sofert les finques implicades així com els títols de propietat (donació, herència, compra, etc.) Tot això per tal de poder reconstruir totes les operacions que s'hagin produït en les finques d'origen i resultants relacionades amb la finca del projecte, per tal de poder verificar el compliment de les normes de segregació i resta de normativa.

7. Taxa desvinculacions 245,09 €.

CARTOGRAFIA

Sèrie de plànols 3 “Àrees de protecció de riscos, BIC, LIC i ZEPA”

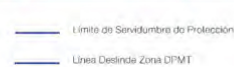
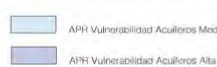
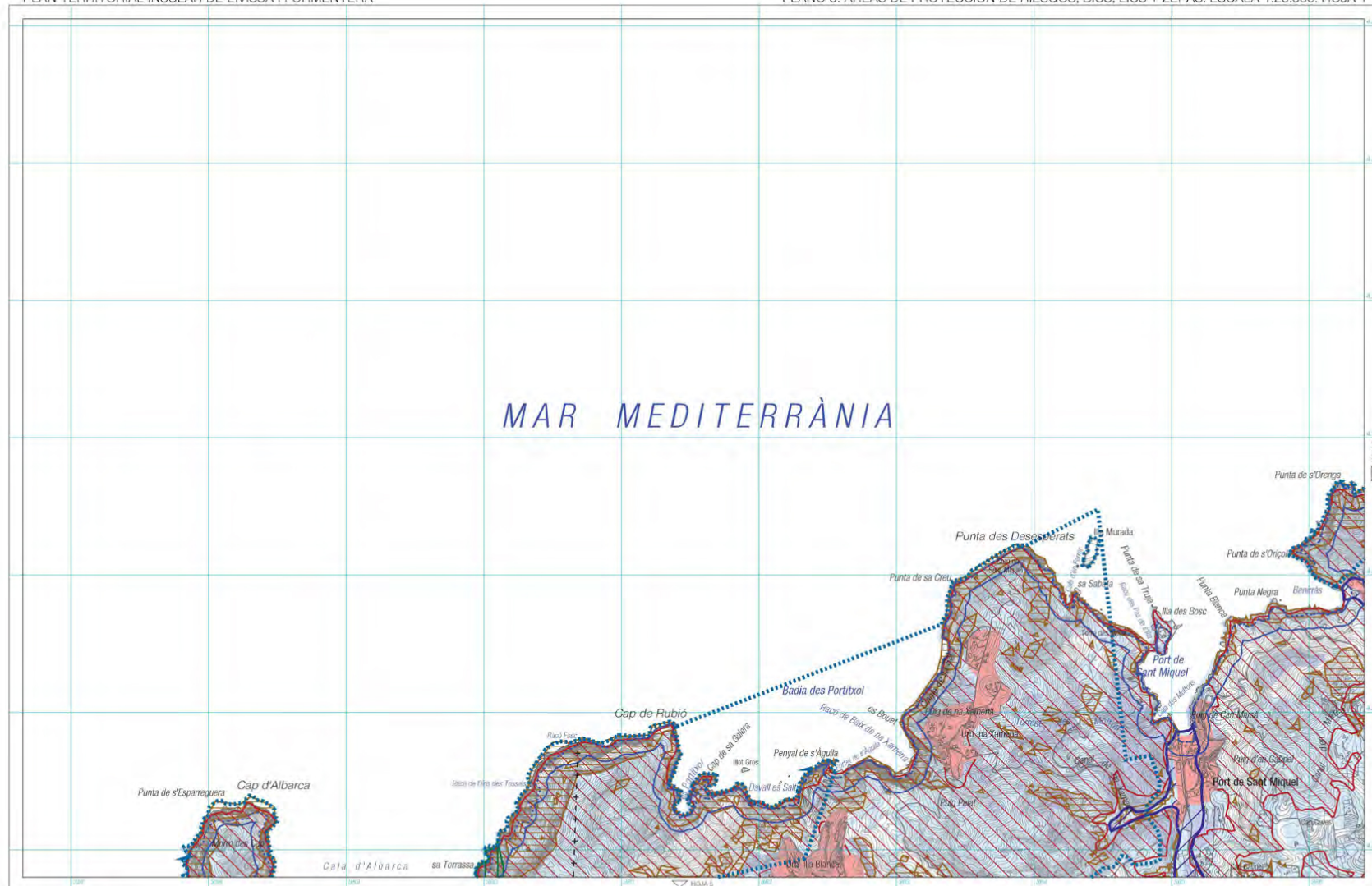
Sèrie de mapes 4. “Àrees de prevenció de riscos d'incendi”





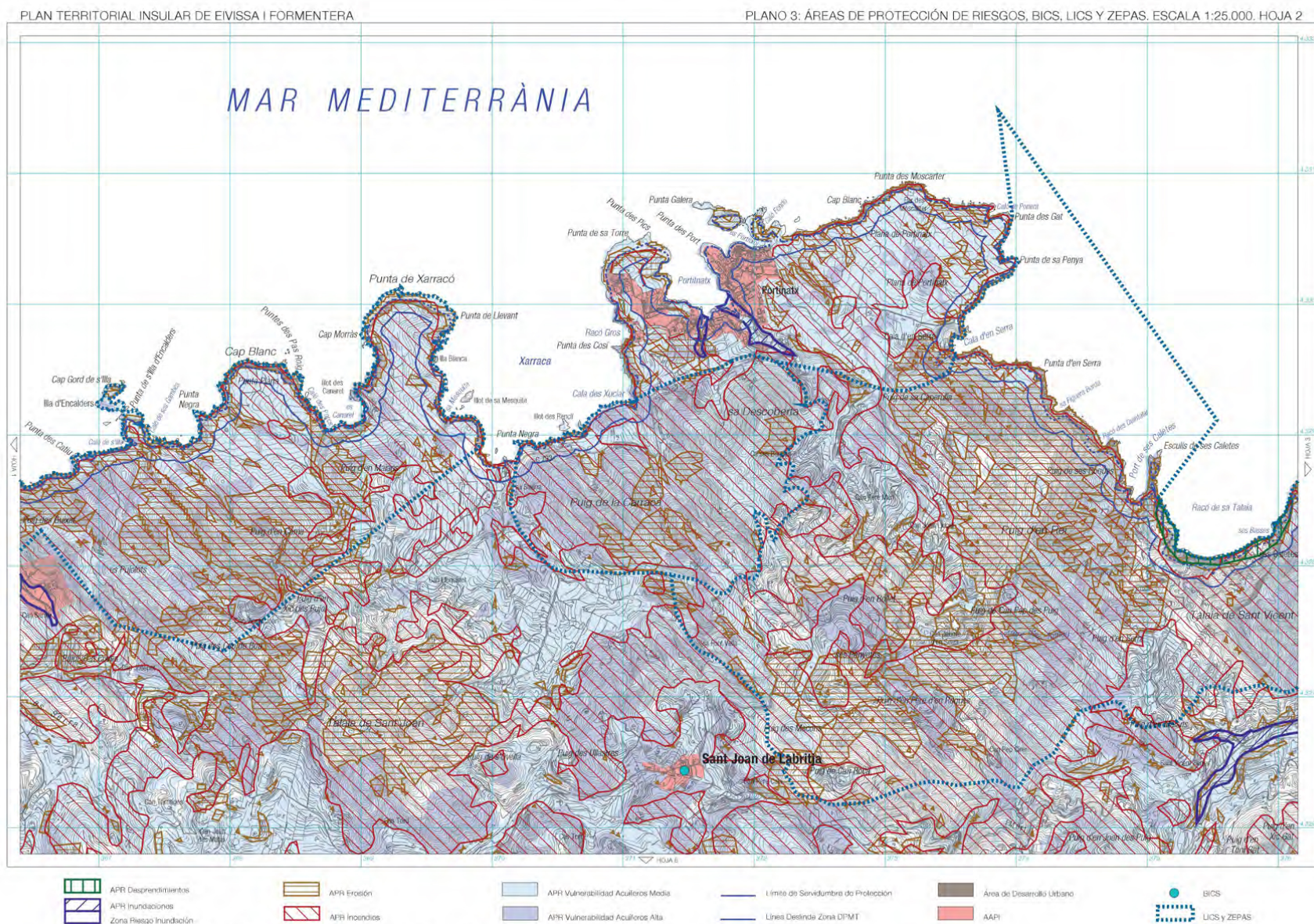
PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 1



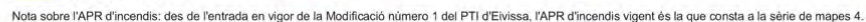
Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.





Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.

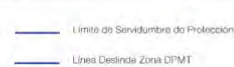
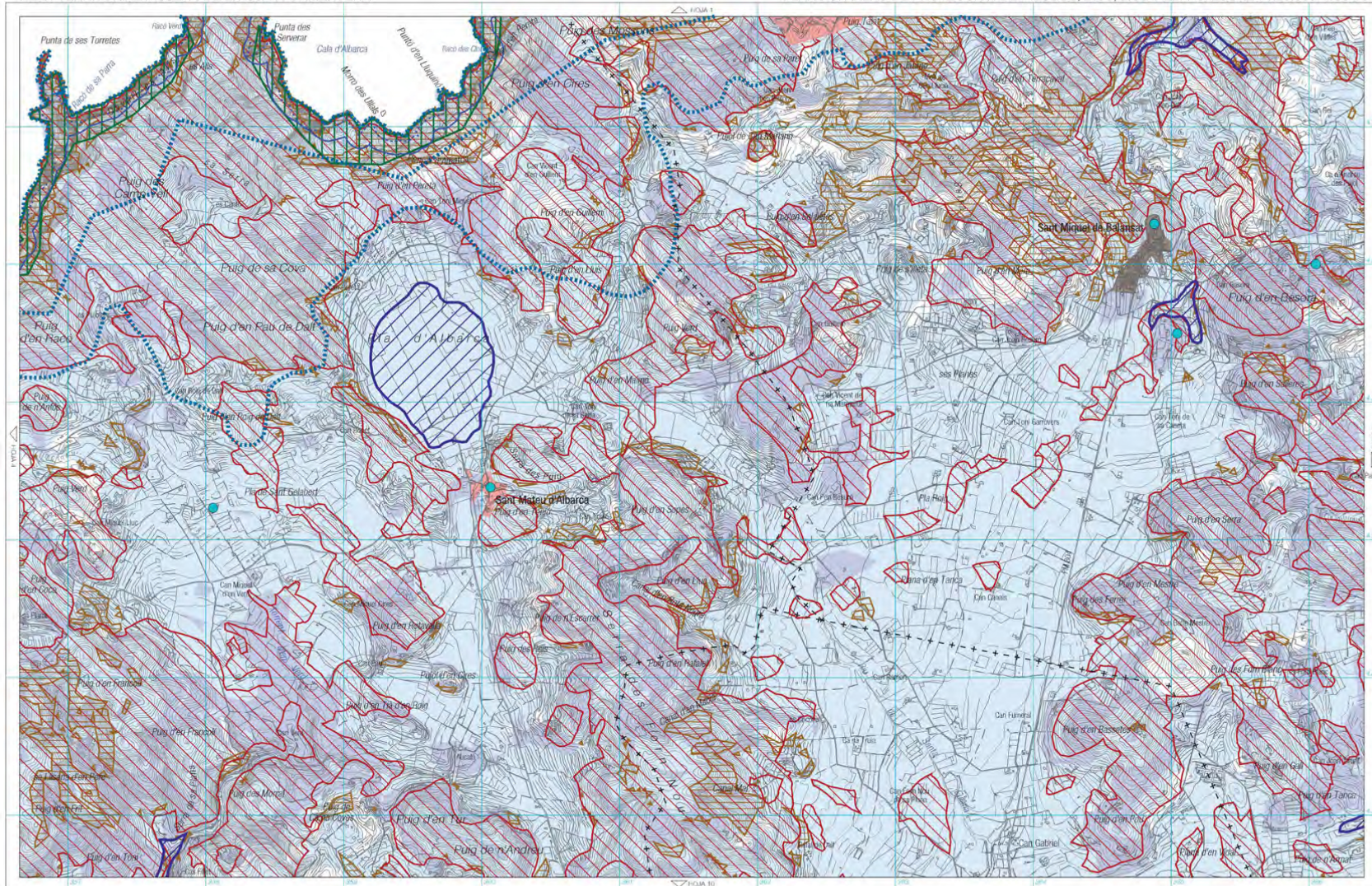






PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICS Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 5



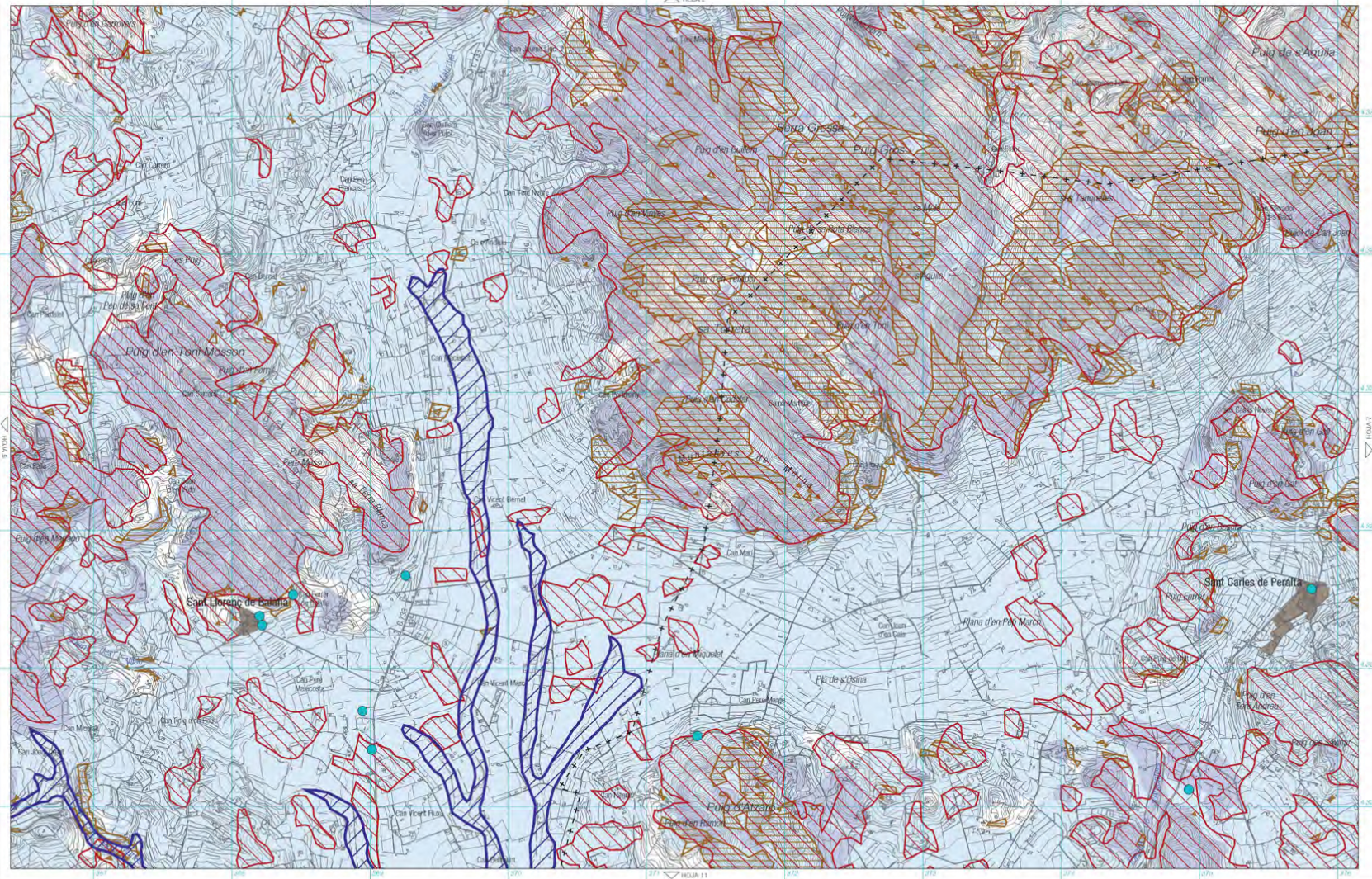
Nota sobre l'APT d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APT d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.





PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICS Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 6



APR Desprendimientos
APR Inundaciones
Zona Riesgo Inundación

APR Erosión
APR Incendios

APR Vulnerabilidad Acuíferos Media
APR Vulnerabilidad Acuíferos Alta
Límite de Servidumbre de Protección
Línea Destacada Zona DPMT

Área de Desarrollo Urbano
AAPI

BICS
LICS y ZEPAS

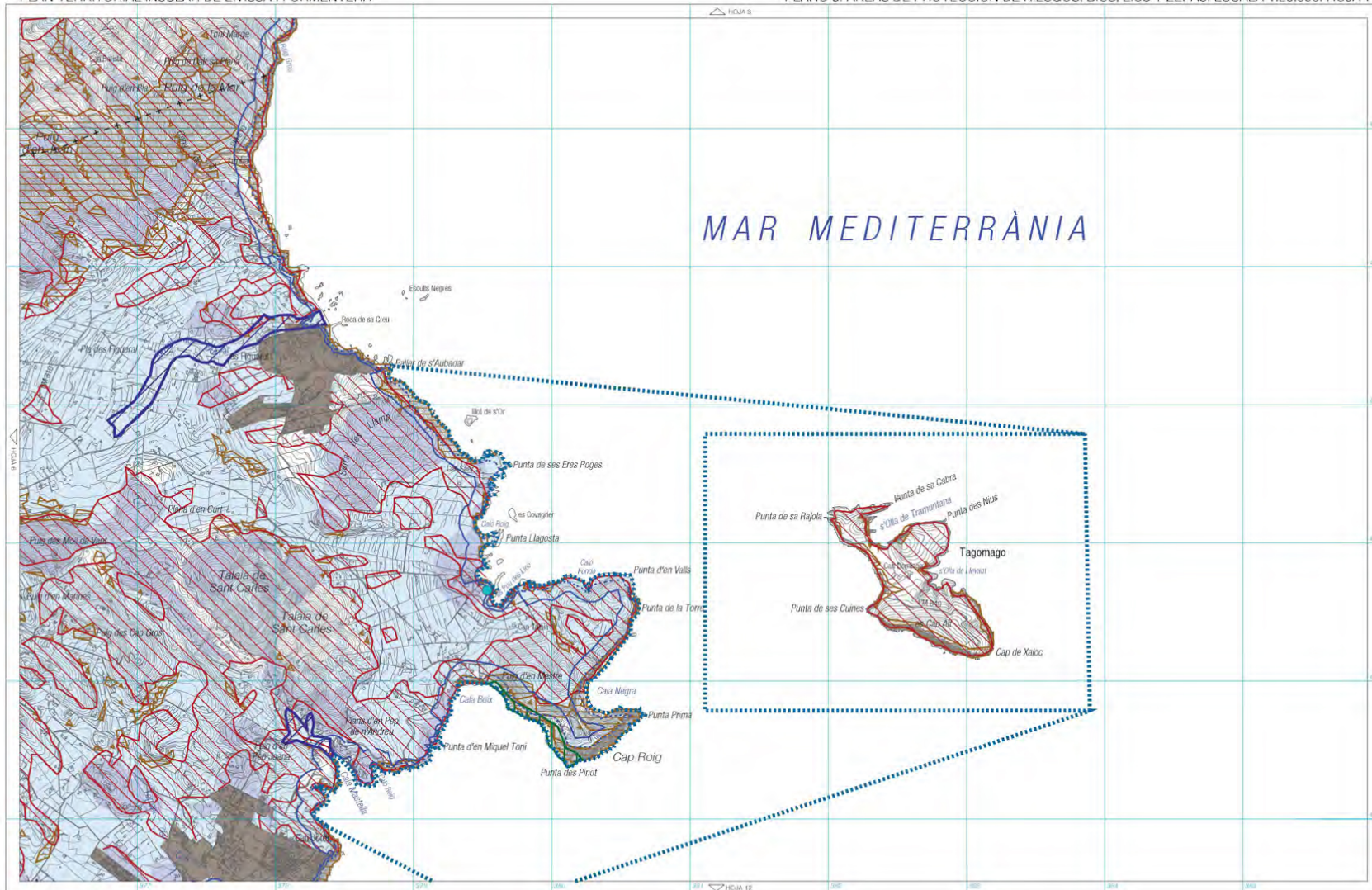
Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.





PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 7



APR Desprendimientos
APR Inundaciones
Zona Riesgo Inundación

APR Erosión
APR Incendios

APR Vulnerabilidad Acuíferos Media
APR Vulnerabilidad Acuíferos Alta

Límite de Servidumbre de Protección
Línea Destino Zona DPMT

Área de Desarrollo Urbano
AAPI

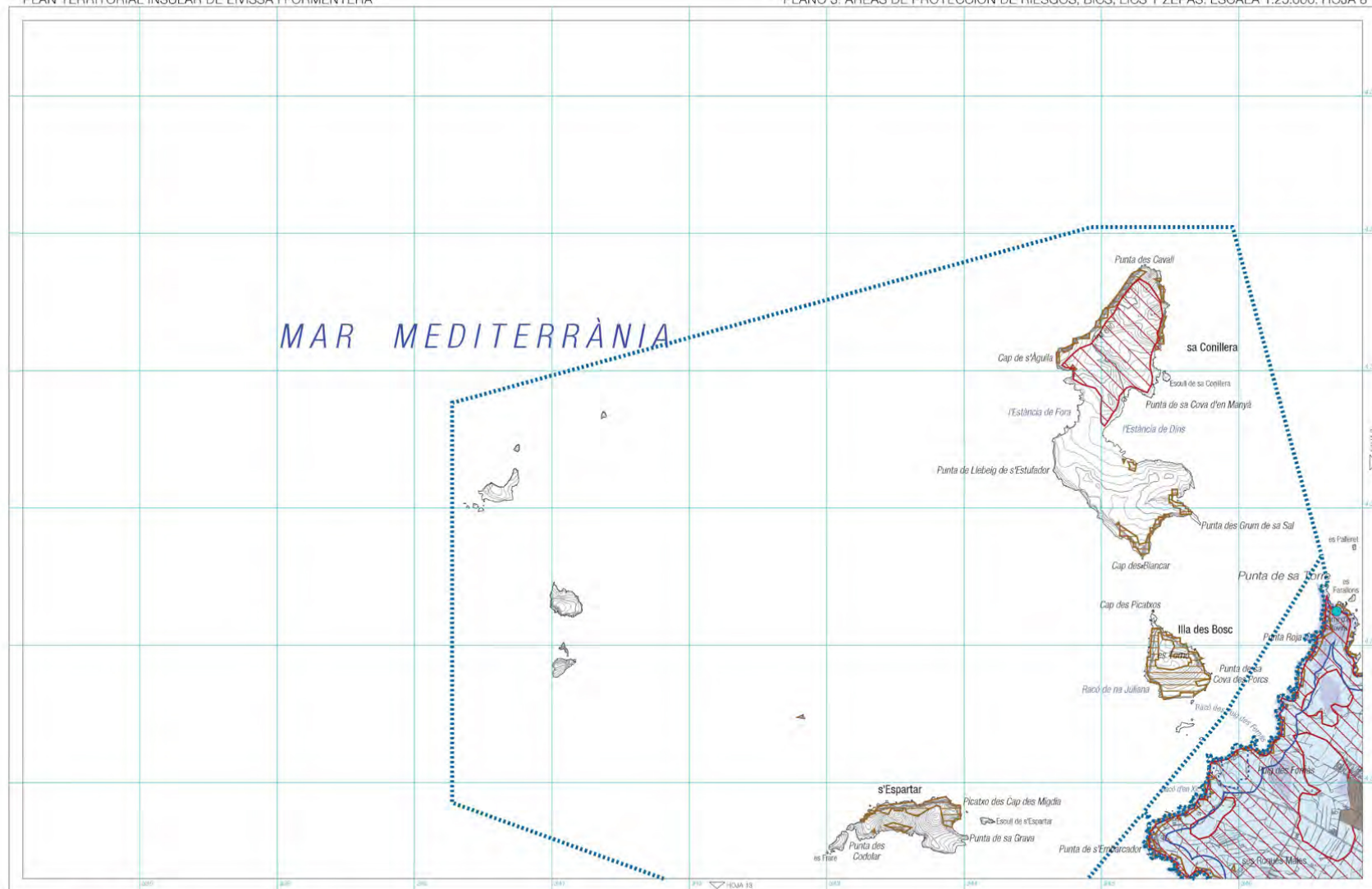
BICS
LICs y ZEPAS

Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.



PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICS Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 8



APR Desprendimientos
APR Inundaciones
Zona Riesgo Inundación

APR Erosión
APR Incendios

APR Vulnerabilidad Acuíferos Media
APR Vulnerabilidad Acuíferos Alta

Límite de Servidumbre de Protección
Línea Destacada Zona DPMT

Área de Desarrollo Urbano
AAPI

BICS
LICS y ZEPAS

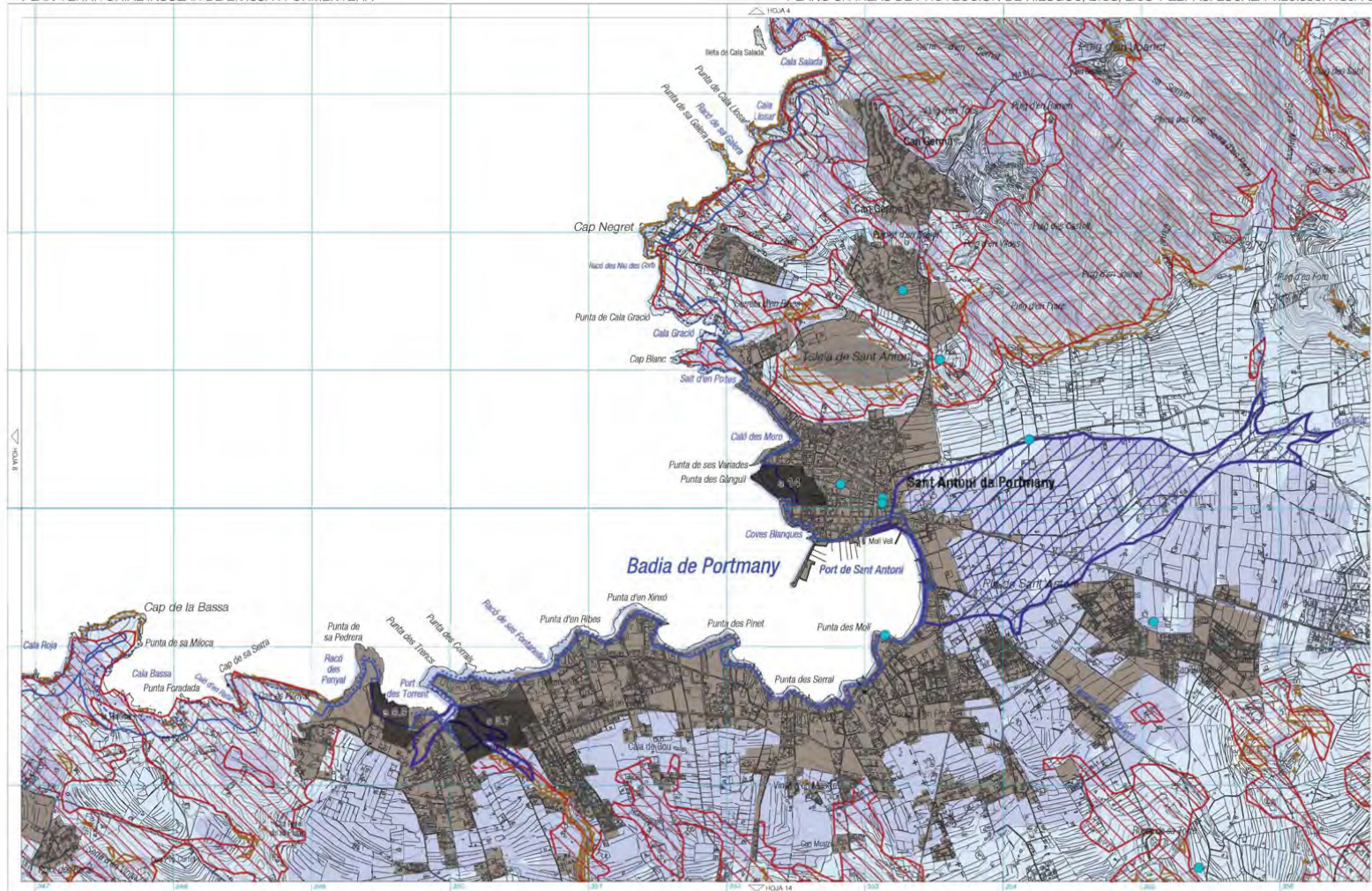
Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.





PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 9



Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.

