

Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

CONSEJO INSULAR DE EIVISSA

9425

Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Eivissa de aprobación inicial de la Modificación número 2 del Plan territorial insular de Eivissa y apertura del período de información pública

Se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Eivissa, en sesión ordinaria de 29 de septiembre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«**PRIMERO.- APROBAR INICIALMENTE** la Modificación número 2 del Plan territorial insular de Eivissa (PTIE), con arreglo a lo establecido en el artículo 10.1.b) y 2 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, en conexión con el artículo 1, apartado 1 y artículo 3.2 de la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio y artículo 70.13 de la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

El texto de las determinaciones establecidas en la modificación número 2 del PTIE, junto con la correspondiente documentación cartográfica, aparece íntegramente recogido en 7 archivos anexos de este acuerdo.

SEGUNDO.- DISPONER la tramitación de la modificación número 2 del PTIE siguiendo el procedimiento previsto en el apartado 1 del artículo 10 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial (LOT) y, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, disponer la apertura de un **PLAZO DE INFORMACIÓN PÚBLICA** de la modificación número 2 del PTIE, acompañada de su Estudio ambiental estratégico, por un plazo de **CUARENTA Y CINCO (45) DÍAS HÁBILES**, mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB), en el tablón de edictos de la corporación, en dos de los diarios de mayor circulación del isla de Eivissa y en la correspondiente sede electrónica del Consejo Insular de Eivissa (www.conselldeivissa.es), para que cualquier persona pueda formular las alegaciones que considere pertinentes.

La documentación sometida a información pública incluye, asimismo, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico de la modificación número 2 del PTIE.

Este acuerdo y la documentación integrante de la presente modificación aprobada inicialmente podrá ser consultada en horario de oficina del Consell Insular, de lunes a viernes (de 9:00 horas hasta las 14:00 horas), en los servicios del Departamento de Territorio, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo del Consejo Insular de Eivissa, ubicados en la sede del Consejo Insular de Eivissa, avenida de España, núm. 49, cuarta planta, CP.- 07800 Eivissa.

La documentación podrá ser consultada a través de internet, accediendo a la siguiente página web: <http://www.conselldeivissa.es/>.

Se faculta a los servicios técnicos del Consell de Eivissa para que, con carácter previo al inicio del plazo de información pública, ultimen la traducción al castellano de la documentación y subsanen los posibles errores y omisiones que se detecten en la documentación escrita y cartográfica.

TERCERO.- Solicitar, en relación con el ámbito de las respectivas competencias, informe al Gobierno de las Illes Balears, a todos los ayuntamientos de la isla de Eivissa y a todos los organismos de la administración del Estado, a través de la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma o directamente, que tengan incidencia en materia de ordenación territorial, en aplicación de la legislación sectorial vigente.

Asimismo, realizar la consulta a los organismos y entidades señaladas en el documento de alcance formulado por la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears el día 9 de mayo de 2023 a las que se refiere el artículo 22.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que dispondrán de un plazo de 45 DÍAS HÁBILES para emitir los informes y alegaciones que consideren pertinentes.

CUARTO.- Suspenden, simultáneamente a la aprobación inicial, el otorgamiento de las licencias y autorizaciones, así como los efectos de las comunicaciones previas o declaraciones responsables que no se ajusten o contradigan las determinaciones contenidas en la Norma 11.8 y en la nueva Disposición transitoria 5 de la presente Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa inicialmente aprobada.

En cualquier caso, pueden concederse aquellas licencias y/o autorizaciones que además de cumplir las determinaciones vigentes, cumplan también con las determinaciones establecidas en la presente Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa aprobada inicialmente.



Las determinaciones suspensivas contenidas en este apartado producirán sus efectos desde el día de la publicación en el BOIB del acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa, manteniéndose hasta su aprobación definitiva.»

En cumplimiento del acuerdo anteriormente expresado, se somete la presente Modificación número 2 del Plan territorial insular de Eivissa (PTIE) a un período de información pública de **cuarenta y cinco (45) días hábiles** desde el día siguiente de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de las Illes Balears, a fin de que se puedan formular las alegaciones que se estimen oportunas.

La documentación completa que integra la presente modificación aprobada inicialmente podrá ser consultada, en horario de oficina de lunes a viernes (de 09:00 horas hasta las 14:00 horas), en el Servicio de Territorio del Consejo Insular de Eivissa, ubicado en la sede del Consejo Insular de Eivissa, avenida de España, nº 49, cuarta planta (Eivissa).

Asimismo, la documentación completa podrá ser consultada a través de internet, accediendo a la siguiente página web: <http://www.conselldeivissa.es/> y también en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Consejo Insular de Eivissa

(<https://seu.conselldeivissa.es>).

Eivissa, 5 de octubre de 2023

La jefa de servicio de Territorio
Maite Torres Torres

A continuación se publica la siguiente documentación:

Memoria justificativa

Memoria - Anexo sobre proyecciones ortogonales

Normas de ordenación

Cartografía





Consell



d'Eivissa

Departament de Gest. del Territori, Infraestruc. Viàries,
Ordenació Tur. i Lluita contra Intrusisme

-Servei de Territori-

av Espanya 49

07800 Eivissa (Illes Balears)

Tel.971 19 59 00

dep.territori@conselldeivissa.es

www.conselldeivissa.es

MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Índice:

1. **Antecedentes**
2. **Características concretas de la Modificación 2 del Plan territorial insular de Eivissa**
 - 2.1 Innovaciones del Plan con el objetivo de delimitar las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos que fueron afectados por la Sentencia 719/2008
 - 2.2 Innovaciones con el objetivo de regular las actividades agrarias y las complementarias de la agraria y en especial la producción y venta del producto agroalimentario
 - 2.3 Innovaciones con el objetivo de adaptar la regulación de las actividades turísticas en suelo rústico a las características insulares
 - 2.4 Innovaciones para modificar el régimen de las segregaciones/desvinculaciones, entre otros, en diversos aspectos relacionados con la posibilidad de transmisión de las fincas, de las personas que pueden ser beneficiarias del régimen de los apartados 7 y 9 de la norma 16 PTIE y especificar en qué casos es necesario realizar legalizaciones en la tramitación de segregaciones o desvinculaciones
 - 2.5 Introducir medidas de eficiencia energética, ahorro de agua y de fomento de las energías renovables, en todas las clases de suelo, para avanzar en la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático
 - 2.6 Innovaciones para modificar el cómputo de la superficie construida de las casas payesas para compensar la mayor superficie de muros que conlleva el sistema tradicional de construcción en relación a los sistemas actuales
 - 2.7 Innovaciones para admitir entre los tipos de dependencias permitidas y que no computan en los sótanos de las viviendas en suelo rústico, determinadas dependencias auxiliares
 - 2.8 Otras innovaciones de detalle relativas a cálculos y características de las edificaciones en suelo rústico
 - 2.9 Otras determinaciones
 - 2.10 Alcance de la Modificación en relación con las normativas sectoriales
3. **Suspensión de licencias y autorizaciones hasta la aprobación definitiva del plan**
4. **Resumen ejecutivo**
5. **Evaluación ambiental de la modificación**
6. **Evaluación económica de la modificación**



Consell**d'Eivissa****1. Antecedentes**

El Estatuto de Autonomía de las Illes Balears atribuye como propias de los consejos insulares las competencias en la ordenación del territorio, incluido el litoral. Anteriormente, el Consell Insular de Eivissa ya tenía atribuida la competencia en materia de ordenación del territorio desde el año 2001 a través de la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio, publicada en el BOIB núm. 32 de 15 de marzo de 2001.

En este marco, se dictó el Plan territorial insular de Eivissa (y en ese momento, también de Formentera) que se aprobó definitivamente el 21 de marzo de 2005 y fue publicado en el BOIB núm. 50, de 31 de marzo.

En 2019, el plenario del Consell Insular de Eivissa, en sesión de 15 de mayo de 2019, aprobó definitivamente la Modificación número 1 del Plan territorial insular de Eivissa (PTIE), que se publicó en el Boletín Oficial de las Illes Balears número 67, de 18 de mayo de 2019.

La Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, que resolvía el recurso contencioso administrativo número 448/2005, anuló la Norma 27.2.a) del Plan territorial insular, lo que afectó a los siguientes sectores urbanizables: Sector 14 del Plan general de Ordenación urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany y sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar de las Normas subsidiarias de planeamiento (NNSS) de Sant Josep de sa Talaia. En ejecución de esta sentencia se adoptó el acuerdo del Pleno del Consell Insular de Eivissa de 26 de abril de 2017 (publicado en el BOIB núm. 51, de 29 de abril de 2017: <http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2017/51/977470>). Este acuerdo ejecutaba "en términos estrictos la sentencia núm. 719 de 9 de diciembre de 2008" y se realizó conforme al auto dictado por el TSJIB de 28 de marzo de 2017 (y así consta en el apartado 7 de la motivación del acuerdo de ejecución de sentencia publicado).

Posteriormente al acuerdo de ejecución de la sentencia por parte del Consell Insular de Eivissa, el 28 de octubre de 2020 se dictó un auto en el mismo procedimiento ordinario 448/2005 que resolvía el incidente de ejecución número 6, en la que se disponía que la completa ejecución de la sentencia 719/2008 requería de la delimitación de las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos afectados, lo que debería sustanciarse en el marco de una modificación o de la revisión del Plan territorial insular de Eivissa. La misma providencia estableció el plazo para efectuar su aprobación inicial en 8 meses desde la notificación del auto.

Según lo expuesto, se debe efectuar la completa ejecución de la Sentencia 719/2008 del TSJIB, y el plazo perentorio dado por el tribunal exige una celeridad incompatible con el proceso de revisión del PTIE, que implicaría reconsiderar el instrumento en toda su globalidad y, por tanto, supone un complejo proceso de análisis y reflexión territorial que hace previsible una larga duración temporal. Por este motivo, es necesario recurrir a la modificación del PTIE para dar cumplimiento a la obligación derivada de la citada sentencia.

Estos aspectos se pusieron de manifiesto en la providencia de inicio de la presente modificación dictada el 14 de diciembre de 2021 por el consejero ejecutivo del Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo, así como por el acuerdo del Consejo Ejecutivo del Consell Insular de Eivissa de 11 de marzo de 2022, en los que se incluyen también el resto de objetivos que incorpora el presente documento.

Derivado del citado acuerdo del Consejo Ejecutivo, se tramitó la consulta previa a la elaboración de la Modificación número 2 del Plan territorial insular de Eivissa, de acuerdo con el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Tal y como se exponía en el documento de consulta previa, la presente modificación pretende cumplir con la necesidad de efectuar la



Consell**d'Eivissa**

completa ejecución de la Sentencia 719/2008 del TSJIB, e incluir otros aspectos en la modificación que no interfieran con la voluntad de realizarla en el plazo más breve posible. Es decir, dar cumplimiento a la obligación derivada de la citada sentencia no impide incluir en la modificación otras alteraciones de la normativa vigente que tengan un alcance limitado y compatible con la brevedad de los plazos. Así, se aprovecha la oportunidad de la modificación para actualizar las normativas que se considera oportuno por el equipo de gobierno y se permite que la modificación sea abordable en breve plazo.

La consulta pública se realizó entre el 17 de marzo y el 9 de abril de 2022. Durante este período se recibieron varios escritos de sugerencias de asociaciones representativas. Otros se presentaron fuera de plazo. Además, desde ese momento y durante el período de elaboración de esta modificación hasta su aprobación inicial, se han realizado numerosas reuniones con el objetivo de tener presente la opinión de las entidades representativas en muy diversos ámbitos: colegios profesionales, sector primario, asociaciones empresariales y profesionales, entidades ambientalistas, etc. de modo que la presente aprobación inicial fuera lo más consensuada posible. Por este motivo, todas sus aportaciones se han tomado en consideración en la elaboración de este documento de aprobación inicial. Esto ha supuesto la introducción de nuevas previsiones en la modificación puntual o la modulación de las redacciones inicialmente previstas para atender determinadas observaciones planteadas por los diversos interlocutores, especialmente cuando existía coincidencia entre ellos. Así ha ocurrido, por ejemplo, en el tratamiento de las temáticas relacionadas con el ahorro de agua y de las energías renovables, entre otras.

Por último, es necesario dejar constancia de que, puesto que el objetivo primordial de la presente modificación del PTI es incluir en sus determinaciones normativas la regulación derivada de los objetivos que a continuación se expondrán, no existen más innovaciones que las que son necesarias para dotar de coherencia al modelo territorial una vez incorporadas éstas. En consecuencia, no se modifican el resto de contenidos del Plan territorial insular de Eivissa, ni se adaptan a la legislación actualmente vigente, lo que se pospone al momento en que se efectúe la revisión global del Plan territorial.

Los objetivos de esta modificación número 2 del Plan territorial insular de Eivissa son los siguientes:

- Delimitar las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos que fueron afectados por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, y que anuló la Norma 27.2.a) del Plan territorial insular. Ello en cumplimiento del auto dictado el 28 de octubre de 2020 que resolvía el incidente de ejecución número 6.
- Fomentar las actividades agrarias y las complementarias de la agraria y en especial la producción y venta del producto agroalimentario de la isla de Eivissa.
- Adaptar la regulación de las actividades turísticas en suelo rústico a sus características insulares.
- Modificar el régimen de las segregaciones/desvinculaciones en diversos aspectos relacionados, entre otros, con la posibilidad de transmisión de las fincas, de las personas que pueden ser beneficiarias del régimen de los apartados 7 y 9 de la norma 16 PTIE y especificar en qué casos es necesario realizar legalizaciones en la tramitación de segregaciones o desvinculaciones.
- Introducir medidas de eficiencia energética, ahorro de agua y de fomento de las energías renovables, en todas las clases de suelo, para avanzar en la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático.



Consell**d'Eivissa**

- Modificar el cómputo de la superficie construida de las casas payesas para compensar la mayor superficie de muros que conlleva el sistema tradicional de construcción en relación a los sistemas actuales.
- Admitir entre los tipos de dependencias permitidas y que no computen en los sótanos de las viviendas en suelo rústico, determinadas dependencias auxiliares.
- Incluir otras pequeñas innovaciones de detalle relativas a las edificaciones en suelo rústico y a sus cálculos, así como determinados criterios interpretativos o aclaraciones en la redacción de normas del PTIE vigente y, finalmente, la previsión de un reglamento de desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.



Consell**d'Eivissa**

2. Características concretas de la modificación del plan territorial

Como se ha expuesto, el objetivo primordial de la Modificación número 2 del Plan territorial insular de Eivissa consiste en efectuar la completa ejecución de la Sentencia 719/2008 del TSJIB y aprovechar la oportunidad de la modificación para actualizar determinadas disposiciones que se considera oportuno por el equipo de gobierno.

2.1 Innovaciones del Plan con el objetivo de delimitar las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos que fueron afectados por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, y que anuló la Norma 27.2.a) del Plan territorial insular.

2.1.1 Antecedentes

Es necesario delimitar las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos que fueron afectados por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y que anuló la Norma 27.2.a) del Plan territorial insular.

La citada sentencia se ejecutó mediante el Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Eivissa de día 26 de abril de 2017 (publicado en el BOIB núm. 51, de 29/04/2017), de ejecución de la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJIB, núm. 719, de 9 de diciembre de 2008, en relación con el recurso contencioso administrativo número 448/2005 y como consecuencia los terrenos correspondientes a los sectores excluidos (por la anulación de la norma 27.2.a PTI) quedaban sometidos al régimen urbanístico correspondiente a la clasificación de suelo rústico, con la categoría que corresponda, en aplicación automática de la disposición adicional duodécima de Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias. Los terrenos afectados son los siguientes:

- Sector 14 del PGOU de Sant Antoni de Portmany y
- Sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia

En fecha 28 de octubre de 2020 se dictó un auto que resolvía el incidente de ejecución número 6 en el procedimiento ordinario 448/2005, en la que se disponía que la completa ejecución de la sentencia de referencia requería la delimitación de las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos afectados, lo que debe sustanciarse en el marco de una modificación o de la revisión del Plan territorial insular de Eivissa. El plazo para efectuar su aprobación inicial quedó establecido en 8 meses desde la notificación del auto.

Por tanto, el objetivo principal de la Modificación número 2 del PTIE es el cumplimiento del auto sobre la ejecución de la sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears.

Los ámbitos en los que se delimitará la proyección ortogonal coinciden con los terrenos citados anteriormente.

Las proyecciones ortogonales se definen como una exclusión de las áreas de protección territorial en la Ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias (LDOT), que fue publicada en el BOCAIB núm. 48, de 17/04/1999.

En concreto, en el artículo 19 LDOT se definen las áreas de protección territorial de costa y sus proyecciones ortogonales de la siguiente manera:

«Artículo 19



Consell**d'Eivissa**

1. En las Illes Balears las áreas de suelo rústico protegido son las siguientes:

(...)

e) Las áreas de protección territorial (APT), que son, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores, las siguientes:

e.1 La franja de 500 metros para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y la de 100 metros para la de Formentera, medidas desde el límite interior de la ribera del mar.

e.2 La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y una distancia de éstas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria, y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Illes Balears, excepto cuando se trate de travesías.

2. En ningún caso tendrán la consideración de áreas de protección territorial (APT) las siguientes:

a) Las zonas portuarias de titularidad estatal o autonómica y la proyección ortogonal posterior desde la zona de servicios del puerto hacia el interior.

b) El suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, existente a la entrada en vigor de esta Ley, y sus proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior.

3. Lo que se dispone en el punto anterior regirá aun cuando, por motivo de cambio de alineación de la línea poligonal que define la ribera del mar, se produzca una superposición del área de protección territorial en la zona de excepción.»

También en relación con las proyecciones ortogonales, hay que tener presente la disposición adicional 12ª LDOT, con el siguiente contenido literal:

«Disposición adicional duodécima

A la entrada en vigor de esta Ley quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría que corresponda, los terrenos de uso residencial, turístico o mixto siguientes:

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

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

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

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

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

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

Asimismo, se exceptúan los terrenos que a la entrada en vigor de esta Ley dispongan de planeamiento parcial definitivamente aprobado cuyo desarrollo haya resultado afectado por una suspensión judicial del acto de aprobación definitiva del plan parcial, siempre y cuando el inicio de la tramitación del proyecto de urbanización se realice en el plazo de seis meses desde la notificación de la resolución judicial firme favorable a los promotores.

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



Consell**d'Eivissa**

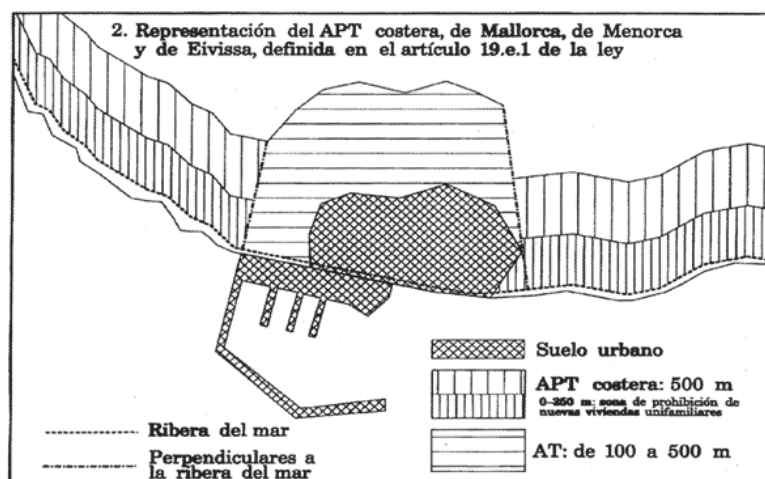
4. Los terrenos clasificados como suelo apto para la urbanización que tengan una vigencia igual o superior a cuatro años y que no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial.»

Además de este artículo, la LDOT contiene un Anexo II dedicado a la representación gráfica de las APT costeras y sus proyecciones ortogonales.

«ANEXO II**REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS DETERMINACIONES REGULADAS EN EL ARTÍCULO 19 Y EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DUODÉCIMA DE ESTA LEY**

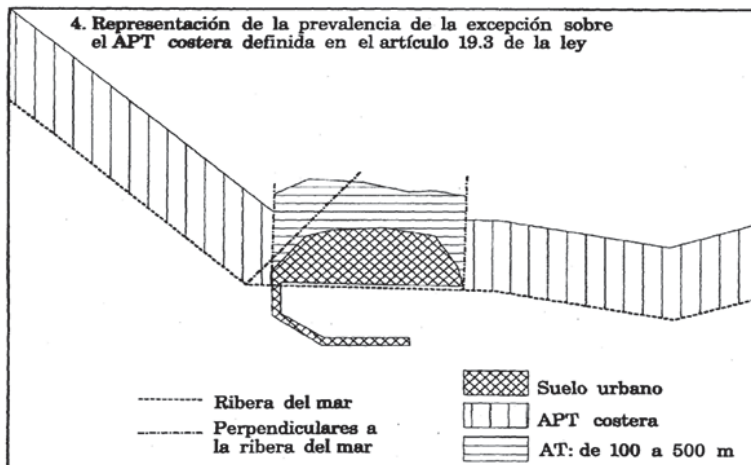
1. Representación de las aristas exteriores de la explanación para medir el área de protección territorial (APT) de las carreteras, definida en el artículo 19.1.e).2 de esta Ley.
2. Representación del área de protección territorial (APT) costera de las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, definida en el artículo 19.1.e).1 de esta Ley.
3. Representación del área de protección territorial (APT) costera de la isla de Formentera, definida en el artículo 19.1.e).1 de esta Ley.
4. Representación de la prevalencia de la excepción sobre el área de protección territorial (APT) costera definida en el artículo 19.3 de esta Ley.
5. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoría que corresponda, definida en la disposición adicional duodécima de la presente Ley: Situación.
6. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoría que corresponda, definido en la disposición adicional duodécima de la presente Ley: Aplicación de esta Ley.»

Los gráficos de este anexo que son relevantes para el caso son los siguientes:

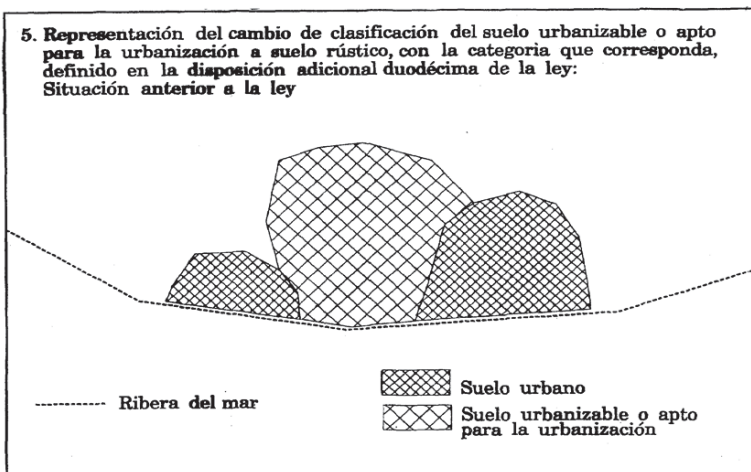


Consell**d'Eivissa**

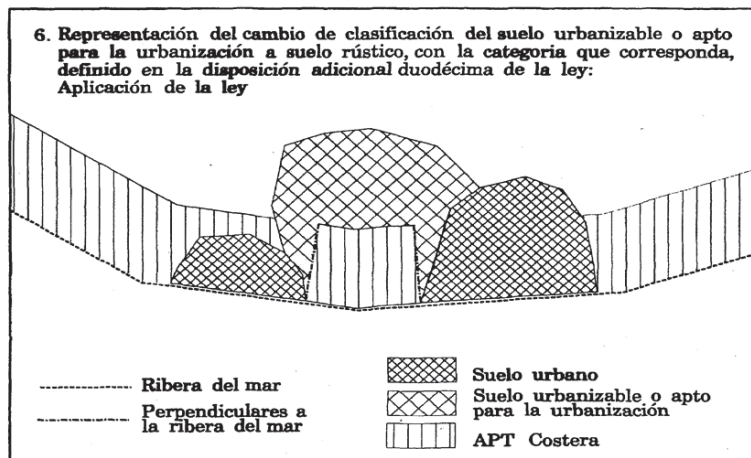
4. Representación de la prevalencia de la excepción sobre el APT costera definida en el artículo 19.3 de la ley



5. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoría que corresponda, definido en la disposición adicional duodécima de la ley: Situación anterior a la ley



6. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoría que corresponda, definido en la disposición adicional duodécima de la ley: Aplicación de la ley



Consell**d'Eivissa**

2.1.2 En la delimitación de las APT de costa y de sus proyecciones ortogonales en los ámbitos que fueron afectados por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears y que anuló la norma 27.2.a) del Plan territorial insular (sector 14 del PGOU de Sant Antoni de Portmany y sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia) se ha querido ser muy cuidadoso en la aplicación de la legislación que se acaba de citar para dar cumplimiento estricto y al mismo tiempo también garantizar que se está alineado con la finalidad que tenía la implantación de las áreas de protección territorial (APT) de costa en las DOT, que no es otra que proteger de la urbanización la primera línea de costa.

Respecto a los ámbitos afectados por la definición de las APT de costa, cabe destacar que además de los sectores que resultaron directamente afectados por la anulación de la norma 27.2.a), la definición de las APT en la zona de Cala Tarida ha incluido la parte más cercana a la ribera del mar del sector 4.20 "Portmany" de las Normas subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia.

La complejidad para definir las APT es mayor en los tramos de costa donde existen entrantes de tierra hacia el mar, ya que se produce un cambio de dirección en la línea de ribera del mar, lo que implica aplicar el apartado tercero del artículo 19 DOT. En estos casos, es esencial una definición precisa de las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, existente en la entrada en vigor de las DOT y que no haya quedado desclasificado por su Disposición Adicional 12a.

Para garantizar una definición precisa del concepto legalmente establecido por las DOT de "las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior", se ha considerado que:

a. El ámbito excluido de APT que la proyección posterior crea se produce únicamente en el ámbito de la APT de costa que resulta del tramo de ribera del mar con la que el área de desarrollo urbano resulta colindante y no afecta a los terrenos no incluidos en APT de costa ni a las APT de costa que se derivan de otros tramos distintos de la ribera del mar.

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

Efectivamente, el concepto legal respecto al que se dispone que no tendrá consideración de APT ("las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior"), exige de las proyecciones ortogonales que sean "posteriores" y "hacia el interior". Es decir, por un lado, "posteriores" a un suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, existente en la entrada en vigor de las DOT (y que no haya resultado desclasificado por su Disposición Adicional 12a). Y por otra parte, "hacia el interior", es decir, alejándose de la ribera del mar. Este último requisito, desempeña un papel clave, ya que se podría dar el caso de que se pretenda excluir de APT (a través de considerar que unos terrenos están en la proyección ortogonal posterior de unos suelos urbanos o urbanizables) unos terrenos que en mismo tiempo se encuentran primera línea de la mar. Esta situación sería contraria a la finalidad que persiguen las APT de costa introducidas por las DOT, pero también a su literalidad, porque esta proyección ortogonal posterior no se estaría dirigiendo efectivamente hacia el interior, sino que se dirigiría hacia el exterior, es decir, acercándose cada vez más a la ribera del mar (en la costa), cosa contraria al objetivo pretendido legalmente. Es decir, carece de sentido la definición de una APT de costa en segunda línea de costa dejando la primera línea sometida al proceso urbanizador, porque esta aplicación de la normativa implicaría que una vez que hubiera finalizado el proceso urbanizador se habría hecho imposible la finalidad de proteger (clasificándolo como suelo rústico protegido inedificable -según la Matriz de

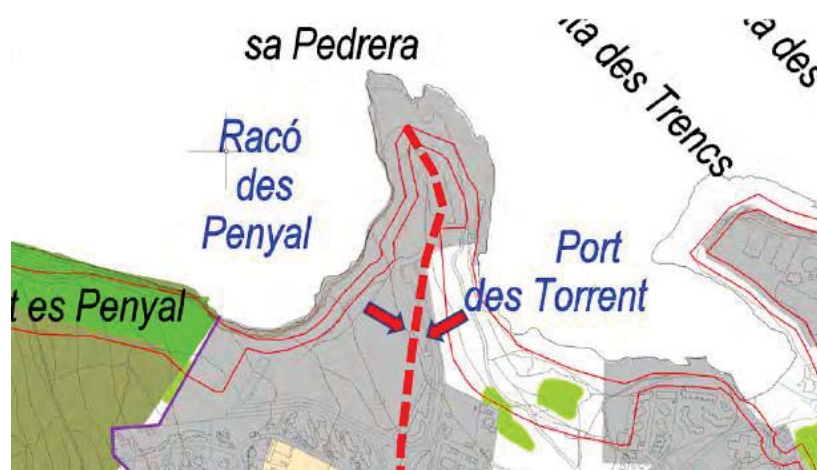


Consell**d'Eivissa**

ordenación del suelo rústico- del Anexo I de las DOT) “la franja de 500 metros (...) medidas desde el límite interior de la ribera del mar”.