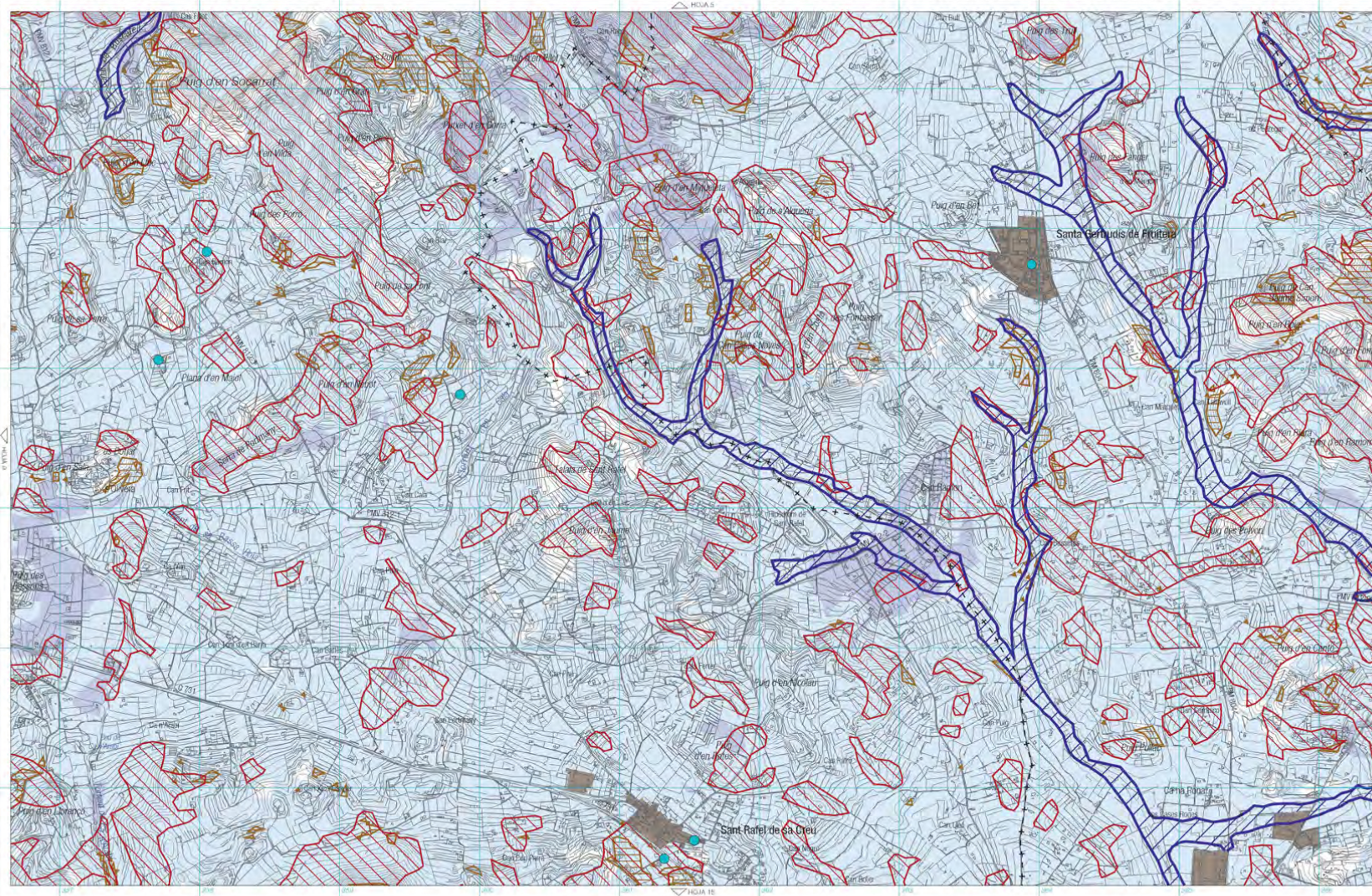
Sector anul·lat per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, la qual anul·la la Norma 27.2 a) del Pla Territorial Insular i per tant s'exclouen com a àrees de desenvolupament urbà els sectors urbanitzables següents: Sector 14 del PGOU de 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 conseqüència, els terrenys corresponents a aquests sectors exclosos resten sotmesos al règim urbanístic corresponent a la classificació de sòl rústic, amb la categoria que pertorqui, 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.





PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 10



APR Desprendimientos
APR Inundaciones
Zona Riesgo Inundación

APR Erosión
APR Incendios

APR Vulnerabilidad Acuíferos Media
APR Vulnerabilidad Acuíferos Alta

Límite de Servidumbre de Protección
Línea Destacada Zona DPMT

Área de Desarrollo Urbano
AAPI

BICS
LICs y ZEPAS

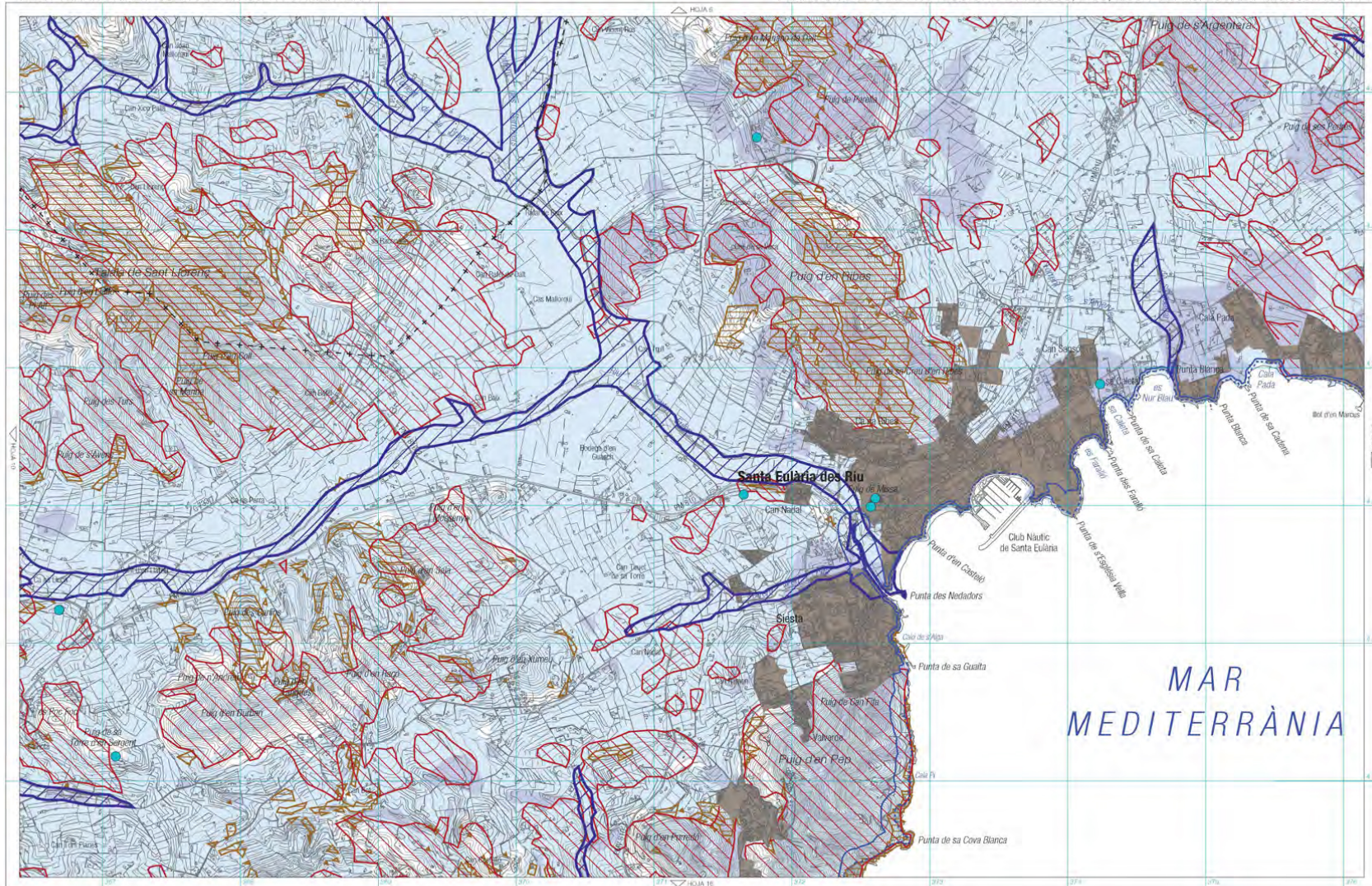
Nota sobre l'APR d'incendios: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendios vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.





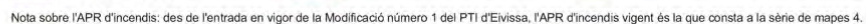
PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 11



Nota sobre l'APR d'incendios: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendios vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.







PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 13



APR Desprendimientos
APR Inundaciones
Zona Riesgo Inundación

APR Erosión
APR Incendios

APR Vulnerabilidad Acuíferos Media
APR Vulnerabilidad Acuíferos Alta

Límite de Siniestros de Protección
Línea Destacada Zona DPMT

Área de Desarrollo Urbano
AAPI

BICS
LICs y ZEPAS

Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.





PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 14



Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.

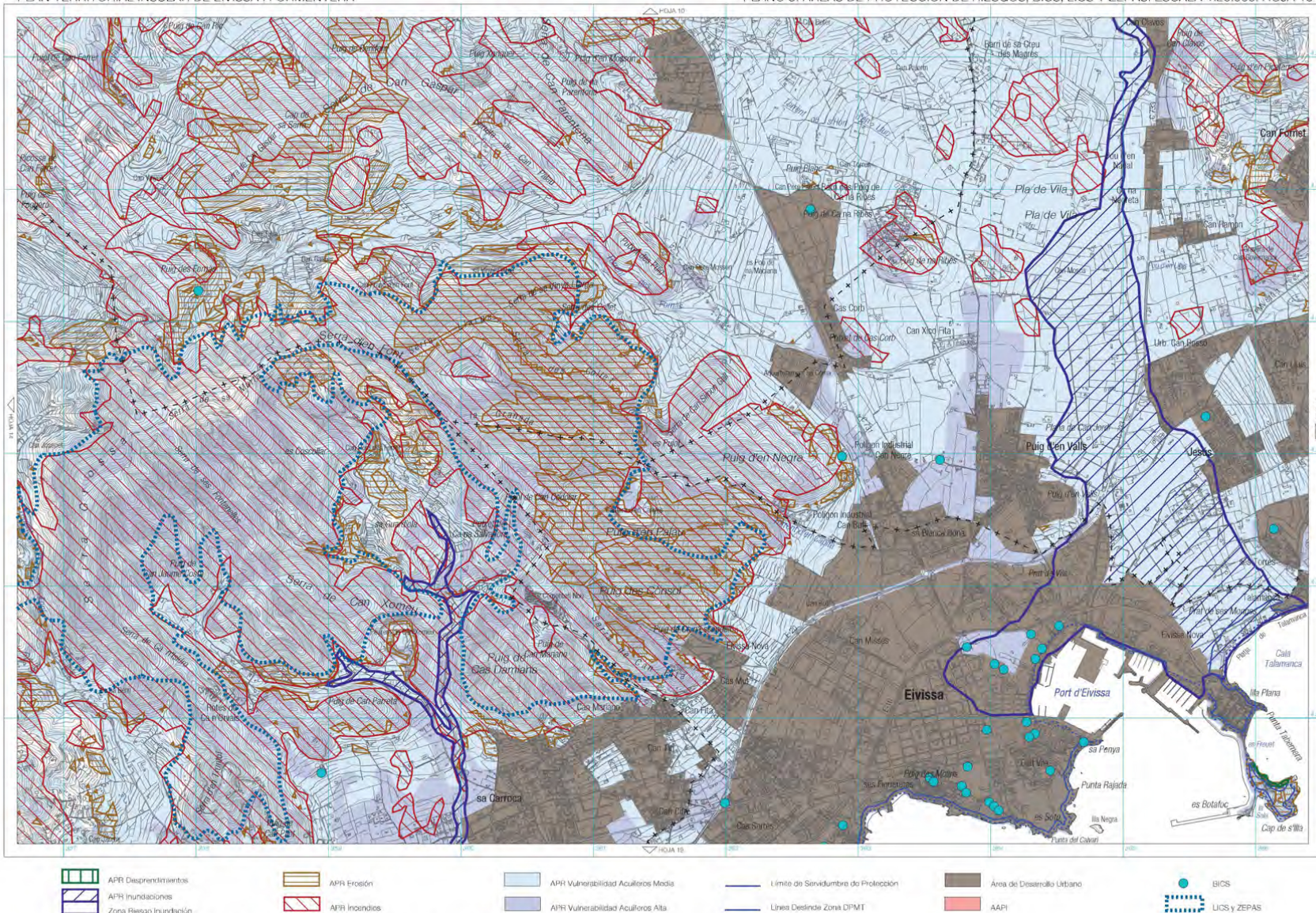
Sector anul·lat per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, la qual anul·la la Norma 27.2.a) del Pla Territorial Insular i per tant s'exclouen com a àrees de desenvolupament urbà els sectors urbanitzables següents: Sector 14 del PGOU de 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 Talaja. En conseqüència, els terrenys corresponents a aquests sectors exclosos resten sotmesos al règim urbanístic corresponent a la classificació de sòl rústic, amb la categoria que pertorqui, en aplicació automàtica de la disposició addicional dotzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.





PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICS Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 15

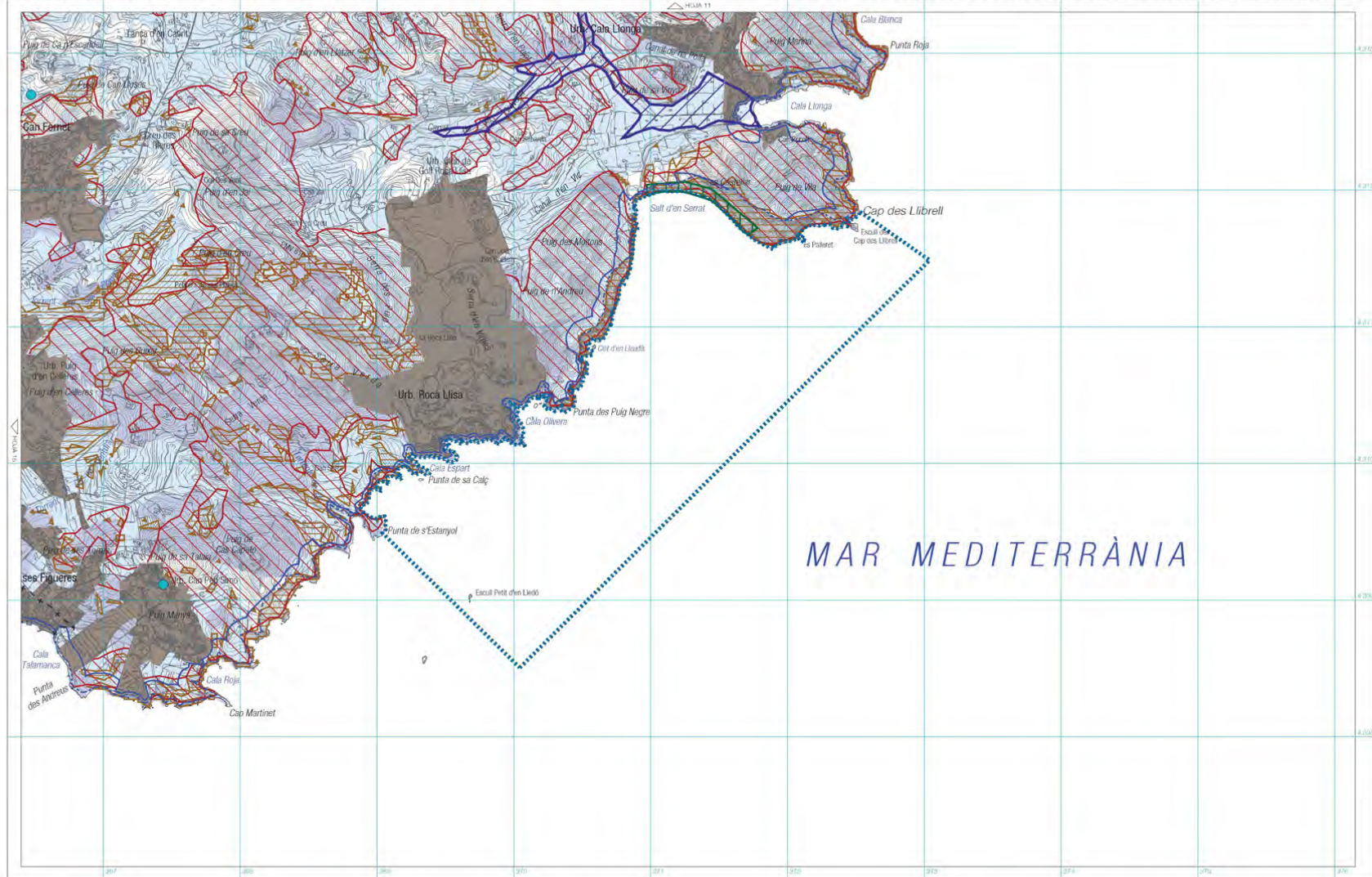


Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.



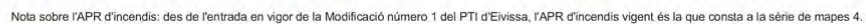
PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICS Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 16



Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.

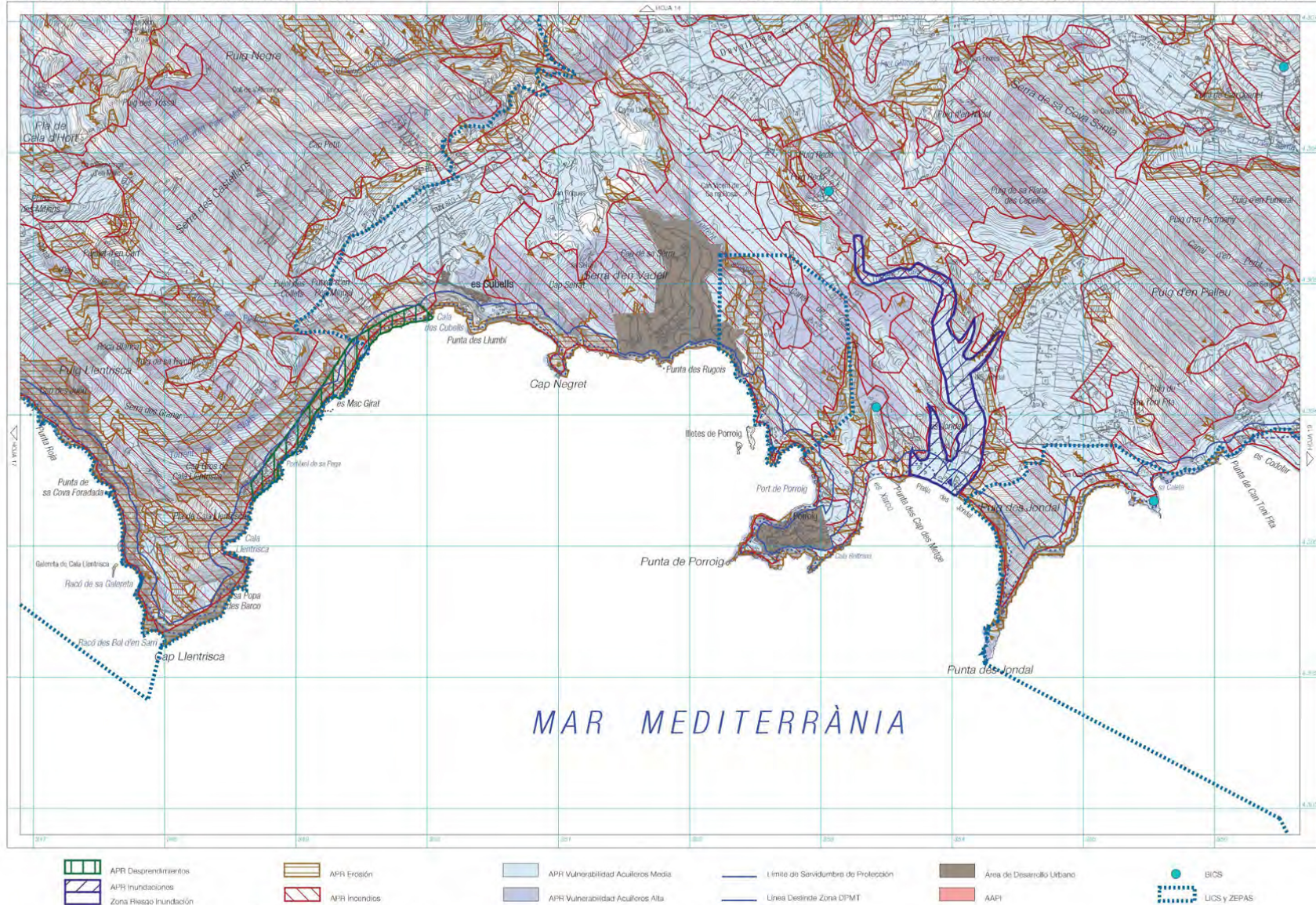






PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 18



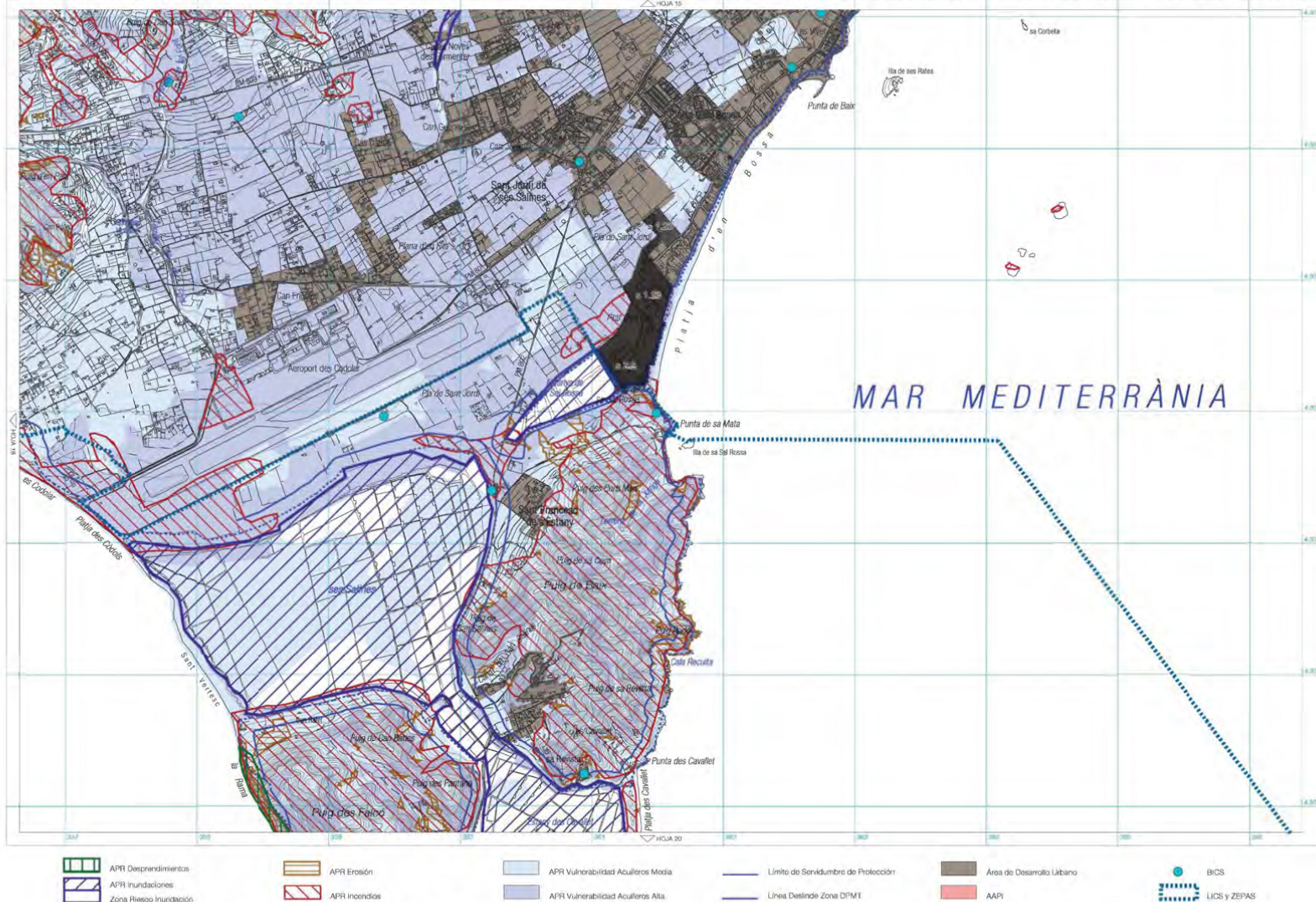
Nota sobre l'APR d'incendios: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendios vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.





PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 19



Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.

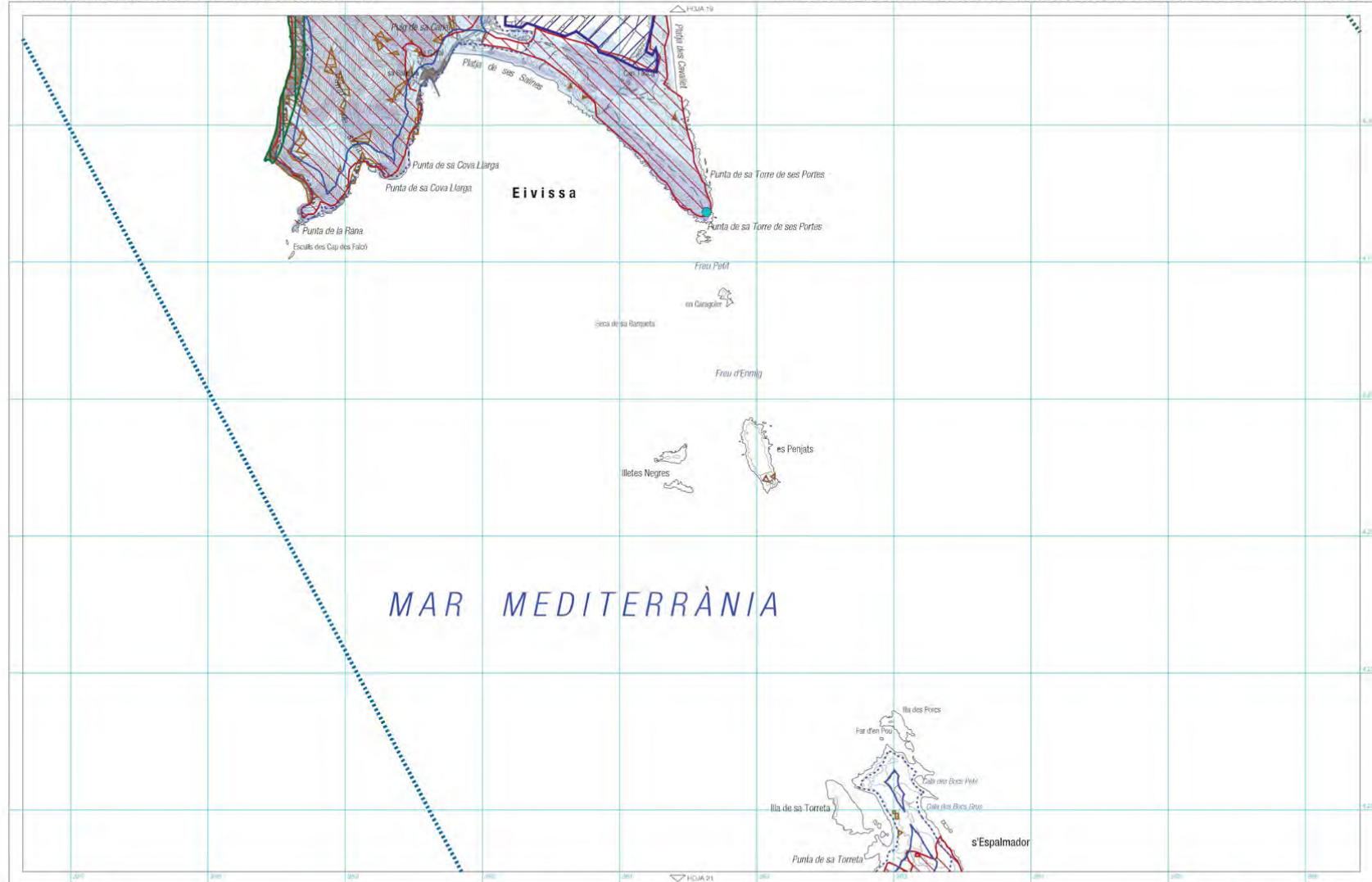
Sector anul·lat per la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, la qual anul·la la Norma 27.2.a) del Pla Territorial Insular i per tant s'exclouen com a àrees de desenvolupament urbà els sectors urbanitzables següents: Sector 14 del PGOU de 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 conseqüència, els terrenys corresponents a aquests sectors exclosos resten sotmesos al règim urbanístic corresponent a la classificació de sòl rústic, amb la categoria que pertorqui, 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.





PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 20



APR Desprendimientos
APR Inundaciones
Zona Riesgo Inundación

APR Erosión
APR Incendios

APR Vulnerabilidad Acuíferos Media
APR Vulnerabilidad Acuíferos Alta

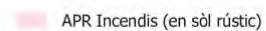
Límite de Servidumbre de Protección
Línea Destinada Zona DPMT

Área de Desarrollo Urbano
AAPI

BICS
LICs y ZEPAS

Nota sobre l'APR d'incendis: des de l'entrada en vigor de la Modificació número 1 del PTI d'Eivissa, l'APR d'incendis vigent és la que consta a la sèrie de mapes 4.