Por tanto, de los elementos que constan en la definición legal de las proyecciones ortogonales, se puede inferir claramente que la APT comienza en el límite interior de la ribera del mar y, cuando exista, la proyección ortogonal se delimitará en la parte trasera de un suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, existente en la entrada en vigor de las DOT, y además, esta proyección deberá dirigirse hacia el interior (es decir, alejándose de la ribera del mar).

Derivado de lo anterior, para definir las APT y las correspondientes proyecciones ortogonales, se ha calculado la línea de equidistancia en la ribera del mar en las zonas de la punta de sa Pedrera (en la imagen siguiente) y de la punta des Trencs, situada en el noreste de Port des Torrent, para delimitar cuando la proyección posterior se dirige hacia el interior o, por el contrario, ya se dirige hacia la costa.



Los detalles concretos para la delimitación de cada APT de costa pueden consultarse en el Anexo de esta Memoria.

2.1.3 Por último, hay que tener presente la normativa sobrevinida que afecte a los terrenos donde se han delimitado las APT de costa y las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior de los suelos clasificados como urbano, urbanizables o aptos para la urbanización, existentes a la entrada en vigor de las DOT. Se ha considerado necesario incluir esta normativa en la cartografía para dar suficiente seguridad jurídica respecto a los terrenos objeto de la delimitación de la APT y de las proyecciones ortogonales.

Estas normativas son la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, que en su artículo 9 (y en cuanto a la cartografía, en el anexo B) modificaba la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears para ampliar las áreas de especial protección. En concreto, esto supuso que el tramo de costa a de la punta de sa Pedrera se incluyera entre las áreas naturales de especial interés (ANEI), lo que conllevó la reclasificación como suelo rústico protegido de una parte del sector 5.4, de la totalidad del sector 5.5 y de una parte remanente de suelo urbano del área de actuación AA 5.27, de las Normas subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia.



Consell**d'Eivissa**

Por otra parte, también es necesario incorporar las determinaciones derivadas de la Modificación número 1 del PTI de Eivissa en lo aplicable a los terrenos ahora afectados y que se concreta en lo referente a la delimitación de las APR de riesgos de incendio y de inundación. Dado que actualmente su regulación consta en la serie 4 de mapas del PTIE, la cartografía de la modificación se refiere a este extremo.

En todos los ámbitos afectados, la incorporación de la normativa sobrevenida en la cartografía implica, que se ha grafiado como suelo rústico lo que debe tener esta clasificación por cualquiera de los siguientes motivos:

- Haber sido desclasificado en aplicación de la Disposición adicional 12a (aspecto que ya constaba en la Memoria del PTIE de 2005 y también consta en el Anexo de esta Memoria).
- Haber quedado incluido en el ámbito de la APT de costa, que según establecen las DOT constituye suelo rústico protegido.
- Haber quedado reclasificado como suelo rústico protegido área natural de especial interés (SRP-ANEI) en aplicación de la Ley 4/2008. En este caso, además, se ha grafiado el área de alto nivel de protección (SRP-AANP).

2.1.4 Los detalles de la definición de las APT de costa y de las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior constan en el documento elaborado expresamente y que constituye el Anexo **“DELIMITACIÓN DE LAS PROYECCIONES ORTOGONALES CORRESPONDIENTES A LOS TERRENOS QUE FUERON AFECTADOS POR LA SENTENCIA 719/2008, DE 9 DE DICIEMBRE DE 2008, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAS ILLES BALEARS, QUE ANULÓ LA NORMA 27.2.A) DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR, EN CUMPLIMIENTO DEL AUTO DICTADO EL 28 DE OCTUBRE DE 2020 QUE RESOLVIÓ EL INCIDENTE DE EJECUCIÓN NÚMERO 6.”**

Este anexo de la Memoria contiene toda la información relativa a la delimitación de áreas de protección territorial de costa: antecedentes, aspectos legales de su definición y propuesta de definición de las zonas excluidas de APT en los ámbitos afectados por la sentencia del TSJIB 719/2008, que incluye la cartografía que se sustituye en la presente modificación del PTIE.

Para mayor claridad, además de reproducirse en el anexo de la Memoria, la documentación de la aprobación inicial incluye un documento con la cartografía que se sustituye, la cual consta de los siguientes planos que han sido afectados por la delimitación de las APT de costa y de las zonas excluidas de APT en los ámbitos afectados por la sentencia del TSJIB 719/2008:

- Serie de planos 1: Categorías de suelo rústico. Hojas 9, 14 y 19
- Serie de planos 2: Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos. Hojas 9, 14 y 19
- Serie de planos 3: Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS. Hojas 9, 14 y 19

2.2 Innovaciones con el objetivo de fomentar las actividades agrarias y las complementarias de la agraria y en especial la producción y venta del producto agroalimentario de la isla de Eivissa

2.2.1 Se pretende desarrollar el marco legal vigente para facilitar las actividades complementarias de la agraria, y en especial las actividades relacionadas con la producción



Consell**d'Eivissa**

y venta del producto agroalimentario de la isla de Eivissa. Esta medida contribuirá a reforzar el sector primario insular y agilizar la puesta en marcha de actividades complementarias de la agraria. Resultará favorecida, en especial, la actividad de los pequeños productores, que de esta forma tendrán mayor facilidad para poner sus productos en el mercado. Asimismo, esta medida está alineada con el consumo de productos de proximidad y favorece la sostenibilidad ambiental.

Por tanto, se fomenta y estimula la actividad agraria en el Plan territorial, ya que se considera una herramienta fundamental para la preservación de los valores naturales y del paisaje de la isla de Eivissa.

La medida se concreta en:

- Hacer viables los usos de producción y venta del producto agroalimentario en edificaciones existentes en suelo rústico que estén legalmente implantadas y que no impliquen aumento de superficie construida, para lo que se consideran como usos admitidos. Esto implicará que no será necesaria la declaración de interés general. Se consideran legalmente implantadas todas las edificaciones anteriores a 1956 y aquellas posteriores ejecutadas de conformidad con la licencia otorgada.
- Hacer viable las actividades complementarias de la agraria sobre edificaciones existentes y legalmente implantadas cuando no impliquen aumento de superficie construida. En estos casos no será necesaria la tramitación del informe de impacto territorial. Las actividades complementarias a las que se hace referencia son las relacionadas con la conservación del espacio natural, la protección del medio ambiente, la formación en técnicas y materias propias agrarias y la elaboración de estudios e investigaciones del ámbito agrario y rural que tengan relación con la actividad que se lleva a cabo en la propia finca; las actividades agroturísticas y de agricultura de ocio, previstas en el artículo 95 de la Ley agraria; las actividades cinegéticas y artesanales que utilicen como material principal materias primas de origen agrario o forestal de la finca; y las siguientes actividades ecuestres: el adiestramiento y el pupilaje de équidos; los certámenes; la creación, utilización y explotación de rutas y senderos para équidos; el uso de équidos en utilidades ambientales y terapéuticas y el entrenamiento de éstos destinados a deportes hípicos.

De esta forma, la regulación del PTIE se modulará en base a la Matriz de ordenación del suelo rústico de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias. Esta matriz (anexo I de la LDOT), en lo que se refiere al sector primario, define y desglosa separadamente las actividades complementarias en las de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria y el resto de actividades complementarias. Asimismo, la matriz en el apartado de normas específicas contiene la siguiente:

“(3) El uso condicionado en el sector primario, excepto la columna «resto de actividades complementarias», sólo afectará a los proyectos que supongan nuevas construcciones o ampliación de las existentes, y los cambios de uso cuando el uso autorizado y lo que se propone no se encuentren, ambos, incluidos en las columnas afectadas por esta norma específica. A estos efectos, la legalización de edificios en situación de fuera de ordenación se equipara al supuesto de nuevas construcciones. El resto de actuaciones tendrán la consideración de usos admitidos.

Los instrumentos de ordenación específica para cada categoría de suelo, de conformidad con la Ley agraria, podrán determinar el carácter de uso admitido, condicionado o prohibido de los usos agrarios del sector primario, con preferencia sobre aquello previsto en esta matriz o en las de los planes territoriales insulares.”



Consell**d'Eivissa**

Esta determinación legal permite que el PTIE, para los casos de implantación de usos complementarios a la actividad agraria en edificaciones existentes legalmente implantadas y que no impliquen aumento de superficie construida, se considere como uso admitido el de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria y por tanto, no será exigible ni el informe de impacto territorial ni la declaración de interés general. Además, para el resto de usos complementarios se elimina la exigencia del informe de impacto territorial. Con esta regulación se da cumplimiento al artículo 106 de la Ley 3/2019.

La nueva ordenación se orienta a la reutilización de edificaciones existentes legalmente implantadas y en estos casos, cuando, además, no existan aumentos de superficie construida, la implantación de las citadas actividades complementarias de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria no requerirán de la tramitación de informe de impacto territorial ni de la declaración de interés general y en el resto de actividades complementarias no se exigirá el informe de impacto territorial.

Esta regulación no obsta a que también sea posible la realización de las citadas actividades en nuevas edificaciones con las tramitaciones que correspondan y, como ya se interpreta desde la Modificación 1 del PTIE, las construcciones de la finca que tienen carácter agrario, no se consideran como anexo de la vivienda y, por tanto, no computan a efectos de la aplicación de sus parámetros. Lo anterior implica que los parámetros de las edificaciones agrarias no provocarán la reducción de los parámetros de viviendas que eventualmente se quieran construir en la finca, siempre dentro de los márgenes establecidos por la Ley 6/1997, de 24 de junio, del suelo rústico de las Illes Balears.

La innovación se traslada al PTIE a través de la inclusión de las determinaciones expuestas dentro de la norma 9 PTIE, de modo que para los casos de actividades complementarias de transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria, se consideran uso admitido cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida, y para el resto de actividades complementarias, cuando sean condicionadas por la matriz de las DOT, la nueva regulación no requerirá informe de impacto territorial cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida; y si la matriz de las DOT las considera uso admitido, se regularán como las de transformación y venta citadas.

2.2.2. También se quiere clarificar el régimen territorial aplicable a las actividades agrarias vinculadas con el destino o naturaleza de las fincas. Por este motivo, se concretan los aspectos aplicables a las explotaciones agrarias de la normativa vigente del PTIE a través de la modificación de las normas 19 y 20 del PTIE.

Por un lado, se modifica la norma 19 PTIE, sobre condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico, para introducir un nuevo apartado 2, de modo que su contenido hasta ahora vigente quedará recogido en el apartado 1. La nueva redacción del apartado 2 de la norma 19 es la siguiente:

« Norma 19. Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico

(...)

2. El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones, de nueva planta, o sus ampliaciones, cambio de uso y la legalización de edificaciones, previstos en los apartados 6 y 7 del artículo 110 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears y que estén vinculadas con el destino o la naturaleza de las fincas, en cuanto al régimen de integración de las edificaciones previsto en este PTIE sólo tendrá que cumplir con la norma 18.5, y respecto a las condiciones tipológicas de la norma 19.1,



Consell**d'Eivissa**

el informe de la administración pública competente en materia agraria podrá, motivadamente, exonerar su cumplimiento.»

La previsión de este artículo no será de aplicación a las actividades complementarias de las agrarias.

Por otra parte, se modifica la norma 20.2 sobre cerramiento de fincas con respecto a las explotaciones agrarias para adecuarla a lo previsto en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears y que los cerramientos puedan exceder los previstos hasta ahora en el PTIE con el fin de cumplir su función. La nueva redacción del apartado 2 de la norma 20 es la siguiente:

«2. En las explotaciones agrarias los cierres admisibles serán los previstos en el artículo 119 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears.»

2.3 Innovaciones con el objetivo de adaptar la regulación de las actividades turísticas en suelo rústico a las características insulares

Actualmente, después de la modificación 1 del PTIE, la norma 11.8 tiene el siguiente contenido:

“8 No se permiten las nuevas actividades turísticas en las viviendas situadas en los terrenos a los que se refiere el apartado 5 de la norma 10.”

La innovación que se introduce en esta regulación tiene dos vertientes:

- Por un lado, y para evitar que se sigan construyendo nuevas viviendas en suelo rústico con la expectativa de dedicarlas al uso turístico transcurridos los cinco años que establece la normativa turística vigente y también para reducir de forma drástica y significativa la posibilidad de comercializar estancias turísticas en viviendas ya construidas, se establece la imposibilidad de comercializar nuevas estancias turísticas en suelo rústico si no es en viviendas que aparezcan en la fotografía aérea realizada en 1956, independientemente de que sean casas payesas o no.
- Por otra parte, se extiende la posibilidad de comercializar estancias turísticas en casas payesas con la modalidad de alquiler de vivienda principal del artículo 50.20 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears, en las categorías donde el uso de vivienda se encuentra prohibido recogidas en la norma 10.5 del PTI, salvo las que se sitúen en Red Natura 2000.

Anteriormente el artículo 9 del *Reglamento insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de regulación de las agroturismos y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal* ya reguló esta comercialización de estancias turísticas en casas payesas en las categorías en las que lo permite la norma 11.8 del PTIE. Con la presente modificación, el PTIE amplía el suelo rústico donde será admisible este tipo de oferta a las categorías de la norma 10.5 del PTIE, salvo los terrenos incluidos en la Red Natura 2000. Es decir, se amplía a las categorías de área de alto nivel de protección (SRP-AANP), área natural de especial interés (SRP-ANEI), áreas de protección territorial (SRP-APT) de costa y de carreteras, terrenos que sean área rural de



Consell**d'Eivissa**

interés paisajístico incluidos en las áreas de prevención de riesgos de incendio y suelo rústico común forestal (SRC-F).

Por otra parte, y derivado de la presente modificación sólo será posible implantar nueva oferta de comercialización de estancias turísticas en viviendas en suelo rústico en las viviendas que aparezcan en la fotografía aérea de 1956.

De ellas, las viviendas que sean casa payesa podrán optar entre el régimen general de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico y el régimen de comercialización de estancias turísticas en casas payesas con la modalidad de alquiler de vivienda principal regulado en el Reglamento insular citado. Para este último caso es para el que se amplían las categorías de suelo rústico donde se puede implantar.

El resto de viviendas anteriores a 1956, es decir, las que por sus características no sean casa payesa, sólo podrán acogerse al régimen general de comercialización de estancias turísticas y no podrán implantarse en las categorías de la norma 10.5 PTIE.

La innovación se traslada al PTIE a través de la inclusión de las determinaciones expuestas dentro de la norma 11.8 PTIE de la siguiente forma:

«8. No se permiten las nuevas actividades turísticas en las viviendas situadas en los terrenos a los que se refiere el apartado 5 de la norma 10.

Como excepción a lo anterior, se permite la oferta de comercialización de estancias turísticas en casas payesas, anteriores a 1956, en la modalidad de alquiler de vivienda principal, que se podrá implantar en cualquier clase de terrenos excepto en Red Natura 2000. Esta oferta se regula en el artículo 9 del Reglamento insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal.

En las categorías donde está permitida, la oferta de comercialización de estancias turísticas en viviendas en suelo rústico sólo puede implantarse en las que aparezcan en la fotografía aérea de 1956.»

Aunque esta innovación pueda parecer inicialmente una ampliación de las posibilidades de implantar la oferta de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico, como veremos a continuación, en realidad constituye una importante restricción a su implantación.

En el suelo rústico ibicenco existen cerca de 13.000 viviendas según los datos catastrales de 2018 (Fuente: diagnóstico territorial previo a la revisión del PTIE, informe 4, sobre usos productivos del territorio). Según la misma fuente habría 1.676 viviendas anteriores a 1950.

Por otra parte, con datos elaborados por el Servicio de Territorio del Consell Insular de Eivissa, constan contabilizadas y localizadas 1.033 casas payesas (viviendas tradicionales) también anteriores a la década de 1950. De éstas, algo más de la mitad (51, 2%) se sitúan en suelo rústico común de régimen general (SRC-SRG) y el resto mayoritariamente en SRP-ARIP (26,0%) y SRP-ANEI (17,9%); en zonas declaradas LIC, ZEPA o ZEC se sitúan el 6,2% de estas viviendas tradicionales.

La nueva regulación sólo permite la implantación de la oferta de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico en las viviendas que aparezcan en la fotografía aérea de 1956. Como hemos expuesto, el número de viviendas que cumplen este requisito sería, con cualquiera de las estimaciones disponibles, inferior a 1.700.

Por el contrario, la regulación vigente permite la implantación de la oferta de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico en las viviendas



Consell**d'Eivissa**

independientemente de una fecha concreta de construcción y la prohíbe en las categorías de la norma 10.5 PTIE. Aunque no se dispone de datos concretos sobre la ubicación por categorías de suelo rústico de las 13.000 viviendas citadas más arriba, en una estimación muy conservadora puede considerarse que podría ser similar a la proporción de las casas payesas en suelo rústico común de régimen general, lo que daría una cifra ligeramente superior a las 7.000 viviendas en las que actualmente sería posible implantar la oferta de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico.

Ello implica que la nueva regulación supondrá la reducción del orden de un 82,5% de la posibilidad de implantar la oferta de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico. Efectivamente, para la elaboración del Estudio ambiental estratégico se han realizado estimaciones teniendo en cuenta las viviendas que ya tienen uso turístico y las viviendas que potencialmente podían haber solicitado este uso antes de la presente modificación y la conclusión es que se reduce más de un 82% el incremento potencial de ese uso en suelo rústico. Y, además, en los terrenos donde la nueva ordenación amplía su uso, sólo podrá implantarse durante dos meses al año a través de la modalidad de alquiler de vivienda principal, lo que contribuye a que los ingresos no sean especulativos y complementen la renta de las personas propietarias.

2.4 Innovaciones para modificar el régimen de las segregaciones/desvinculaciones en diversos aspectos relacionados, entre otros, con la posibilidad de transmisión de las fincas, de las personas que pueden ser beneficiarias del régimen de los apartados 7 y 9 de la norma 16 PTIE y especificar en qué casos es necesario realizar legalizaciones en la tramitación de segregaciones o desvinculaciones

Se prevén las siguientes innovaciones en lo que respecta al régimen de las segregaciones y a la tramitación de las desvinculaciones reguladas en el Plan territorial insular de Eivissa:

- Se establece que la finca remanente de la finca matriz segregada a partir del día 1 de noviembre de 2016 puede transmitirse de forma onerosa.
- Se modifica el inciso segundo del párrafo primero de la norma 16.5, que había quedado virtualmente inaplicado después de la Modificación 1 del PTIE, con el objetivo de hacer viable la compleción de la superficie mínima de parcela de fincas que están muy cercanas a la superficie exigida. Estos supuestos no computarán en la regla de segregaciones de los apartados 2, 3 y 4, serán compatibles con considerar la parcela hereditaria (apartados 7 y 9) y este tipo de segregación no entra dentro de la prohibición de implantar el uso de vivienda del apartado 9 de la misma norma 16.
- Se amplía la relación de personas beneficiarias del régimen de los apartados 7 y 9 de la norma 16.
- Se establece que en la tramitación de segregaciones y desvinculaciones, respecto de determinadas edificaciones finalizadas, no resultará necesario acreditar su legalidad; si bien deberá cumplirse con los parámetros urbanísticos.
- Asimismo, se establece que no será necesaria la desvinculación ni la segregación cuando se tramite la declaración de interés general de un aparcamiento en una finca en la que también existan otros usos, siempre que permanezcan con la superficie mínima de parcela necesaria en función de sus parámetros de edificabilidad y ocupación.
- Además, se prevé que las administraciones públicas puedan segregar fincas en suelo rústico en cualquier caso y que las fincas que se segreguen para su



Consell**d'Eivissa**

transmisión a las administraciones públicas no quedarán sujetas a las limitaciones de esta norma 16.

- Finalmente se modifica la redacción de la Disposición adicional 17 para esclarecer su sentido sin alternar su vigente regulación.

2.4.1 Determinación de que la finca remanente de la finca matriz segregada a partir del día 1 de noviembre de 2016 puede transmitirse de forma onerosa

La Modificación número 1 del Plan territorial insular de Eivissa, aprobada definitivamente el 15 de mayo de 2019 (BOIB número 67, de 18/05/2019) modificó el régimen de las segregaciones, y entre otros aspectos, respecto a las segregaciones efectuadas a partir del 1 de noviembre de 2016, restringió la posibilidad de promover viviendas en suelo rústico a *“las personas destinatarias de la sucesión testada o intestada o donación o pacto sucesorio de padres a hijos”*. Se continuaba permitiendo, sin embargo, que el titular de la finca conservara la titularidad de una parte de la finca siempre cumpliendo la superficie mínima de parcela que fuera exigible en función de las eventuales segregaciones que se hubiesen efectuado anteriormente en la finca. En definitiva, se establecía un marco en el que no podía disponerse onerosamente de las fincas en las que se producía una disposición por causa hereditaria o de donación en los casos enumerados en la norma.

La norma 16 quiso vincular el uso de vivienda sólo a las segregaciones efectuadas a partir del 1 de noviembre de 2016, bien por título hereditario, bien por donación o pacto sucesorio de padres a hijos, y al mismo tiempo permitió que la finca remanente que quedara tras estas segregaciones no debiera transmitirse por estos títulos, por lo que esta finca tampoco quedaba condicionada a la necesidad, con carácter previo al otorgamiento de licencia sobre la misma, de previa aceptación, por parte de la persona propietaria, de la obligación de no transmitir inter vivos la citada finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia.

Y por tanto, cabe aclarar que esto implica que su transmisión onerosa (que el PTIE no quiere impedir) con posterioridad al 1 de noviembre de 2016 no puede determinar su inedificabilidad a efectos de construcción de vivienda unifamiliar.

Así pues, la innovación que se introduce en la presente modificación va en el sentido de permitir (modificando el inciso final del primer párrafo del apartado 9 de la norma 16) que la porción de la finca que seguía siendo propiedad del su titular (aclarando que no ha de ser necesariamente la parte remanente de la finca) una vez efectuados los actos de segregación, división o fragmentación en favor de las personas establecidas en la norma 16.9, podrá disponer de ellos onerosamente, lo que implicará que la persona que lo adquiriera podrá promover su construcción. La redacción de este primer párrafo de la norma 16.9 sustituirá su último inciso por el siguiente texto:

“9. (...) En este caso, no se exigirá que la finca resultante que continúe en manos de la persona que dispone de sus bienes se transmita por donación a un hijo o por herencia, debiendo cumplir esta finca con las reglas anteriores; y sin que su transmisión onerosa implique la prohibición del uso de vivienda sobre la misma.”

2.4.2 Se modifica el inciso segundo del párrafo primero de la norma 16.5 PTIE.

Como se ha dicho anteriormente, se modifica el inciso segundo del párrafo primero de la norma 16.5, que había quedado virtualmente inaplicado después de la Modificación 1 del PTIE (ya que sólo resultaba admisible para supuestos en que ambas fincas provinieran de título hereditario), con el objetivo de hacer viable la compleción a través de título distinto a



Consell**d'Eivissa**

los de naturaleza hereditaria, de la superficie mínima de parcela de fincas existentes que están muy próximas a la superficie exigida. Estos supuestos no computarán en la regla de segregaciones de los apartados 2, 3 y 4, serán compatibles con continuar considerando las parcelas que lo fueran como hereditarias y el resultado de la agrupación será edificable puesto que este tipo de segregación no entrará dentro la prohibición de implantar el uso de vivienda del apartado 9 de la misma norma 16.

La redacción vigente es la siguiente:

«5 Tan sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas, cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o la remanente, cumplan con las reglas anteriores, excepto en el caso en que se practique un única segregación con la finalidad de agrupar la finca segregada a otra colindante para que ésta tenga la superficie mínima exigible.»

Las segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas realizadas de acuerdo con las reglas anteriores no se reputarán constitutivas de parcelación urbanística prohibida salvo que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población, supongan obras de urbanización conjunta o sean el resultado de un plan de urbanización unitario o bien tengan o prevean una distribución, forma parcelaria, elementos y características propias de las actuaciones en suelo urbano o urbanizable que, de consumarse, podrían dar lugar, por efecto de la transformación, a la pérdida de los elementos de identidad del suelo rústico.»

La nueva regulación modifica el apartado 5 de la norma 16, que queda redactado de la siguiente manera:

«5 Tan sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas, cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o la remanente, cumplan con las reglas de esta norma.»

Se exceptúa de lo anterior el caso en que se practique una única segregación con el fin de agrupar la porción segregada de hasta 5.000 m², con independencia de cuál sea el título por el que se adquiriera, a una finca colindante para que ésta tenga la superficie mínima exigible. Estos supuestos serán compatibles con la aplicación de los apartados 7 y 9, no computarán en el número de fincas segregadas de los apartados 2 y 3 y el resultado de la agrupación será edificable.

Las segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas realizadas de acuerdo con las reglas de esta norma no se reputarán constitutivas de parcelación urbanística prohibida salvo que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población, supongan obras de urbanización conjunta o sean el resultado de un plan de urbanización unitario o bien tengan o prevean una distribución, forma parcelaria, elementos y características propias de las actuaciones en suelo urbano o urbanizable que, de consumarse, podrían dar lugar, por efecto de la transformación, a la pérdida de los elementos de identidad del suelo rústico.»

La aplicación de esta nueva redacción de la norma 16.5 exigirá los mismos requisitos que hasta ahora se habían exigido. Es decir:

- La finca de la que se segrega debe continuar cumpliendo la superficie mínima de parcela (también teniendo en cuenta los parámetros de ocupación y edificabilidad), y sólo puede realizar una sola segregación con este objetivo.



Consell**d'Eivissa**

- La finca a la que se agrupará la porción segregada debe tener inscrita una superficie de parcela inferior a la mínima exigida, de tal modo que después de agrupar la porción, cumpla la superficie de parcela exigida.
- La nueva regulación exige que la superficie a agrupar sea inferior a 5.000 m2.

Por otra parte, es necesario tener presentes los siguientes aspectos de la regulación:

- Las segregaciones hechas usando esta norma no hacen perder la condición de finca hereditaria y por tanto, en las fincas resultantes (tanto la resultante de la segregación como la resultante de la agrupación), les podrá ser de aplicación el régimen de las fincas hereditarias de la norma 16.7 y 16.9.
- Asimismo, las segregaciones realizadas usando esta norma no se consideran (la norma dice que son compatibles) segregaciones posteriores al 1 de noviembre de 2016 a efectos de la prohibición de implantar viviendas.

Por otra parte, las segregaciones que se hayan realizado hasta la presente modificación en base a la redacción vigente de la norma 16.5, continuarán siendo edificables. Para dejar claro este extremo, se introduce un apartado segundo en la vigente Disposición adicional 19, sobre la aplicación de la norma 16.5 a segregaciones ya autorizadas. La redacción de esta Disposición adicional 19 quedará de la siguiente manera:

«Disposición adicional 19. Aplicación de la norma 16.5 a segregaciones ya autorizadas

1. La condición establecida en la norma 16.5 de que todas las fincas resultantes de una misma finca deben cumplir las reglas de la norma 16, se considerará satisfecha en los casos en que se hayan efectuado segregaciones cumpliendo con la normativa de aplicación en su momento y posteriormente hayan resultado afectadas por cambios normativos, cuando consten en escritura notarial o equivalente.