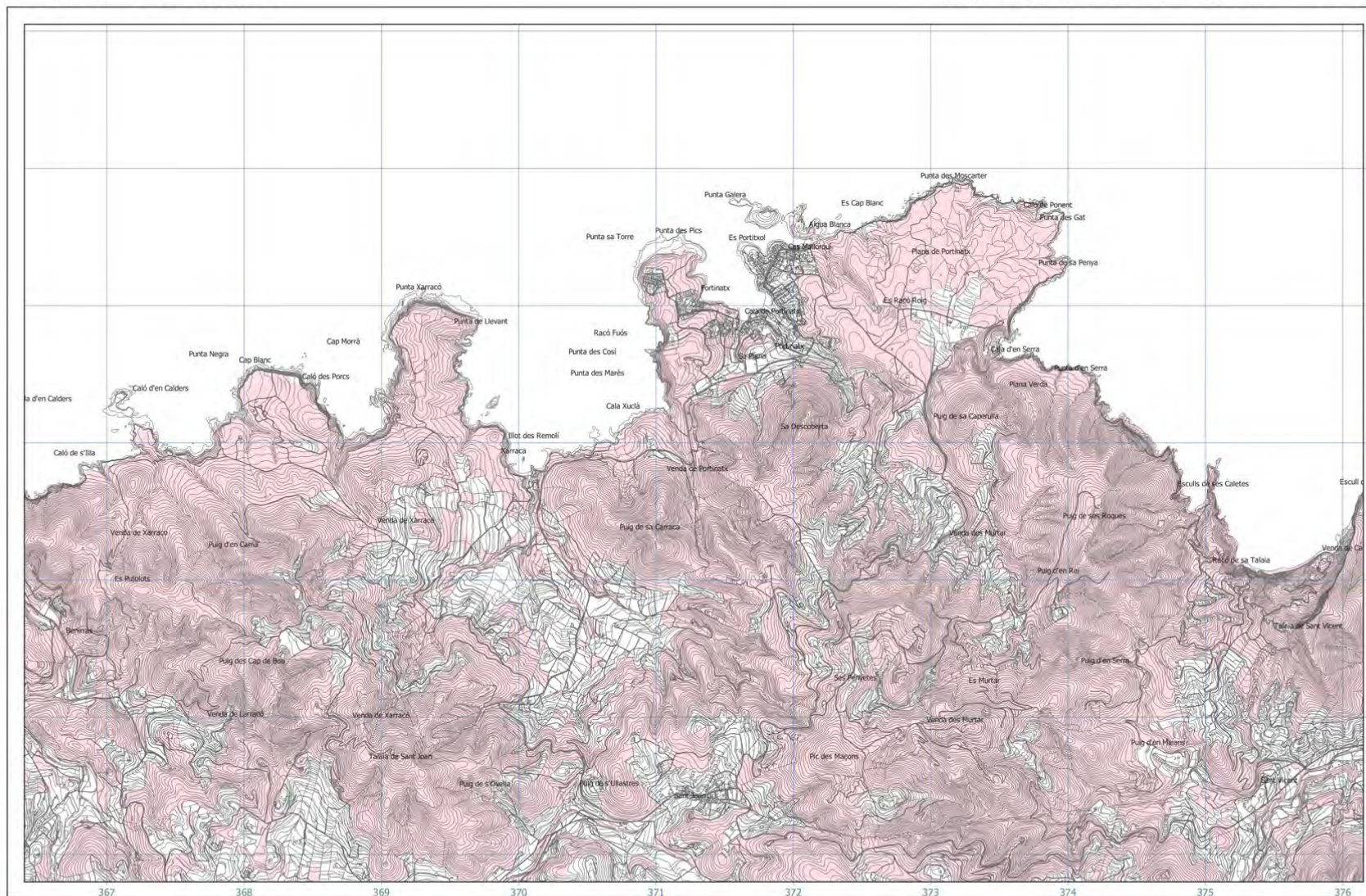
Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.



PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 2



APR Incendis (en sòl rústic)

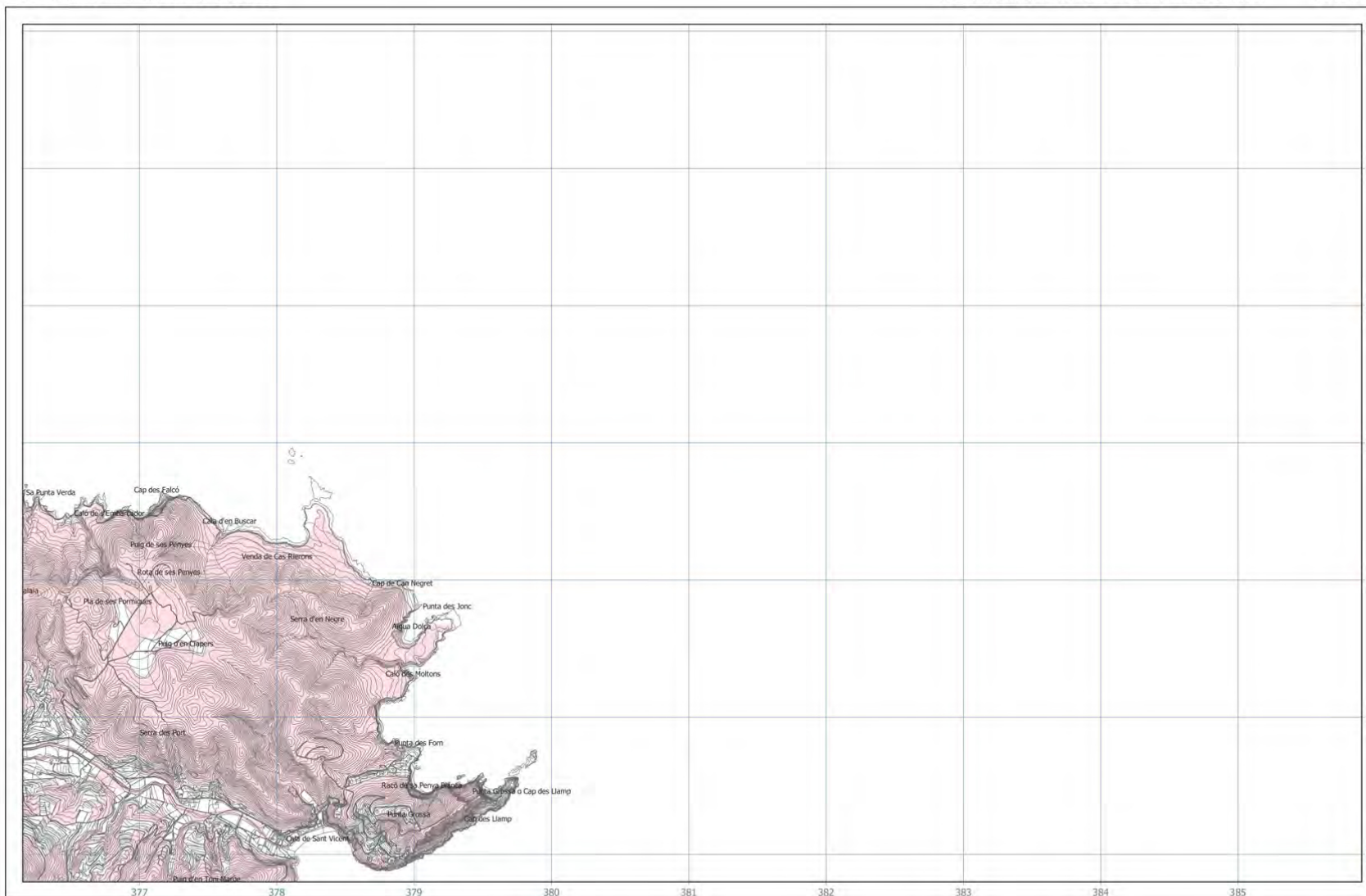
Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.



PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

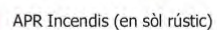
FULL 3



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.





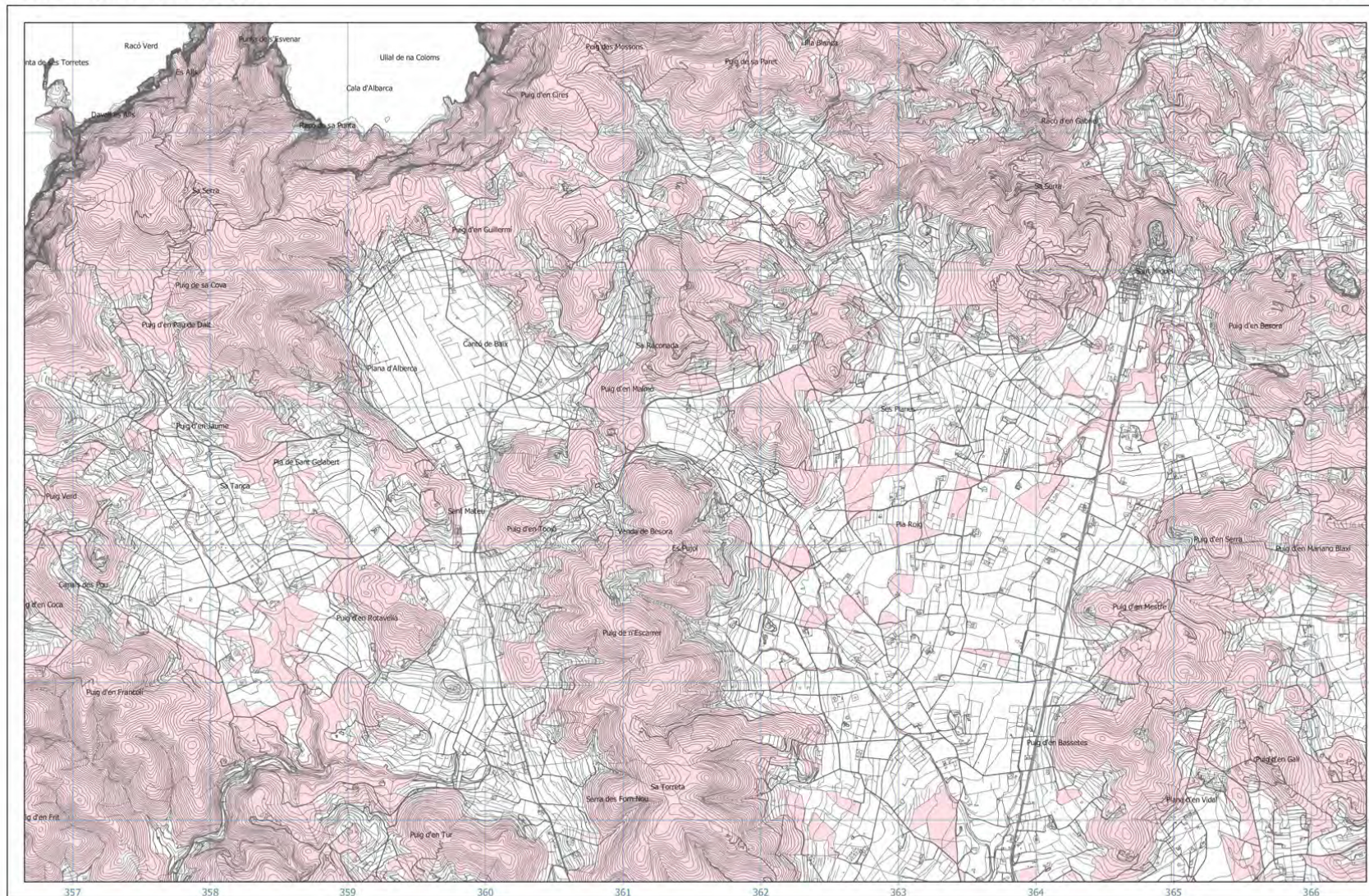
<http://boib.caib.es> D.L.: PM 469-1983 - ISSN: 2254-1233



PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 5



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

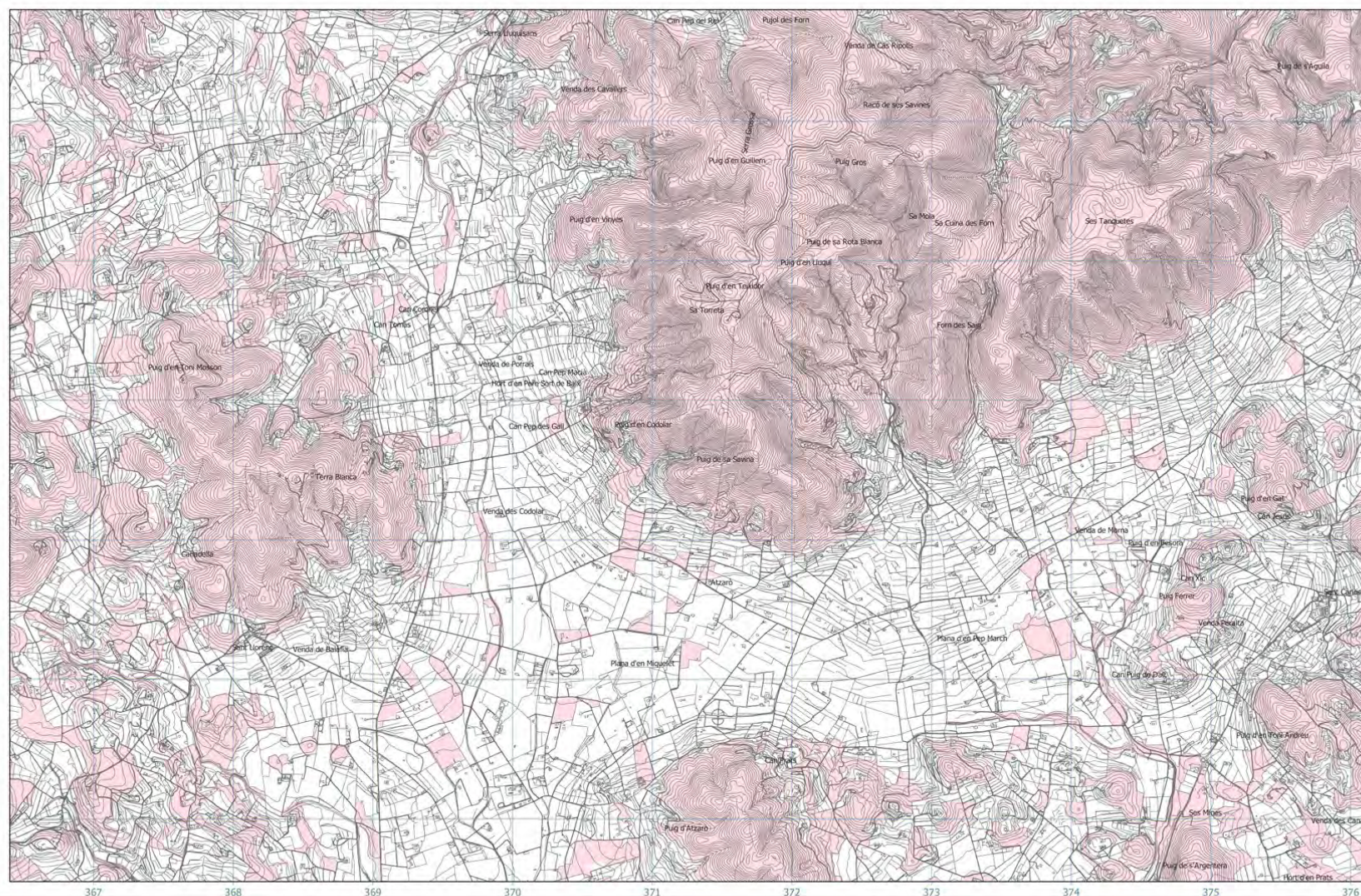




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 6



APR Incendis (en sòl rústic)