Lo anterior, sin perjuicio de que la finca sobre la que se tramita el expediente deba cumplir con toda la normativa vigente.

2. El supuesto previsto en la redacción original del PTIE en el último inciso del primer párrafo de la norma 16.5, continuará siendo aplicable en sus términos a las segregaciones que se hayan efectuado antes de la entrada en vigor de la modificación número 2 del PTIE»

2.4.3 Se amplía la relación de personas que pueden resultar beneficiarias del régimen de los apartados 7 y 9 de la norma 16.

Los apartados 7 y 9 de la norma 16 del PTIE establece el régimen de las segregaciones basadas en motivos hereditarios. La modificación prevista consiste en ampliar la relación de las personas que pueden ser beneficiarias, añadiendo los casos de la transmisión en vida de los abuelos a sus nietos o de los tíos a sus sobrinos consanguíneos, para permitir resolver diversas situaciones sucesorias que hoy en día no se recogen en el PTIE. Asimismo, se permite también que por título de disolución de condominio se puedan dividir las fincas de las que varios hermanos sean titulares indivisamente, cuando cumplan el resto de requisitos de la norma, entre ellos, el del apartado 8 consistente en que hayan transcurrido 15 años desde la fecha de adquisición de la finca en documento público, y el del último párrafo del apartado 9, es decir, que la finca haya sido adquirida antes del 1 de noviembre de 2016.

La redacción vigente es la siguiente:



Consell**d'Eivissa**

«7 Lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de esta Norma no será de aplicación cuando, cumpliéndose lo exigido en la Norma 15, se trate de fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación -efectuadas por una sola vez- practicadas en documento público en virtud de actos dispositivos derivados de sucesión testada y/o intestada o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones o pactos sucesorios de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears establece y siempre que el número de fincas derivadas de ésta operaciones no supere el número de hijos del donante o de la persona que otorga el pacto sucesorio.

(...)

9 En las fincas segregadas a partir del día 1 de noviembre de 2016, queda prohibido el uso de vivienda excepto que provengan de una división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación o pacto sucesorio de padres a hijos –o a hijos de hijos premuertos– o por sucesión testada y/o intestada y se cumplan las reglas anteriores. En este caso, no se exigirá que la finca remanente de la matriz se transmita por donación a un hijo o por herencia, debiendo cumplir esta finca con las reglas anteriores.

Las licencias de edificación en parcelas que se benefician de la excepción prevista en el párrafo anterior sólo se otorgarán previa aceptación, por parte del propietario, de la obligación de no transmitir inter vivos dicha finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia. La eficacia de ésta se demorará al momento en que se acredite, ante el ayuntamiento competente, haber practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha obligación. En cualquier caso, la licencia se condicionará al mantenimiento de esta obligación.

En las fincas adquiridas a partir del día 1 de noviembre de 2016 en virtud de título diferente al de donación o pacto sucesorio de padres a hijos –o a hijos de hijos premuertos– o debido a sucesión testada y/o intestada no se podrá aplicar la excepción prevista en el primer párrafo de este apartado 9.»

La nueva regulación modifica los apartados 7 y 9 de la norma 16, que quedan redactados de la siguiente manera:

«7 Lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de esta Norma no será de aplicación cuando, cumpliéndose lo exigido en la Norma 15, se trate de fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación -efectuadas por una sola vez- practicadas en documento público en virtud de actos dispositivos derivados de sucesión testada y/o intestada o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones o pactos sucesorios de padres a hijos, de tíos a sobrinos consanguíneos o de abuelos a sus nietos, en los términos que el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears establece y siempre que el número de fincas derivadas de ésta operaciones no supere el número de hijos, sobrinos o nietos del donante o de la persona que otorga el pacto sucesorio.

Igualmente, tampoco será de aplicación lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de esta norma a las fincas registrales resultantes del acto de disolución del condominio entre hermanos respecto de fincas adquiridas por título distinto al hereditario.»

«9 En las fincas segregadas a partir del día 1 de noviembre de 2016, queda prohibido el uso de vivienda excepto que provengan de una división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación o pacto sucesorio de padres a hijos –o a hijos de hijos premuertos– de tíos a sus sobrinos consanguíneos, de ancianos a sus nietos, así como la disolución del condominio



Consell**d'Eivissa**

entre hermanos, o por sucesión testada y/o intestada y se cumplan las reglas anteriores. En este caso, no se exigirá que la finca remanente de la matriz se transmita por donación a un hijo o por herencia, debiendo cumplir esta finca con las reglas anteriores; y sin que su transmisión onerosa implique la prohibición del uso de vivienda sobre la misma.

Las licencias de edificación en parcelas que se benefician de la excepción prevista en el párrafo anterior sólo se otorgarán previa aceptación, por parte del propietario, de la obligación de no transmitir inter vivos dicha finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia. La eficacia de ésta se demorará al momento en que se acredite, ante el ayuntamiento competente, haber practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha obligación. En cualquier caso, la licencia se condicionará al mantenimiento de esta obligación.

En las fincas adquiridas a partir del día 1 de noviembre de 2016 en virtud de título diferente al de donación o pacto sucesorio de padres a hijos –o a hijos de hijos premuertos– o debido a sucesión testada y/o intestada no se podrá aplicar la excepción prevista en el primer párrafo de este apartado 9.»

2.4.4 Se establece que en la tramitación de segregaciones y desvinculaciones, no resultará necesario acreditar la legalidad de determinadas edificaciones que existan en la finca.

Para facilitar la tramitación de las desvinculaciones y segregaciones, se ha considerado por el equipo de gobierno que respecto de las edificaciones finalizadas en determinadas fechas, no resultará necesario acreditar su legalidad. En estos casos, dada la antigüedad de la edificación (2006 para el supuesto del suelo rústico protegido –sin considerar como tal las áreas de prevención de riesgos–, y 2015 para el suelo rústico común), se ha considerado preferible no exigir necesariamente su legalización.

Cabe recordar, que como en el resto de casos, las fincas resultantes de estos actos deben contar con una superficie suficiente que permita el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación de todas las edificaciones que estén implantadas en la finca.

La innovación se vehicula a través de una modificación de la norma 16.6 PTIE, en la que se incluye un nuevo párrafo, a continuación de la redacción vigente, con el siguiente contenido:

«En la tramitación de segregaciones y desvinculaciones no resultará necesario acreditar la legalidad de las edificaciones que aparezcan, con la misma superficie, volumen, ocupación y uso que tienen en el momento de la solicitud, en las fotografías aéreas de 2006 o 2015 del IDEIB, según se trate de suelo rústico protegido o común, respectivamente. A efectos de este apartado no se consideran suelo rústico protegido las áreas de prevención de riesgos. El conjunto de las edificaciones deberá cumplir los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación de la respectiva finca resultante.»

Asimismo, en el mismo sentido, se modifica el apartado 4 de la Instrucción séptima, relativa a la documentación específica para la autorización de desvinculaciones en suelo rústico:

«4. Acreditación de la legalidad de la vivienda y de las edificaciones o de su existencia desde 2006 o 2015, según se trate de suelo rústico protegido o común, respectivamente.

Certificado municipal de antigüedad en caso de que la vivienda y/o las edificaciones sean anteriores a 1956; en el resto de casos, licencias municipales de obra.

Alternativamente, para el caso de viviendas y edificaciones existentes en las fotografías aéreas del IDEIB de 2006 o 2015, según se trate de suelo rústico



Consell**d'Eivissa**

protegido o común, respectivamente, certificado técnico acreditativo de que las edificaciones se finalizaron antes del año 2006 o 2015, y de que desde entonces no se han efectuado obras de ampliación de superficie o de ocupación, de aumento de volumen, ni de cambio de uso.»

2.4.5 Se establece que no será necesaria la desvinculación ni la segregación cuando se tramite la declaración de interés general de un aparcamiento de uso público en una finca en la que también haya una vivienda que permanezca con la superficie mínima de parcela necesaria en función de sus parámetros de edificabilidad y de ocupación.

La innovación se vehicula a través de una modificación de la norma 16.6 PTIE, en la que se incluye un último párrafo, a continuación de la redacción vigente, con el siguiente contenido:

«En la tramitación de la declaración de interés general de un aparcamiento de uso público en una finca en la que existan también otros usos, será necesario que éstos dispongan de una superficie, excluyendo la destinada al citado aparcamiento, que cumpla con la superficie mínima exigible y con los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación. En este supuesto, no será exigible la desvinculación ni la segregación de la superficie destinada a aparcamiento.»

2.4.6 Se establece, por otro lado, que las administraciones públicas puedan segregar las fincas de su propiedad en suelo rústico sin limitaciones, y por otro, que las fincas que se segreguen para su transmisión a las administraciones públicas no quedarán sujetas a las limitaciones de esta norma 16, a través de la introducción de un nuevo apartado 12 en la norma 16, con la siguiente redacción:

«12 Las administraciones públicas podrán segregar las fincas o partes de las fincas que sean de su propiedad sin sujeción a las limitaciones de esta norma 16.

Asimismo, las fincas que se segreguen para su transmisión a las administraciones públicas no quedarán sujetas a las limitaciones de esta norma 16.»

2.4.7 Se modifica la redacción de la Disposición adicional 17 para aclarar su sentido. La redacción original de la DA17 del PTIE resultó muy ambigua, provocando dificultades de comprensión que ahora se resuelven a través de una nueva redacción, que mantiene el sentido que tenía originariamente. Se incluye explícitamente en el apartado 2 de la disposición el caso de las fincas generadas posteriormente a la entrada en vigor del Plan territorial en 2005.

La redacción vigente es la siguiente:

«Disposición adicional 17 Fincas conformadas por distintas suertes

Las fincas que a la entrada en vigor del PTIE figuren inscritas como una única entidad registral conformada por dos o más suertes, resultarán edificables siempre que cumplan la parcela mínima exigible en la zona en que se ubiquen o, en su caso, la que resulte de la aplicación de la Norma 14, debiendo vincularse a la edificación la total superficie de la finca y sin que resulte factible posterior segregación de alguna de las suertes de la misma, previa licencia de segregación o expedición de certificado de su innecesariedad, lo que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.»

Desde la entrada en vigor del PTIE la DA 17a se ha interpretado continuadamente de la siguiente manera en diversas resoluciones de expedientes de desvinculaciones:

«Esta disposición implica lo siguiente:



Consell**d'Eivissa**

- Para las fincas registrales conformadas por dos suertes en el momento de la entrada en vigor del PTEF, se prevé, como excepción, que sean edificables aunque la suerte donde se ubique la vivienda no llegue a la superficie mínima de parcela exigida en la norma 16, siempre y cuando cumpla con la superficie total de la finca registral.

- Para las fincas segregadas con posterioridad a la entrada en vigor del PTEF que estén conformadas por dos suertes, estas fincas sólo serán edificables cuando la vivienda se pretenda situar sobre una suerte que en sí misma cumpla la superficie mínima exigible según la norma 16 PTEF; además, el resto de fincas tendrán que cumplir la misma condición.»

La nueva redacción, para clarificarla y adecuarla a esta interpretación continuada, quedará de la siguiente forma:

«Disposición adicional 17. Fincas conformadas por distintas suertes

1. Las fincas que en la entrada en vigor del PTIE figuren inscritas como una única entidad registral conformada por dos o más suertes que no cumplan ninguna de ellas el requisito de parcela mínima, resultarán edificables siempre que cumplan la parcela mínima exigible considerando la superficie total de la finca registral. En estos casos, deberá vincularse la edificación a la superficie total de la finca y no será posible posteriormente la segregación de alguna de sus suertes; lo que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las fincas posteriores a la entrada en vigor del PTIE que estén conformadas por diversas suertes, sólo serán edificables cuando la vivienda se sitúe sobre una suerte que en sí misma cumpla la superficie mínima exigible. En las segregaciones, todas las fincas resultantes tendrán que cumplir esta condición.»

2.5 Innovaciones para fomentar e introducir medidas de eficiencia energética, ahorro de agua y de fomento de las energías renovables, en todas las clases de suelo

Las Illes Balears, y en particular Eivissa, por sus características geográficas, son especialmente vulnerables al cambio climático. Entre los impactos concretos previstos, destacan una exposición significativa al peligro de sequía meteorológica e hidrológica, riesgo de inundaciones e impactos sobre las diferentes infraestructuras, la pérdida de atractivo turístico por las condiciones adversas, la pérdida de cultivos por eventos extremos o la aceleración de procesos de desertización o pérdida de ecosistemas costeros. Así lo recoge el Plan de Transición Energética y Cambio Climático de las Illes Balears, actualmente en tramitación.

En este contexto se hace necesario tomar medidas para avanzar en la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático desde la perspectiva de la ordenación del territorio insular. Se prevén medidas, principalmente, en materia de ahorro de agua y fomento de la implantación de las energías renovables en todas las clases de suelo, así como a través del planeamiento urbanístico.

En estos aspectos se han tenido especialmente presentes las aportaciones hechas por varios agentes sociales a partir de la consulta pública previa a la elaboración de este documento de aprobación inicial realizada en aplicación del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, en varias reuniones.

Las medidas que se incluyen con este objetivo en esta Modificación 2 del Plan territorial insular son de los siguientes tipos:



Consell**d'Eivissa**

- Introducción de una nueva Disposición adicional 21 para el cumplimiento de la legislación sobre cambio climático, que se incorpora a las normas de inmediata aplicación del PTIE a través de la modificación de la Disposición Transitoria primera.
- Innovaciones de las normas 68 y 69 del título VII del PTIE sobre planeamiento y desarrollo sostenible, que serán de aplicación en el marco de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico municipal.
- Modificación de la norma 18, sobre condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico.

2.5.1 Se han tenido presentes el marco legal estatal y autonómico (respectivamente, Ley 7/2021, de 20 de mayo de cambio climático y transición energética y Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética). Así como la Hoja de Ruta para la transición energética de la isla de Eivissa.

La Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, en su artículo 46, atribuye a los planes territoriales insulares, la delimitación de las zonas de desarrollo prioritario. Tiene la siguiente redacción consolidada:

«Artículo 46. Zonas de desarrollo prioritario

1. Son zonas de desarrollo prioritario aquellas unidades territoriales que necesariamente deben delimitar los planes territoriales insulares, en cualquier tipo de suelo, donde las instalaciones de energía renovable tendrán la consideración de uso admitido a efectos de la legislación territorial y urbanística. La condición de uso admitido será de aplicación directa y el planeamiento urbanístico lo deberá respetar.

2. Los planes territoriales insulares definirán la ubicación de las zonas de desarrollo prioritario así como la tipología, las dimensiones y otras características de las instalaciones aptas para cada zona, considerando los siguientes aspectos:

a) La suficiencia de la fuente de energía.

b) La aptitud ambiental y territorial para acoger las instalaciones.

c) La baja productividad o interés agrario de la zona.

d) La disponibilidad o proximidad de capacidad de red para evacuar la energía generada, o las infraestructuras de red que resultarían necesarias.

e) La orografía, extensión, accesibilidad y otras características de la zona y su entorno.

f) La preservación de paisajes protegidos o especialmente representativos y el respeto a las normas de aplicación directa previstas en el artículo 68 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

g) Las necesidades energéticas de los municipios afectados.

En la definición de las zonas de desarrollo prioritario, los consejos insulares contarán con la participación de los ayuntamientos.

3. Los planes territoriales insulares garantizarán que la superficie total prevista para dichas zonas sea adecuada y suficiente para la generación de energía equivalente al consumo energético anual de la isla, de acuerdo con los objetivos de consumo establecidos en el artículo 14 de esta ley.

4. Para determinar estas zonas en los procedimientos de elaboración de los planes territoriales insulares la consejería competente en materia de cambio climático emitirá previamente informe con carácter vinculante.

5. En la isla de Formentera, corresponden al Plan especial regulador de la implantación de infraestructuras energéticas la regulación de las disposiciones que este artículo encomienda a los planes territoriales insulares.



Consell**d'Eivissa**

Este Plan especial, no debe afectar a las instalaciones de autoconsumo y se debe formular teniendo en cuenta la preservación de los valores paisajísticos de Formentera y en desarrollo de las determinaciones del Plan Territorial de Formentera.

La consejería competente en materia de cambio climático debe emitir previamente informe con carácter vinculante.»

La misma ley contiene una norma transitoria para la isla de Eivissa, recientemente introducida, respecto a la consideración de cuáles son las zonas de desarrollo prioritario. Se trata de la Disposición transitoria sexta, la cual fue introducida por el Decreto ley 4/2022, de 30 de marzo, por el que se adoptan medidas extraordinarias y urgentes para paliar la crisis económica y social producida por los efectos de la guerra en Ucrania, y que se transcribe a continuación:

«Disposición transitoria sexta. Delimitación provisional de zonas de desarrollo prioritario en las islas de Mallorca e Ibiza.

1. En tanto el plan territorial insular no delimite las zonas de desarrollo prioritario previstas en el artículo 46 de esta ley, y por un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de esta disposición, tendrá la consideración de zona de desarrollo prioritario para la implantación de energía renovable el suelo urbano o urbanizable de uso diferente al residencial, turístico o dotacional y todo el suelo rústico común, salvo el que se ubique en las categorías de suelo de régimen general forestal (SRG-F) o en las áreas de interés agrario definidas por el mencionado plan, que tengan la consideración de zonas de aptitud alta en el Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears.
2. Queda expresamente fuera de esta delimitación provisional el suelo rústico catalogado como protegido.
3. Solo podrán acogerse a este régimen extraordinario las instalaciones que no superen una superficie de 10 hectáreas en Mallorca y 5 hectáreas en Ibiza. En todo caso, deberá estarse a la normativa sectorial y de evaluación ambiental vigente.
4. En estas instalaciones solo es necesario tramitar ante la administración local competente la licencia urbanística correspondiente, sea con comunicación previa ya sea con licencia urbanística municipal previa. En el caso de que sea necesario realizar el trámite ambiental i/o informes a otras administraciones, los realizará la Administración local. No obstante, en las instalaciones de potencia instalada superior a 100 kW, las cuales requieren autorización administrativa previa, la tramitación ambiental i/o los informes a otras administraciones se realizarán conjuntamente con la autorización administrativa, y lo realizará la dirección general competente en materia de energía. »

En la aplicación de la citada Disposición, debe tenerse presente que el vigente PTIE, en la norma 6.1 considera todo el suelo rústico común de régimen general (SRC-SRG) como área de interés agrario (SRC-AIA).

Hay que decir que en el momento actual el Consell Insular de Eivissa no dispone de información suficiente para establecer la delimitación definitiva de las zonas de desarrollo prioritario, pero sí se pueden definir unas zonas preliminares que por sus características se consideran adecuadas para formar parte de ellas hasta que trabajos posteriores puedan determinar su zonificación definitiva.

Se considera necesario declarar zonas prioritarias para la instalación de energías renovables todas las áreas de desarrollo urbano de uso industrial y las áreas de transición (SRC-AT) que actualmente no están ocupadas por bosque, en terrenos que no superen las 3 hectáreas.

También se prevé que en las zonas citadas y dentro del trámite de implantar energía renovable fotovoltaica, durante todo su período de explotación, con carácter de uso admitido, se podrá integrar la implantación provisional de aparcamientos, como proyecto único e integral, con las condiciones previstas en los apartados anteriores. En el diseño de



Consell**d'Eivissa**

estos aparcamientos se tendrán que utilizar las mejores técnicas disponibles de sistemas de drenaje urbano sostenible y se garantizará la calificación paisajística de los accesos al núcleo y el adecuado tratamiento vegetal.

La delimitación preliminar de zonas prioritarias para la instalación de energías renovables se realiza mediante la introducción de una nueva Disposición adicional 21 en el PTIE

En un segundo apartado, la misma disposición adicional prevé acelerar el proceso de implantación de edificios de bajo requerimiento energético, de modo que se reduzcan las necesidades de consumo energético en los edificios de nueva construcción, tal y como exige la Ley de cambio climático y transición energética en su artículo 32.2 cuando establece que las nuevas edificaciones que se construyan deben ser edificios de consumo energético casi nulo. Igualmente, el Real decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código técnico de la edificación establece que su aplicación es obligatoria para todas las obras que soliciten licencia municipal a partir del 24 de septiembre de 2020. No obstante lo anterior, no consta que actualmente los proyectos de edificaciones nuevas que se presenten a la obtención de licencia municipal tengan estas características.

Con la introducción del apartado 2 de la Disposición adicional 21, se garantizará que todos los nuevos edificios en suelo rústico tengan, al menos, calificación energética "B" y en suelo urbano tengan al menos la calificación energética "C" o de mayor eficiencia, lo que se comprueba con la exigencia de presentar con la solicitud de licencia el correspondiente certificado de eficiencia energética de proyecto con calificación "B" o "C" o de mayor eficiencia y, al final de las obras y antes del otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización, con la presentación del certificado de eficiencia energética de la obra terminada también con calificación "B" o "C" o de mayor eficiencia.

Debe tenerse presente el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. En su artículo 9.1 prevé que la certificación de eficiencia energética de los edificios incluidos en los artículos 3.1.a) (edificios de nueva construcción) y 3.1.d) (edificios o partes de edificios en los que se realicen reformas o ampliaciones que cumplan determinados supuestos) constará de dos fases. La primera, la certificación de eficiencia energética de proyecto y la segunda, la certificación de eficiencia energética de obra terminada. Ambos certificados serán suscritos por técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.u). El certificado de eficiencia energética de proyecto se obtiene a partir de las características especificadas en el proyecto de ejecución y queda incorporado al mismo. Por su parte, el certificado de eficiencia energética de obra terminada se obtiene a partir de las características efectivas del edificio terminado o, en su caso, de la reforma o ampliación realizada en un edificio existente.

En concreto, el artículo 3.1 del RD 390/2021 establece lo siguiente en cuanto a su ámbito de aplicación respecto de edificios nuevos y de los edificios donde se realizan reformas, así como de las exclusiones de la aplicación del Real Decreto:

«Artículo 3. Ámbito de aplicación.

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

a) Edificios de nueva construcción.

(...)

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

1.º Sustitución, instalación o renovación de las instalaciones térmicas tal que necesite la realización o modificación de un proyecto de instalaciones térmicas, de acuerdo con lo



Consell**d'Eivissa**

establecido en el artículo 15 del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.

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

3.º Ampliación en la que se incremente más de un 10 % la superficie o el volumen construido de la unidad o unidades de uso sobre las que se intervenga, cuando la superficie útil total ampliada supere los 50 m².

(...)

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

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

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

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

d) Edificios independientes, es decir, que no estén en contacto con otros edificios y con una superficie útil total inferior a 50 m².

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

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

Como se ha dicho, el artículo 9 del propio RD establece:

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

1. La certificación de eficiencia energética de los edificios incluidos en los artículos 3.1.a) y 3.1.d), constará de dos fases: la certificación de eficiencia energética de proyecto y la certificación de eficiencia energética de obra terminada. Ambos certificados serán suscritos por un técnico competente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.u).

2. El certificado de eficiencia energética de proyecto se obtiene a partir de las características especificadas en el proyecto de ejecución y quedará incorporado al mismo.

3. El certificado de eficiencia energética de obra terminada se obtiene a partir de las características efectivas del edificio terminado o, en su caso, de la reforma o ampliación realizada en un edificio existente, lo que permite la comparación con la calificación alcanzada en el certificado de eficiencia energética de proyecto.

4. En aquellos casos en los que entre la obtención del certificado de eficiencia energética de proyecto y el de obra terminada se produzca un cambio en el documento reconocido que recoge las condiciones técnicas de los procedimientos para la evaluación de la eficiencia energética de los edificios, se podrá utilizar la misma versión del documento reconocido que la utilizada en la elaboración del certificado de eficiencia energética de proyecto, para facilitar su comparación con el certificado de eficiencia energética de obra terminada y garantizar que



Consell**d'Eivissa**

las modificaciones introducidas en el cambio del procedimiento no deriven en una modificación en la calificación que pudiera suponer un perjuicio para los agentes afectados.

5. En el supuesto de que en el certificado de edificio de obra terminada no se alcanzase la misma calificación del certificado de proyecto, el técnico competente adjuntará una justificación motivada de dicha variación al certificado de obra terminada.»

Además, la Disposición adicional segunda de la misma norma establece:

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

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

Se excluyen de la exigencia de calificación energética "B" o de mayor eficiencia, en suelo rústico, o "C" o de mayor eficiencia, en suelo urbano, los edificios a los que se refiere el artículo 3.2 del Real Decreto 390/2021 y que se han transcrito más arriba.

A su vez el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, actualizó las exigencias técnicas a la normativa europea en materia de eficiencia energética de edificios. Así, el nuevo DB-HE incorpora aspectos de la directiva que se han desarrollado en el Reglamento 244/2012 y la norma UNE-EN-ISO 52000-1: 2017, que establecen cómo debe realizarse la evaluación energética de los edificios. El Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE), que forma parte del CTE, busca asegurar que el confort de sus ocupantes se alcance con un uso racional de la energía en los edificios.

Para responder a estas necesidades que marca la Directiva 2010/31/UE relativa a la Eficiencia Energética de los Edificios (DEEE) y otras normas comunitarias, la actualización del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE) del CTE avanza en la definición de los edificios de consumo casi nulo como edificios de muy alta eficiencia energética: edificios con un consumo muy bajo de energía que está cubierto, en gran medida, con energía procedente de fuentes renovables.

De esta forma se define como edificio de consumo de energía casi nulo, aquel edificio, nuevo o existente, que cumple las exigencias reglamentarias establecidas en el Documento Básico "DB HE Ahorro de Energía" en cuanto a la limitación del consumo energético para edificios de nueva construcción.

Esta definición se concreta en la limitación de los niveles máximos de consumo de energía primaria, tanto total como de aquella con origen no renovable, siendo aplicable a edificios nuevos o existentes cuando se lleven a cabo determinadas intervenciones. De esta forma puede decirse, de media, que los edificios de vivienda no podrán consumir anualmente más de 60 kwh/m² de energía primaria total ni más de 30 kwh/m² de energía primaria no renovable.

Este Real Decreto es de aplicación obligatoria para todas las obras que soliciten licencia municipal a partir del 24 de septiembre de 2020.

Asimismo, como se ha dicho, la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, establece en su artículo 32.2 que «*Las nuevas edificaciones que se construyan deben ser edificios de consumo energético casi nulo.*» Este artículo entró en vigor a 31 de diciembre de 2020, según establece la Disposición final quinta de la citada Ley.



Consell**d'Eivissa**

Con el fin de avanzar en la aplicación de las exigencias reglamentarias establecidas en el Documento Básico "DB HE Ahorro de Energía" del CTE, y dada la obligación existente de certificar energéticamente las edificaciones de nueva construcción y los edificios o partes de edificios en los que se realicen reformas o ampliaciones que cumplan determinados supuestos y atendiendo a la falta de medios técnicos municipales, se considera oportuno que junto con la solicitud de la licencia para los casos mencionados, deba presentarse junto con la documentación ya exigible, el certificado de eficiencia energética de proyecto, con al menos, calificación B en suelo rústico y calificación C en suelo urbano. Asimismo, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización, será necesario presentar certificado de eficiencia energética de obra terminada también con calificación, al menos, B en suelo rústico y C en suelo urbano. Lo anterior, según las definiciones del artículo 2 del RD 390/2021.

Por último, la Disposición adicional 21 incluye un tercer apartado enfocado al ahorro de agua. La escasez de recursos hídricos en la isla de Eivissa, así como el hecho de que la mayor parte del agua de consumo urbano procede de plantas desaladoras, con su correspondiente elevado coste energético, convierten en urgente reducir el consumo de agua. Más en el contexto de cambio climático, que incide en el incremento de episodios de sequía. Por estos motivos, se ha previsto la introducción de la obligación de instalar sistemas de reutilización de aguas grises en los nuevos edificios y los que se sometan a una reforma integral.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, la redacción propuesta para esta nueva disposición adicional 21 del PTIE es la siguiente:

«Disposición adicional 21. Sobre medidas mínimas orientadas a la adaptación al cambio climático

1. Delimitación preliminar de zonas prioritarias para la implantación de energías renovables y aparcamientos

Hasta la completa adaptación del PTIE a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, se declaran zonas prioritarias para la instalación de energías renovables todas las áreas de desarrollo urbano de uso industrial y las áreas de transición (SRC-AT) no ocupadas por bosque.

La extensión de la planta de energía fotovoltaica en aplicación de esta disposición no podrá superar las tres hectáreas (30.000 m2).

Igualmente, dentro del trámite de implantación de energía renovable fotovoltaica en estas zonas, durante todo su período de explotación, con carácter de uso admitido, se podrá integrar la implantación provisional de aparcamientos, como proyecto único e integral, con las condiciones previstas en los apartados anteriores. En el diseño de estos aparcamientos se tendrán que utilizar las mejores técnicas disponibles de sistemas de drenaje urbano sostenible y se garantizará la calificación paisajística de los accesos al núcleo y el tratamiento vegetal.

2. Edificios obligados a obtener la certificación energética B o C

En cualquier clase de suelo, la solicitud de la licencia urbanística de edificaciones de nueva construcción o de rehabilitación integral sólo podrá referirse a edificios de consumo casi nulo, por lo que el proyecto técnico deberá cumplir las exigencias reglamentarias establecidas en el Documento Básico "DB HE Ahorro de Energía" del Código Técnico de la Edificación y hacer constar expresamente este cumplimiento en la documentación. Además, deberá adjuntarse al resto de documentación exigible, el certificado de eficiencia energética de proyecto con al menos calificación "B", tratándose de suelo rústico, y al menos calificación "C", tratándose de suelo urbano.



Consell**d'Eivissa**

Asimismo, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización, será necesario presentar certificado de eficiencia energética de obra terminada también con la misma calificación que en la de proyecto, o más eficiente, según corresponda. Lo anterior, según las definiciones del artículo 2 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Se excluyen de lo anterior, los edificios a los que se refiere el artículo 3.2 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Edificios obligados a incorporar un sistema de reutilización de aguas grises

a. En todas las clases de suelo, todas las viviendas unifamiliares y los edificios plurifamiliares, tanto los destinados a uso residencial como a uso turístico o al desarrollo de actividades económicas, tendrán que incorporar un sistema de reutilización de aguas grises procedentes exclusivamente de duchas, bañeras, aseos, así como las aguas sobrantes de piscinas (a menos que estas aguas se canalicen a un depósito de almacenamiento para uso de riego después de eliminar su cloro residual). Esta obligación incumbe a las edificaciones de nueva construcción y las que se sometan a una rehabilitación integral.

b. El sistema de reutilización de aguas grises tendrá las siguientes características:

- La bajante de aguas grises debe conducir las aguas hasta una depuradora físicoquímica y/o biológica que garantice la depuración de acuerdo con la Guía Técnica de Recomendaciones para el Reciclaje de Aguas Grises en Edificios (Asociación Española de Empresas de Tratamiento y Control de Aguas).

- La instalación de depuración debe tener un aliviadero y unas válvulas de achique conectadas a la red de alcantarillado (en suelo urbano) o al sistema autónomo de saneamiento (en suelo rústico), así como una entrada de agua de red para garantizar en todo momento el suministro de agua a las cisternas de los inodoros, e incorporar un sistema de interrupción de flujo para evitar contaminación de la red de agua potable.

- Al agua de la depuradora se le añade un colorante no tóxico y biodegradable de color que sirve de indicador de la no potabilidad de las aguas.

- Se deben prever zonas comunes en los edificios y construcciones para alojar el equipo de depuración, que deben ser de fácil acceso, para garantizar su mantenimiento y control. Asimismo, es necesario prever el diseño de este sistema de ahorro de agua, junto con los demás suministros, y hacer que todo el conjunto de tuberías discurra por el interior de los edificios y las construcciones.

- No se permite la reutilización de aguas grises de los centros que por sus características generan aguas grises que pueden contener agentes que requieran un tratamiento específico como es el caso de centros hospitalarios, centros sanitarios, hogares y residencias para ancianos o centros asistenciales.

- El diseño de las instalaciones debe garantizar que no se confundan con las de agua potable y deben asegurar, asimismo, la imposibilidad de contaminar el abastecimiento. Por eso, estas instalaciones deben ser independientes de la red de abastecimiento de agua potable y las tuberías a instalar, los grifos y el resto de puntos terminales deben estar adecuadamente señalizados para que puedan ser identificados de forma fácil e inequívoca. Deberá fijarse un rótulo indicativo que exprese "Agua no potable" y sea fácilmente visible. Por otra parte, todas las tuberías de estas instalaciones deben ser fácilmente diferenciables del resto.



Consell**d'Eivissa**

- La persona o personas titulares o responsables del edificio, construcción y/o instalación dotados de sistemas de reutilización de aguas grises están obligados a su uso efectivo, y está prohibida su inutilización total o parcial. Asimismo, están obligadas a realizar las operaciones de mantenimiento y las reparaciones, de acuerdo con las indicaciones del fabricante, necesarias para mantener las instalaciones en perfecto estado de funcionamiento y los mantenimientos periódicos de limpieza y reposición de filtros y limpieza de los depósitos de almacenamiento.

- Las personas titulares o responsables del edificio deben suscribir un contrato de mantenimiento con una empresa especializada que incluya la revisión del sistema de depuración de aguas grises con una frecuencia mínima de dos veces al año. En los edificios de viviendas plurifamiliares de nueva construcción, mientras no esté constituida la comunidad de propietarios o vecinos, el promotor queda obligado a suscribir el citado contrato de mantenimiento con una duración mínima de dos años, a contar desde la fecha de la licencia de primera ocupación.»

Dado que se considera que todo el contenido de esta nueva Disposición adicional 21 debe ser de inmediata aplicación, se modifica el apartado 2 de la DT1a para incluir la nueva Disposición adicional 21 sobre adaptación al cambio climático, y la Disposición adicional 19 entre las normas de inmediata aplicación. Por otra parte, también se hace de inmediata aplicación la Disposición Transitoria 5ª, a la que se hace referencia más adelante. Con este objeto, la Disposición transitoria 1 PTIE quedará redactada de la siguiente manera en lo que se refiere a los apartados 1.7 y 2.a:

«Disposición transitoria 1. Normas de inmediata aplicación.

Una vez que entre en vigor el PTIE y hasta que entren las respectivas adaptaciones a dicho PTIE de los instrumentos de planeamiento general:

1 Resultarán de inmediata aplicación, con desplazamiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes que resulten menos restrictivas:

(...)

1.7 Las determinaciones de régimen transitorio definidas en el Anexo I del PTIE y en la Disposición transitoria 5.

(...)

2 Resultarán asimismo de inmediata aplicación:

a. Las determinaciones de las Disposiciones adicionales 7, 11, 12, 14, 19 y 21.

(...)»

2.5.2 Las graves implicaciones de la vulnerabilidad al cambio climático exigen actualizar las normas 68 y 69 del título VII del PTIE sobre planeamiento y desarrollo sostenible, que serán de aplicación en el marco de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico municipal. Estas medidas se orientan a la reducción del consumo energético y la adaptación a las consecuencias del cambio climático.

Las innovaciones previstas incluyen:

- Favorecer la adecuada selección de los nuevos ámbitos que se sometan a procesos de desarrollo urbanístico, exigiendo que éstos sean contiguos a los ya urbanizados, favoreciendo la compacidad urbana y minimizando las necesidades de movilidad.
- Prever que los instrumentos de planeamiento general y sectorial cuando efectúen la ordenación del suelo urbano y urbanizable:



Consell**d'Eivissa**

- En cuanto a la red viaria, incluyan redes segregadas para medios de movilidad sostenible en los principales entornos urbanos de la isla
- Prevean medidas adicionales para la reducción del consumo de agua en los espacios libres públicos, así como establezcan criterios de diseño que garanticen la permeabilidad del suelo y un sombreado adecuado en verano, así como que contribuyan a mitigar el efecto "isla de calor" urbana. Además, se prevén medidas destinadas a un diseño urbano que integre zonas arboladas para incrementar la calidad de vida y la salud de la población, que mejora cuando existe suficiente vegetación arbórea en torno a su vivienda, según recientes estudios.
- Establezcan como obligatorios los sistemas de saneamiento separativos, salvo que no sea técnica o económicamente viable.
- Garanticen que las nuevas edificaciones que se construyan sean de consumo energético casi nulo y la obligación de que parte de las cubiertas de las nuevas edificaciones de cualquier uso se destine a medios de captación energética solar.
- Reduzcan al mínimo los espacios impermeabilizados, de modo que los nuevos ámbitos que se sometan a desarrollo urbanístico tendrán que contar con sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) para que la infiltración en el terreno urbanizado sea lo más parecida posible a la infiltración en terreno natural.
- Habiliten espacio suficiente para la instalación de aparcamientos en los accesos a los núcleos urbanos, como medida complementaria de actuaciones de movilidad urbana.
- Reduzcan el consumo de recursos hídricos exigiendo la instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos; de circuitos para el reciclaje de aguas grises o, alternativamente, para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros.
- Prevean la habilitación de "refugios climáticos" con una capacidad adecuada en los principales núcleos urbanos del municipio. Los refugios climáticos son espacios climatizados o espacios al aire libre oreados, con agua y cobertura vegetal para fomentar la evapotranspiración y la sombra, donde las personas más vulnerables frente a efectos del clima, como pueden ser olas de calor, se puedan refugiar durante las peores horas.

Derivado de estas modificaciones, las normas 68 y 69 del título VII del PTIE, dedicado a Planeamiento y desarrollo sostenible, quedarán redactadas de la siguiente manera:

« Norma 68 Clasificación y ordenación

1 Los instrumentos de planeamiento general, al definir la clasificación del suelo urbanizable, deberán tener en cuenta la aptitud de los terrenos en que se plantee para ser objeto de transformación sin que se produzcan procesos graves de deterioro medioambiental, social o cultural, por lo que se establecerá teniendo en cuenta:

a. Las características geológicas, topográficas y edafológicas de los terrenos, así como la existencia de especies catalogadas o amenazadas y lo que al respecto establezcan los planes de recuperación o conservación.

b. La presencia de procesos de presión sobre los recursos y de deterioro ambiental.



Consell**d'Eivissa**

c. El impacto de la urbanización y las infraestructuras proyectadas sobre los recursos no renovables y el paisaje.

d. La capacidad de los sistemas y redes preexistentes o programados para solventar las demandas de equipamientos y servicios que la actuación genere.

e. La existencia de variedad en la accesibilidad.

2 Los instrumentos de planeamiento general establecerán la clasificación del nuevo suelo urbanizable teniendo en cuenta asimismo las características iniciales de los terrenos a fin de garantizar:

a. La adaptación armónica del desarrollo urbanístico a los valores preexistentes.

b. El desarrollo de los nuevos tejidos en el ámbito más adecuado para el crecimiento, contiguo al núcleo existente (salvo excepciones adecuadamente motivadas), dentro de las áreas de transición y en condiciones de orientación adecuadas.

c. Que las condiciones topográficas sean adecuadas para soportar la transformación con el menor impacto medioambiental posible.

3 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial, al efectuar la ordenación del suelo urbano y urbanizable, deberán:

a. Definir una red viaria adecuadamente jerarquizada y que cree mallas de circulación con conexión adecuada a la vialidad preexistente, evitando en la medida de lo posible las soluciones en fondo de saco. Asimismo, definirá una red de vías segregadas para medios de movilidad sostenible adaptadas a las necesidades de movilidad de los principales entornos urbanos y coordinada entre los diversos municipios (Conurbación de Eivissa, Sant Antoni-Cala de Bou, Santa Eulària).

b. Mejorar las características del viario rodado y peatonal, con inclusión de las medidas derivadas de la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, potenciación de los desplazamientos peatonales y medidas para la moderación del tráfico de vehículos.

c. Definir el sistema de espacios libres públicos procurando mantener en su emplazamiento e integrar en la ordenación los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural; asegurando la compatibilidad entre la vegetación autóctona y la de nueva implantación, eligiendo para éstas últimas especies con consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad y evitando la introducción de especies potencialmente invasoras, todo cuanto antecede siguiendo los criterios del Manual de xerojardinería elaborado por la Dirección General de Recursos Hídricos. Se priorizará la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.

Los espacios libres públicos se diseñarán con criterios sostenibles, con un mínimo del 50% de suelo permeable, con vegetación que procure un sombreado adecuado que contribuya a proporcionar amplias zonas de sombra en verano a los usuarios y a mitigar el efecto "isla de calor", y con sistemas de gestión de aguas pluviales para aprovechamiento de riego.

Asimismo, en el diseño urbano, especialmente en los ámbitos incluidos en unidades de actuación y en nuevos crecimientos urbanísticos, se tendrá en cuenta el objetivo de que toda la población tenga un espacio verde arbolado a menos de 300 m, así como que el suelo urbanizado cuente con un mínimo del 30% de cobertura arbórea, con árboles en todas las calles en las que sea adecuado.