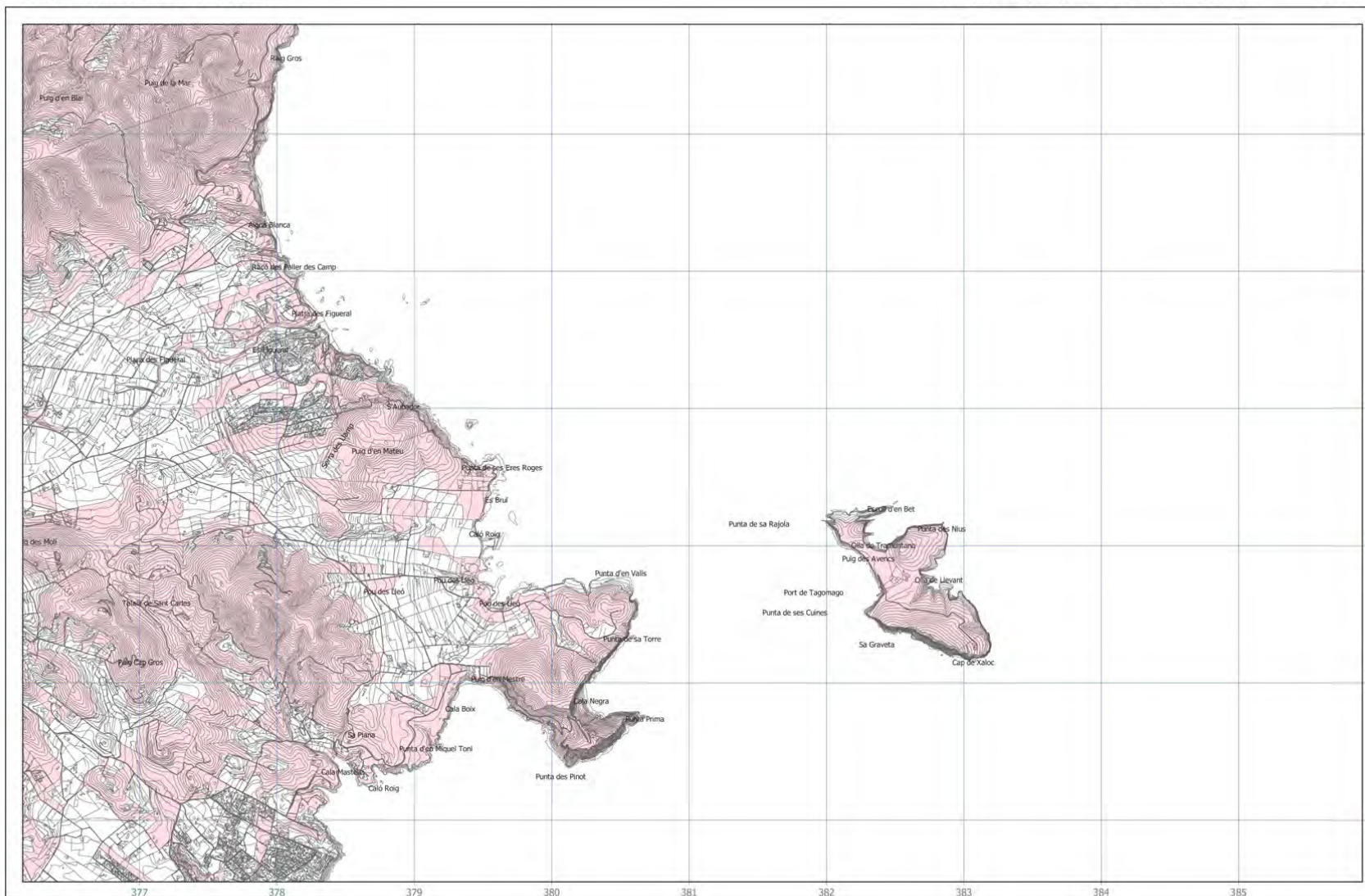
Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.





MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 7



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

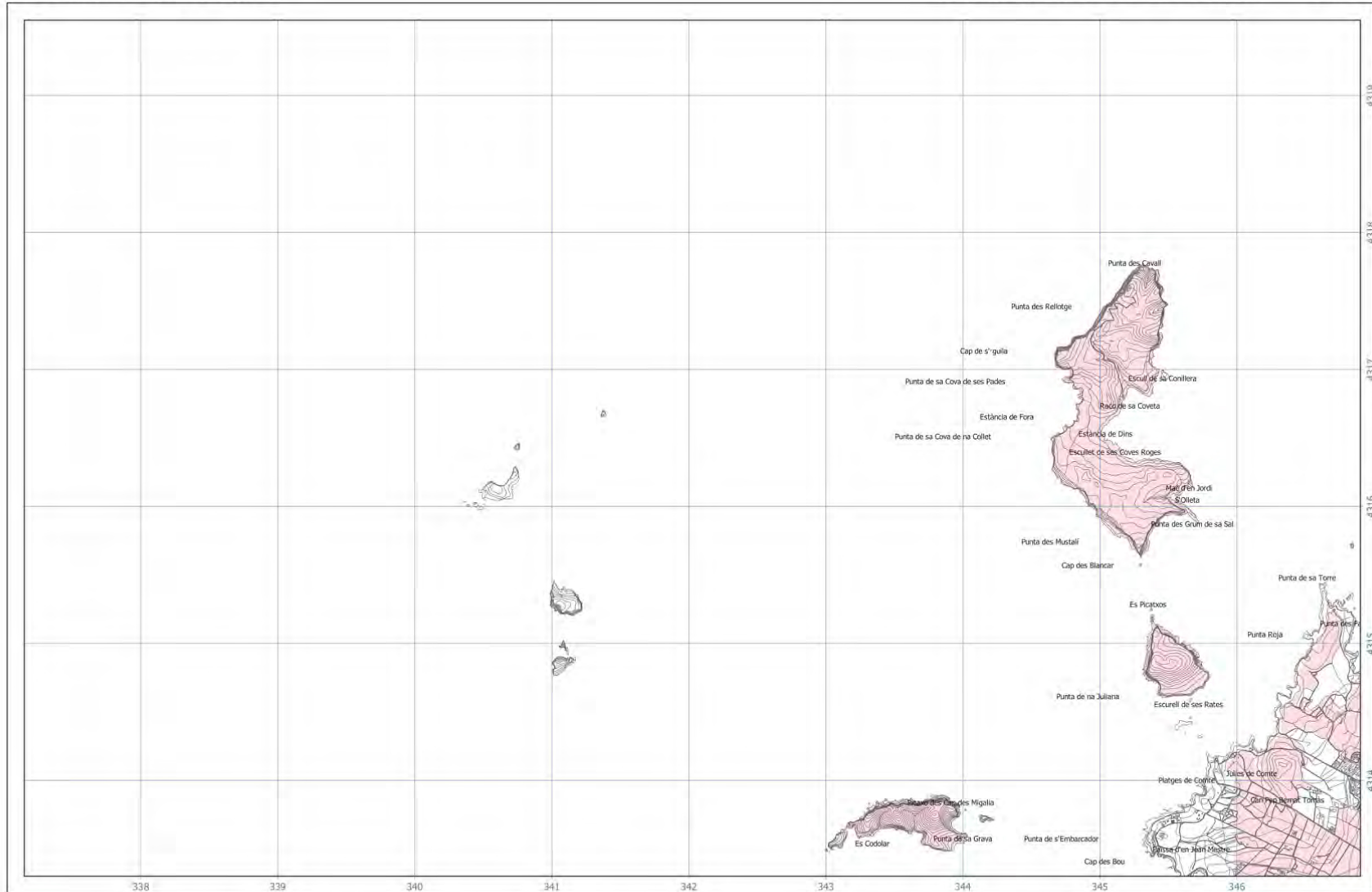




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 8



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

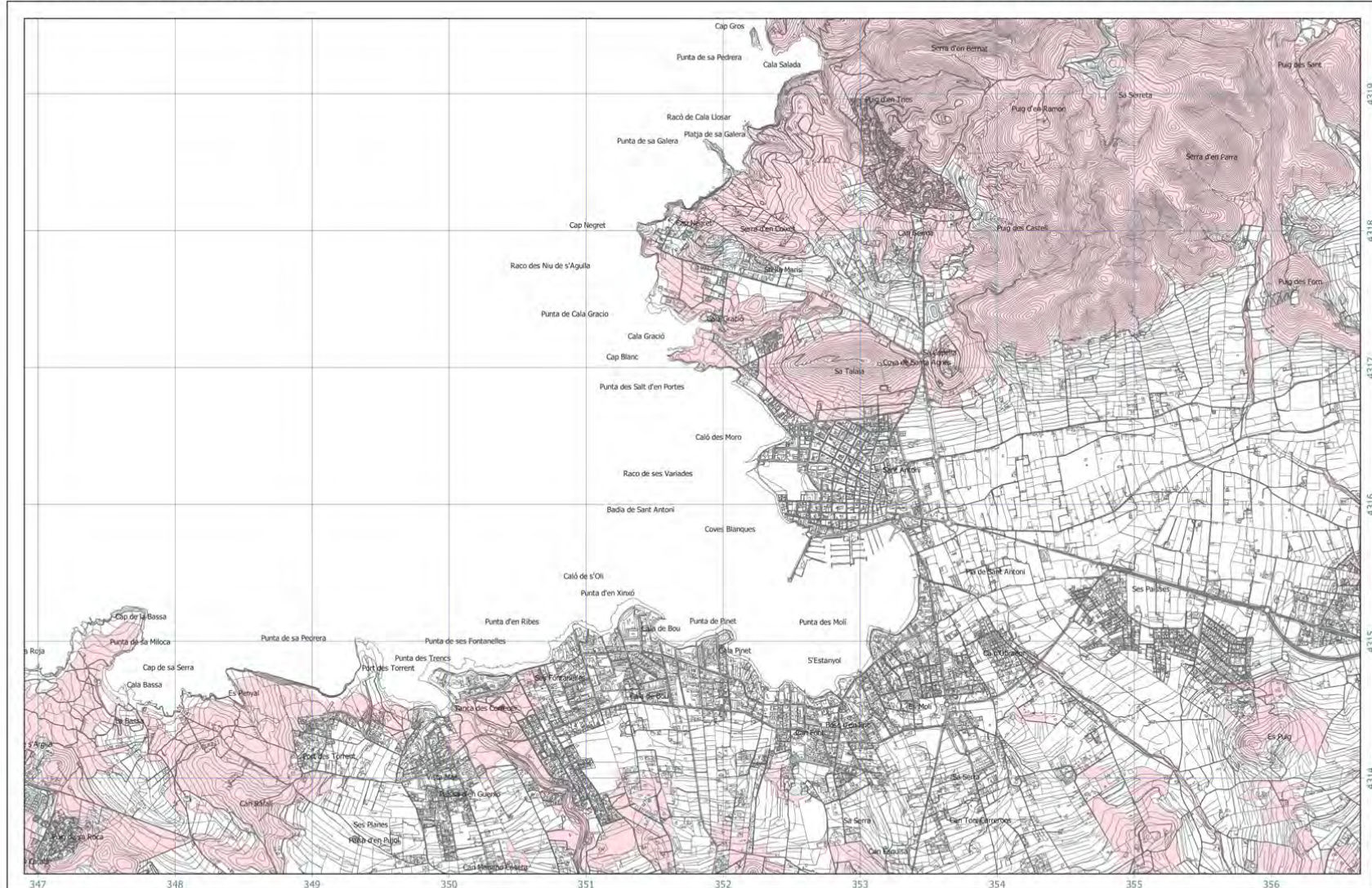




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 9



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

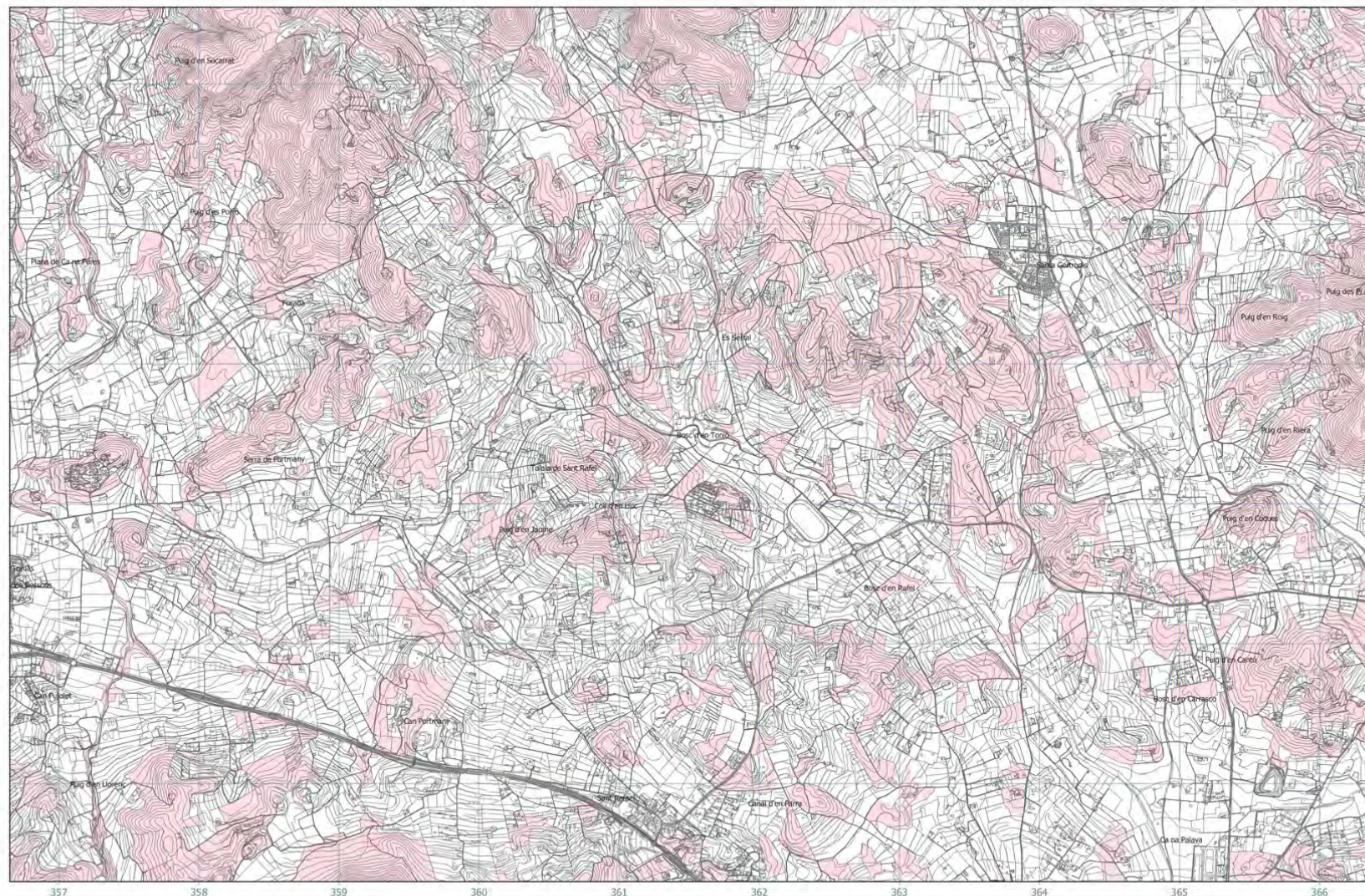




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 10



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

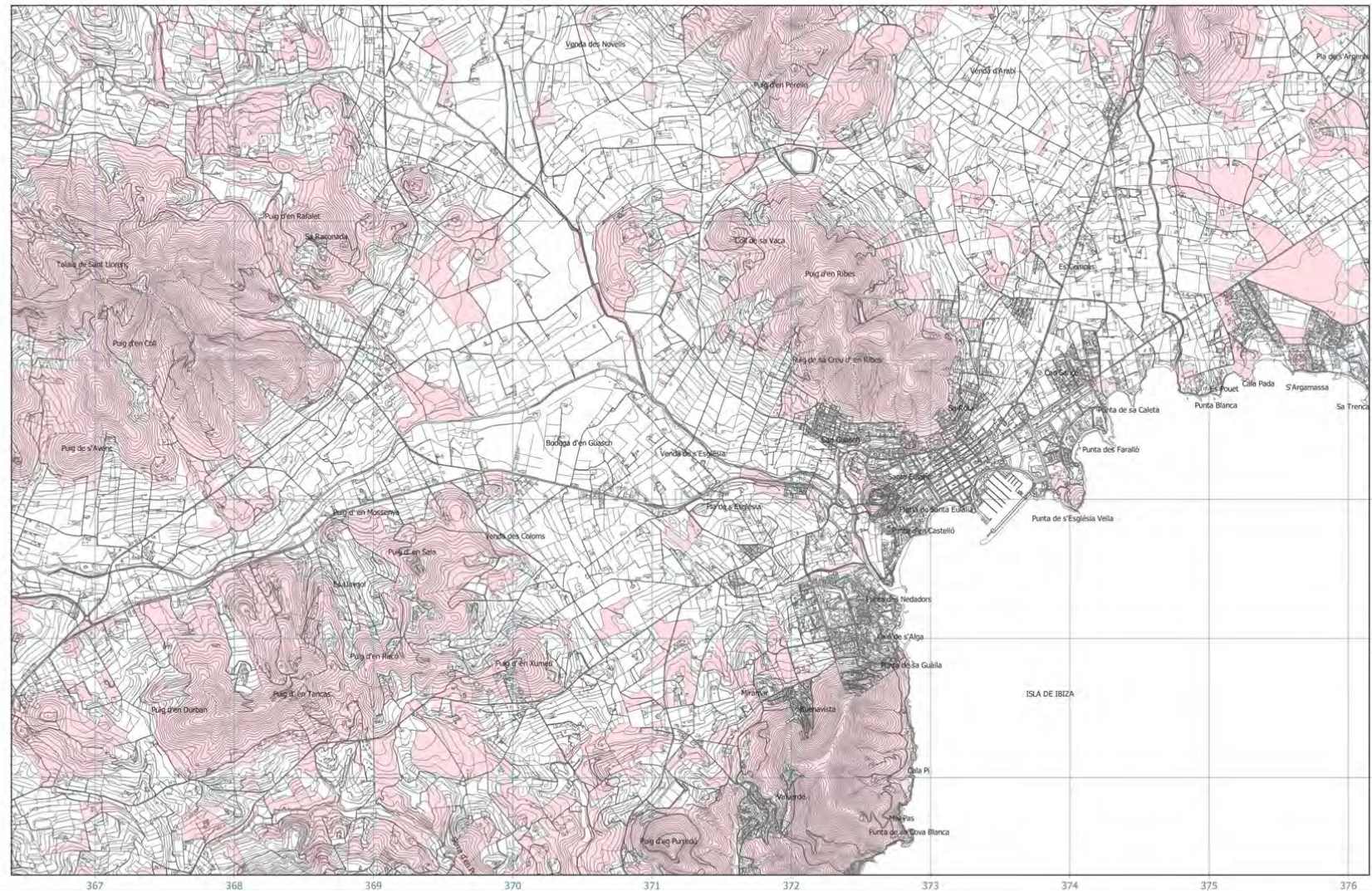




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 11



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.





PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 12



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

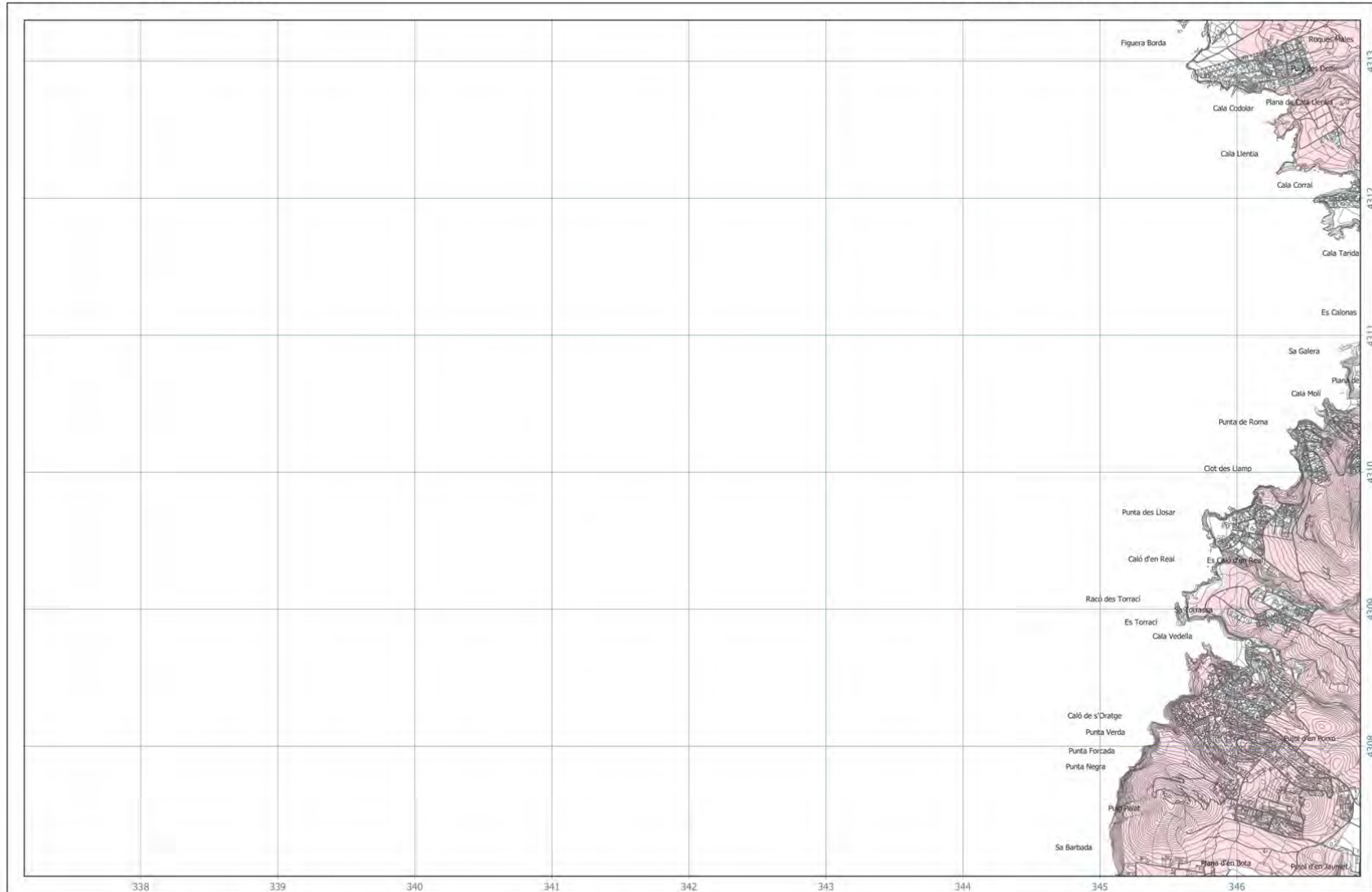




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 13



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

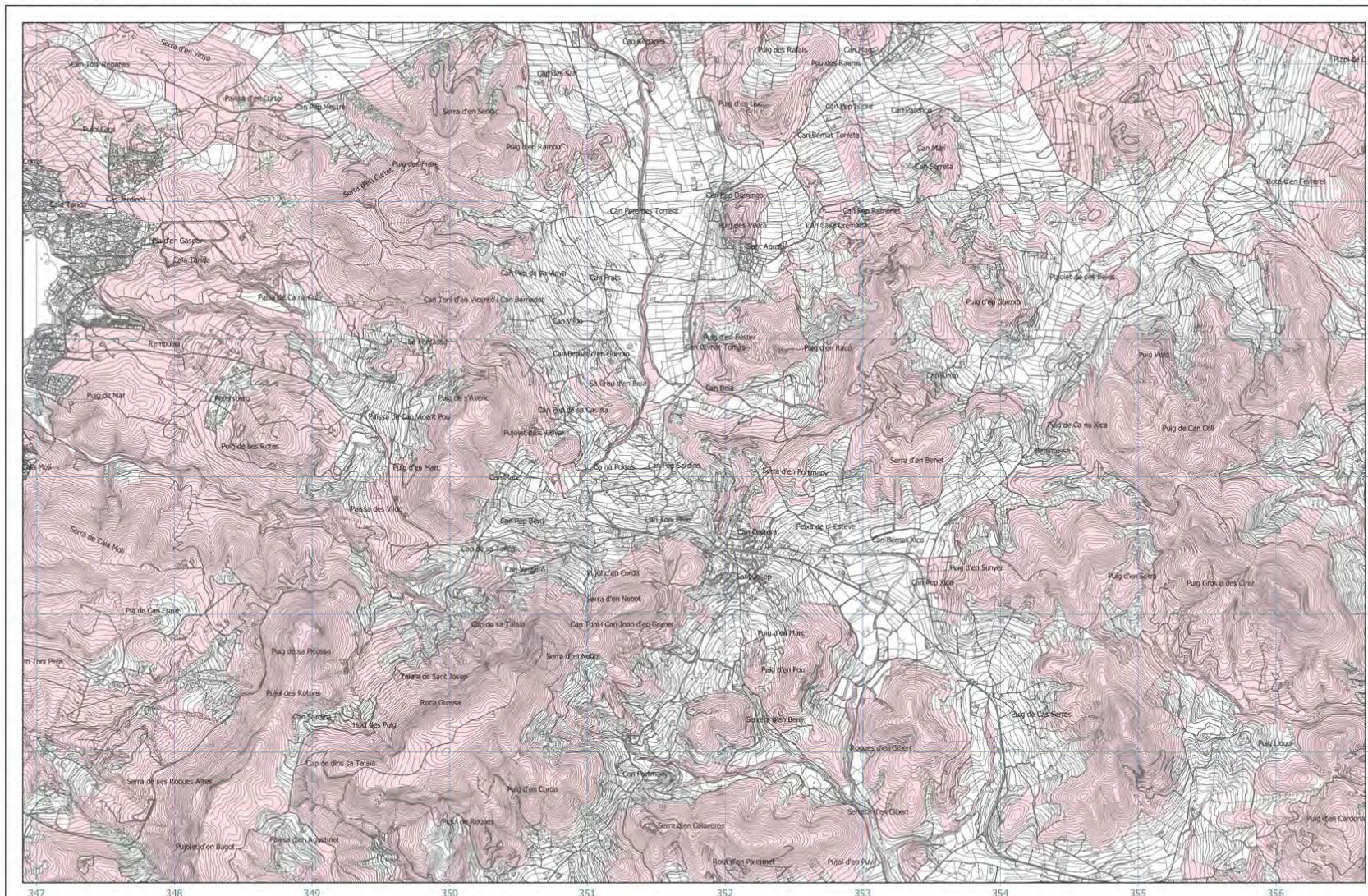




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 14



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

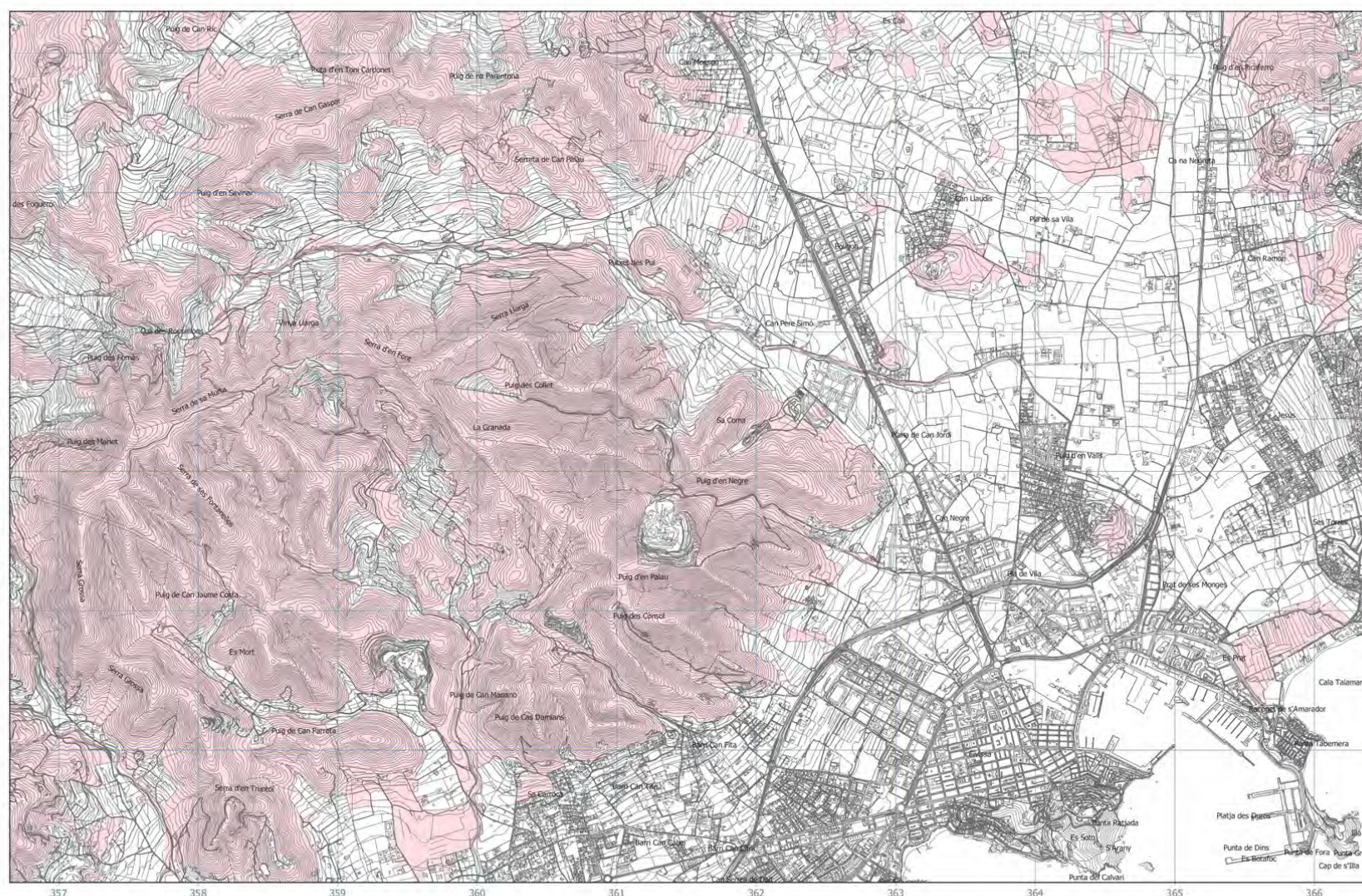




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 15



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

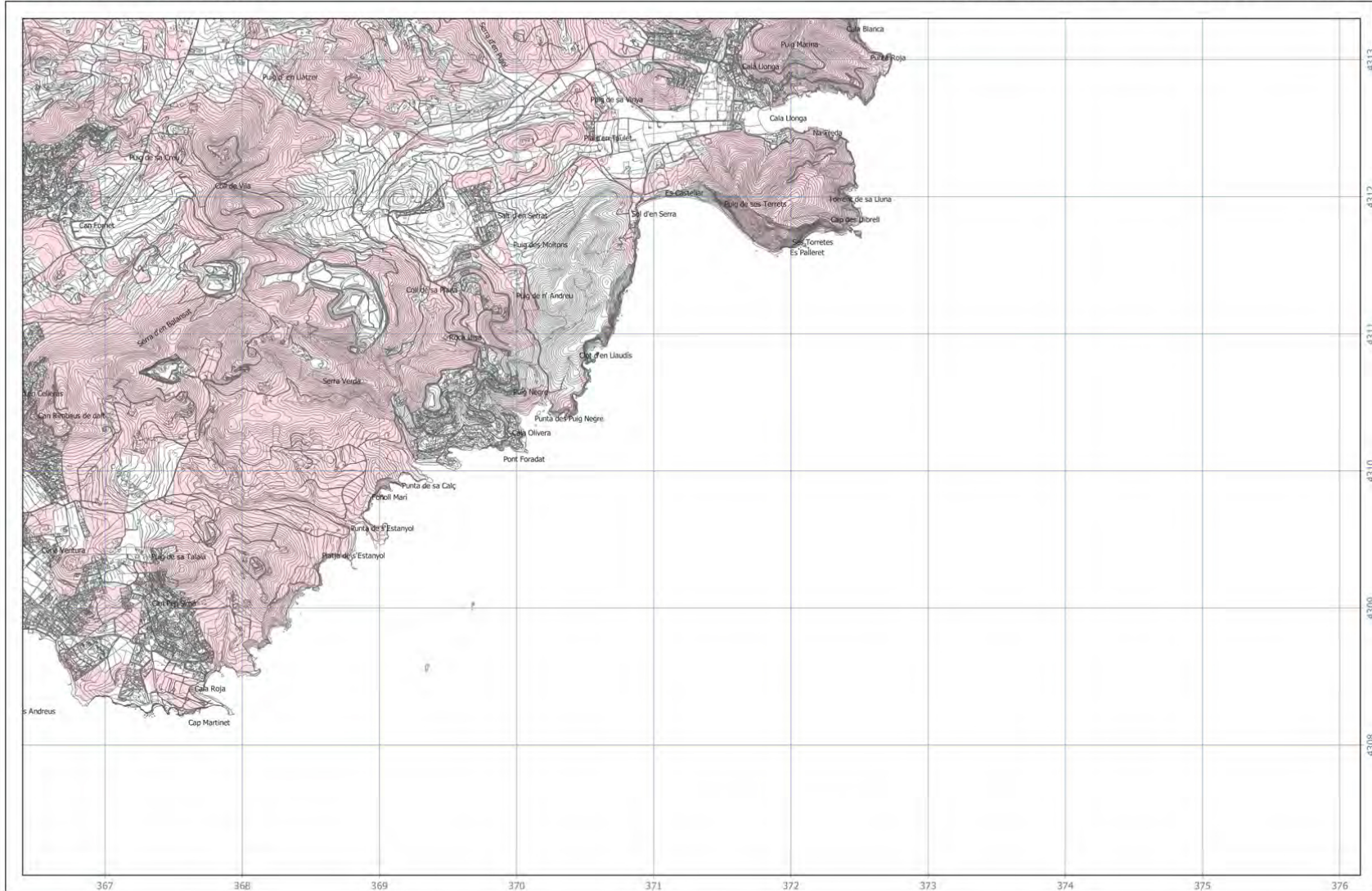




PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

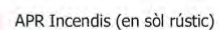
FULL 16



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.





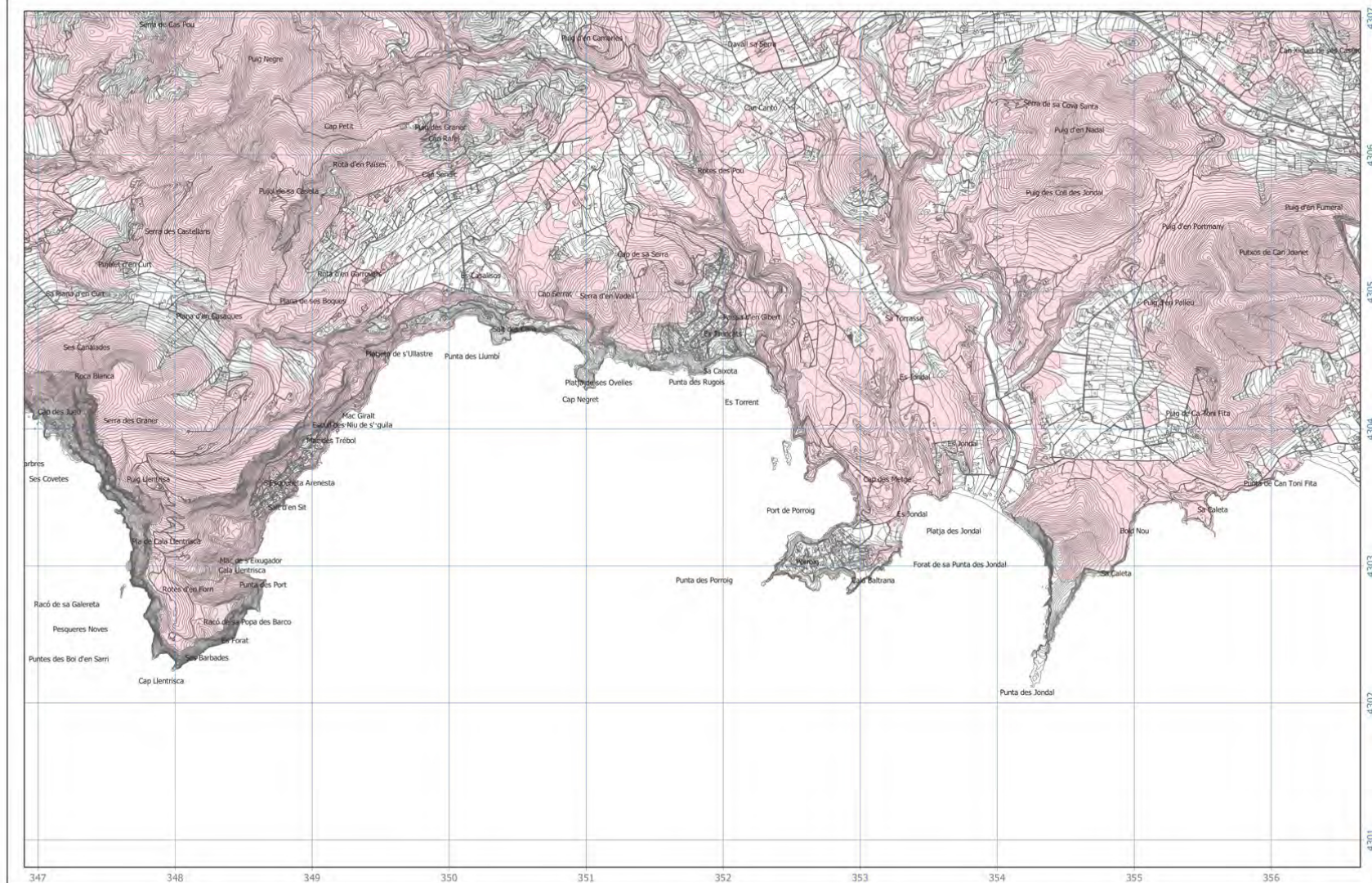
Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.



PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

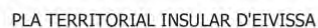
FULL 18



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.





MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 19



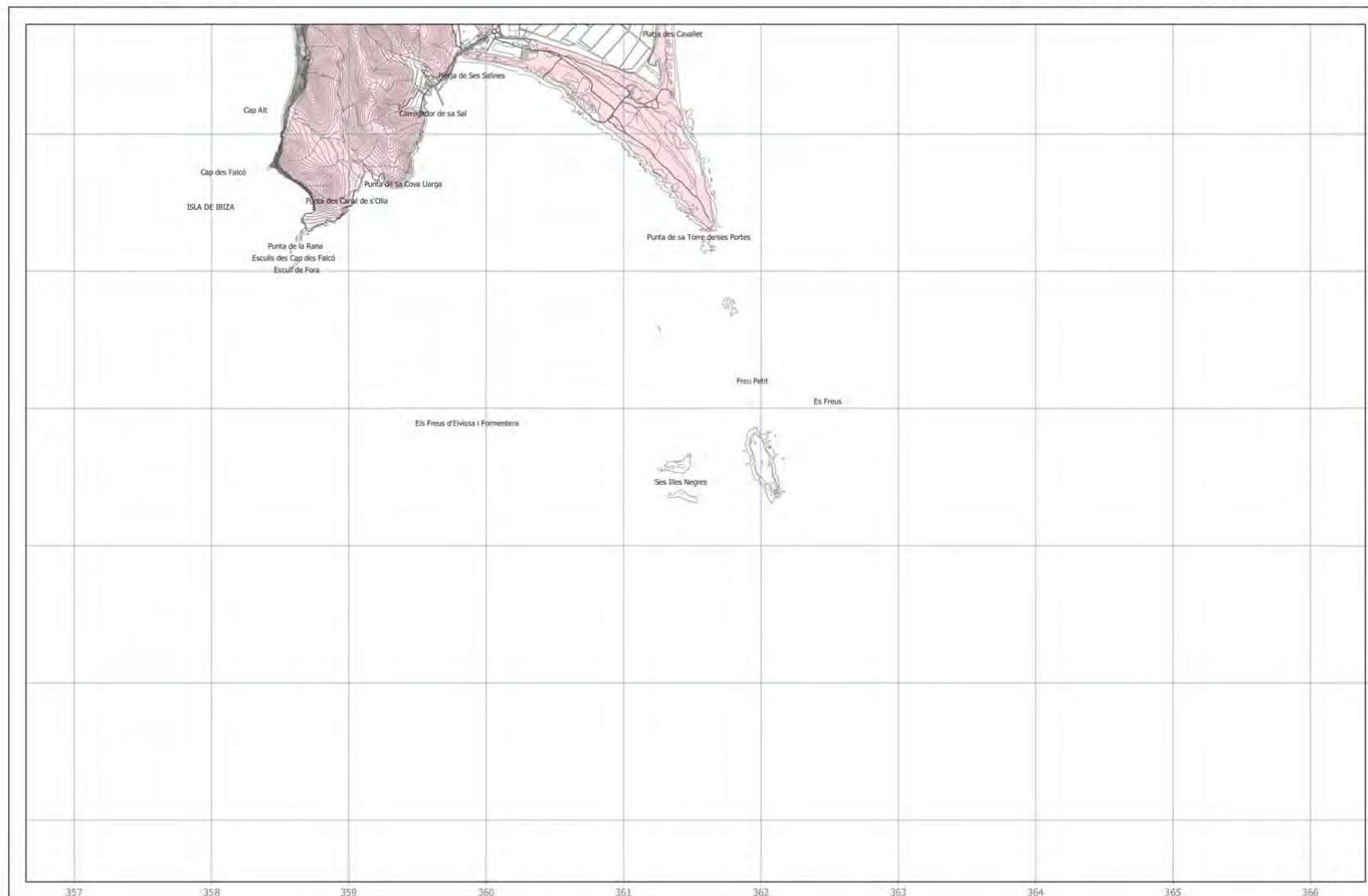
APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.6) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MAPA 4: ÀREA DE PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI

FULL 20



APR Incendis (en sòl rústic)

Nota: Les zones delimitades al mapa són les Zones d'alt risc d'incendi (ZAR) del Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla general de defensa contra els incendis forestals de les Illes Balears (2015-2024). Només les situades en terrenys classificats com a sòl rústic constitueixen APR d'incendi, de l'article 19.1.d) de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries.