Consell**d'Eivissa**

d. Definir las redes de las infraestructuras de abastecimiento con características adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.

e. Definir sistemas de saneamiento separativos (salvo que no sea técnica o económicamente viable) y la implantación de sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en vías urbanas, en aparcamientos y en otras instalaciones adecuadas para su utilización en el riego de jardinería pública y el baldeo de calles.

f. Fomentar la implantación de redes de riego de las zonas verdes que empleen sistemas de ahorro de agua.

g. Fomentar la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos definiendo emplazamientos adecuados en la vía pública que minoren su impacto negativo.

h. Prever la reducción al mínimo de los espacios impermeabilizados, para lo cual, los suelos que se sometan a procesos urbanizadores tendrán que contar con sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) para que la infiltración en el terreno urbanizado sea lo más semejante posible a la infiltración en terreno natural. Además, se establecerán unos índices de permeabilidad para los distintos ámbitos y situaciones. Por otra parte, la vegetación utilizada será autóctona y poco exigente en riego y mantenimiento y se seguirán los criterios del Manual de Xerojardinería elaborado por la Dirección General de Recursos Hídricos.

i. Habilitar espacio suficiente para la instalación de aparcamientos en los accesos a los núcleos urbanos, como medida complementaria de actuaciones de movilidad urbana. En su diseño se utilizarán las mejores técnicas disponibles de sistemas de drenaje urbano sostenible y se garantizará la mejora en la movilidad, la calificación paisajística de los accesos al núcleo, el tratamiento vegetal y el potencial como zona de producción de energía renovable. Estas dotaciones no computarán como crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto siempre que se dediquen a la producción de energía solar.

j. Adoptar medidas de protección de la costa y del interior en relación con la gestión de los riesgos de inundación y la adaptación al cambio climático, para lo que se podrán desarrollar actuaciones de reconversión territorial municipal que supongan la relocalización de suelos de desarrollo urbano que se encuentren en zonas de riesgo.

Norma 69 Regulación

1 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial y el resto de normativas de aplicación, al regular la ejecución de las obras de urbanización y edificación:

a. Prohibirán la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.

b. Exigirán que en los proyectos se contengan previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados; acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma.

2 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial y el resto de normativa de aplicación, al regular las características de las edificaciones, deberán:

a. Garantizar que las nuevas edificaciones que se construyan sean de consumo energético casi nulo en los términos de la legislación sectorial aplicable y la



Consell**d'Eivissa**

obligación de que parte de las cubiertas de las nuevas edificaciones de cualquier uso se destine a medios de captación energética solar.

b. Garantizar la utilización racional de los recursos hídricos exigiendo la instalación de circuitos para el reciclaje de aguas grises o, alternativamente, para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros. Serán también exigibles los sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos. Asimismo, instalación de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para el riego, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.

c. Exigir la reserva de espacio suficiente para la ubicación de recipientes separativos de residuos.

d. Garantizar el mantenimiento de la permeabilidad de los suelos estableciendo, en la tipología de edificación aislada, porcentajes máximos de superficie libre de parcela pavimentada y mínimos de superficie libre ajardinada..

3 Las normas u ordenanzas municipales deberán contemplar medidas de reducción de la contaminación lumínica:

a. Fomentando la correcta gestión del alumbrado público y estableciendo horarios fijos de apagado del alumbrado ornamental.

b. Prohibiendo el uso de cañones láser o proyectores dirigidos al cielo con finalidades comerciales u ornamentales.

4 La acción de las administraciones públicas deberá:

a. Fomentar la implantación de sistemas de tratamiento y reciclado de los residuos.

b. Adoptar planes de iluminación eficiente, ahorro energético y sistemas de calificación energética.»

2.5.3 También se modifica la norma 18, sobre condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico, para establecer diversas innovaciones orientadas a la reducción de los consumos de agua y su mejor aprovechamiento.

Se trata de las siguientes:

- Obligación de introducir circuitos para el reciclaje de aguas grises en las viviendas de nueva construcción y en reformas integrales, a través de la introducción de una nueva letra j en el apartado 5.
- Introducción en el apartado 5, letra g, de la posibilidad de que el agua de lluvia recogida se almacene en un depósito descubierto cuando sea para destinarla al riego y aumento del volumen mínimo hasta los 30 m³; también en proyectos de rehabilitación integral.
- La exigencia de que se trate de edificios de consumo energético casi nulo.
- La prohibición de especies invasoras y de los jardines tropicales (o de alto requerimiento hídrico).
- Respecto a las piscinas, se establece una superficie máxima de la lámina de agua de la piscina para limitar la evaporación (ésta se adecua a la prevista por el nuevo artículo 68 bis de la LUIB, que fue introducido por el Decreto ley 10/2022 de 27 de diciembre de medidas urgentes en materia urbanística), así como la exigencia de un



Consell**d'Eivissa**

sistema de recuperación del agua sobrante y una limitación en la distancia máxima al núcleo principal de la vivienda.

- La exigencia de cumplir con la DA21 para el otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización.

Las modificaciones previstas en la norma 18 quedan redactadas de la siguiente forma:

«Norma 18. Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico

(...)

5 A efectos de su adaptación al resto de condiciones:

(...)

g. Los proyectos de rehabilitación integral o de nueva construcción de viviendas unifamiliares aisladas deberán prever la recogida de las aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación y/o de la finca. Asimismo, deberá preverse su almacenamiento en un aljibe o en un depósito descubierto con capacidad suficiente para este uso, con una capacidad mínima de 30 m³.

h. El uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico no podrá dar lugar a la construcción de más de una piscina por finca, que estará situada a una distancia máxima de 25 metros del núcleo principal. El volumen de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no podrá exceder de 60 m³, con una lámina de agua de como máximo 35 m² (a menos que una norma con rango de ley establezca una superficie inferior) e incluirá un sistema de recuperación del agua sobrante. El acabado interior de las piscinas evitará los colores llamativos.

i. Los proyectos de construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas deben prever la creación y mantenimiento de medidas para la defensa contra incendios de vegetación.

j. Las nuevas viviendas y las reformas integrales de las existentes incluirán circuitos de recuperación de las aguas grises con las características y requisitos previstos en la Disposición adicional 21.

k. Las nuevas viviendas deben ser de consumo energético casi nulo en los términos de la normativa sectorial vigente.

6. La solicitud de construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico deberá incluir proyecto técnico que recoja todas las medidas de integración paisajística y ambiental que se deben llevar a cabo en la totalidad de la finca, independientemente de su superficie, en función de sus características, tendentes a:

(...)

f. Usar especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico en el diseño y ejecución de los jardines, así como a su riego con aguas pluviales y/o regeneradas. Se prohíben los jardines de alto requerimiento hídrico (tropicales) y el uso de especies invasoras.

7. No se podrá otorgar la licencia de ocupación o de primera utilización municipal de la edificación sin verificar el cumplimiento de la Disposición adicional 21 y la



Consell**d'Eivissa**

ejecución de las medidas de integración paisajística y ambiental del apartado anterior, en los términos que consten en el anexo al proyecto exigido en el apartado 1.1.f. de la Instrucción 5ª "Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico" del PTIE.»

2.6 Innovaciones para modificar el cómputo de la superficie construida de las casas payesas para compensar la mayor superficie de muros que conlleva el sistema tradicional de construcción en relación a los sistemas actuales

Asimismo, el equipo de gobierno quiere que la mayor superficie de muros de las casas payesas no perjudique a sus titulares y se compense de forma que los muros se computen a 35 cm de ancho y el resto del ancho pueda computar como superficie edificable que se añadiría a la actualmente permitida. De esta forma se equiparará la superficie útil de la que podrá disponer una casa tradicional en relación a la que podría obtener una vivienda de nueva construcción.

Por otra parte, para evitar el impacto visual que implica, se quiere limitar a 30 metros la longitud máxima de las fachadas en las viviendas unifamiliares en suelo rústico de nueva construcción.

Estas innovaciones implican la modificación de la letra b de la norma 10.4 del PTIE sobre condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico:

«4 Resultarán de aplicación a las edificaciones destinadas a uso de vivienda unifamiliar aislada, incluidos los anexos destinados a este uso, los siguientes parámetros que el planeamiento general podrá fijar más restrictivamente:

(...)

b. Superficie construible máxima: en SRP-ARIP y SRC-F, 0,0084 m²/m²; en el resto de categorías de suelo rústico: 0,014 m²/m².

La longitud máxima de la fachada es de 30 m.

Para el caso de las casas payesas, anteriores a 1956, se añadirá a la superficie construible máxima la superficie de muros tradicionales que exceda de computarlos con 35 cm de ancho.»

2.7 Innovaciones para admitir determinadas dependencias auxiliares entre los tipos de dependencias permitidas y que no computen en los sótanos de las viviendas en suelo rústico.

Actualmente, en los sótanos de las viviendas unifamiliares en suelo rústico se admiten sin computar sólo el aparcamiento de vehículos y los servicios de infraestructura del edificio. A fin de dar más posibilidades de uso a los sótanos en el marco de la vigente regulación de los parámetros de las viviendas unifamiliares en suelo rústico, el equipo de gobierno ha considerado adecuado incluir entre los tipos de dependencias permitidas y que no computan en los sótanos de las viviendas en suelo rústico, las incluidas en la definición de dependencias auxiliares de la normativa de habitabilidad, junto con las análogas de sala de cine y gimnasio. De esta forma se amplían las dependencias que son posibles sin computar su edificabilidad y puesto que la modificación tiene por objeto dar más posibilidades para compensar que no se incrementa la superficie edificable vigente, esta previsión se acota a viviendas que tienen unos volúmenes construidos que no superan los que actualmente se pueden implantar en la finca, en aquellos terrenos donde se permite la ubicación de nuevas



Consell**d'Eivissa**

viviendas. Esta previsión es exclusiva para las viviendas unifamiliares y no se aplica a otros usos en suelo rústico.

El Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de medición, higiene e instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, contiene un Anexo I con el título "*Condiciones de dimensionamiento, higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas resultantes de obras de nueva planta, de ampliación o de un cambio de uso, así como las que son objeto de obras que afectan a su distribución*". El primer apartado de este anexo lleva por título "I.-Clasificación y descripción de las dependencias" y en su número 6 define las dependencias auxiliares de la siguiente manera:

«6.- DEPENDENCIAS AUXILIARES. Se consideran como tales las destinadas a servicios y usos complementarios que no son obligatorios en la composición de la vivienda, pero que ayudan a mejorar su distribución, calidad y funcionalidad. Se definen de la siguiente manera:

- LAVANDERÍA (L). Dependencia destinada a contener los lavaderos a mano, lavadoras mecánicas, secadoras, cuando estas no se hallan ya contenidas en otras dependencias, tales como la cocina y el cuarto de baño.

- DISTRIBUIDOR (Di). Espacio o área de distribución a las distintas dependencias, que garantice al mismo tiempo, su relación e independencia mutuas. Los pasillos y escaleras interiores se considerarán y computarán como tales.

- TRASTEROS (Tr). Dependencia destinada al almacenaje de enseres y utensilios de uso diverso. Su superficie de iluminación debe ser inferior a la mínima exigida en las dependencias E, C, E-C, E-C-K y D. El número máximo de dependencias habilitadas para trastero se limita a una por planta de vivienda en viviendas de hasta 10 ocupantes, pudiendo incrementarse su número en un trastero por cada 10 ocupantes suplementarios.

- OTRAS (O). Se considerarán, también como dependencias auxiliares, otras que no están descritas en este subapartado como, por ejemplo, vestidores, despensas, bodegas, salas de juegos, etc.»

Son las dependencias enunciadas explícitamente por el decreto, junto a las análogas de sala de cine y gimnasio, las que podrán incluirse en el sótano sin que compute su superficie. En ningún caso, la superficie del sótano podrá superar la huella de la planta baja ni la superficie construable máxima vigente. Todas las superficies de sótano que estén fuera de la huella de la planta baja, computarán como superficie construida.

Esta innovación implica la introducción de una nueva letra e en el apartado 4 de la norma 10, sobre condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, la cual quedaría redactada de la siguiente manera:

«Norma 10. Condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico

(...)

4 (...)

e. En los terrenos no incluidos en la norma 10.5 y en los que no se supere el parámetro de volumen máximo del conjunto de las edificaciones de la letra d, las viviendas podrán destinar una única planta a sótano o a semisótano, con una altura máxima interior de 3 m, que no podrá superar la superficie máxima establecida en la letra b ni sobresalir de la huella de la planta baja cerrada.

De las citadas superficies de sótano o semisótano, exclusivamente no computarán como superficie construida las destinadas a aparcamiento de vehículos, servicios de infraestructura del edificio, lavandería, distribuidor, trastero, vestuario, despensa, bodega, gimnasio, sala de juegos y sala de cine.»



Consell**d'Eivissa****2.8 Otras innovaciones de detalle relativas a cálculos y características de las edificaciones en suelo rústico**

A raíz de las aportaciones recibidas por parte de diversos colectivos y de su posterior análisis se ha considerado oportuno introducir varios cambios de pequeña entidad en lo que respecta a la regulación de las características de las edificaciones en suelo rústico, de sus cálculos y de las intervenciones en las edificaciones anteriores a 1956 situadas en municipios que todavía no disponen de catálogo de patrimonio aprobado.

2.8.1 Se modifican los apartados *j* y *h* de la norma 19, sobre condiciones tipológicas en suelo rústico, para introducir las siguientes innovaciones:

- Modificación de la norma 19.j para regular la ubicación de las placas solares en relación a la edificación e introducir la regulación a efectos de la Ley 10/2019, de 22 de enero, de cambio climático y transición energética.

«j. Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. se deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación o en su entorno.

Quando no sea posible por razones energéticas, paisajísticas, urbanísticas o patrimoniales ubicar en cubierta las instalaciones de autoconsumo eléctrico con tecnología de generación renovable, la ubicación alternativa sobre el terreno no computará urbanísticamente en lo que se refiere al parámetro de ocupación en los términos del artículo 54.4 de la Ley 10/2019, de 22 de enero, de cambio climático y transición energética.

En el caso de las casas payesas, las instalaciones para el autoconsumo energético sólo se podrán instalar sobre la azotea si no son visibles desde su entorno cercano.

Quando las instalaciones de autoconsumo eléctrico se instalen sobre el terreno, no se aplicarán áridos ni hormigón para acondicionarlo, tendrán una altura máxima de 1,5 m, serán de colores discretos y se dará preferencia a lugares poco visibles. El perímetro de la instalación se podrá cerrar con malla metálica diáfana de un máximo de dos metros de altura.»

- Modificación de la norma 19.h para clarificar que se permiten técnicas constructivas diversas siempre y cuando la tipología y acabados finales de las viviendas respeten las previsiones del PTIE:

«h. Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera prefabricadas, elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balastradas, etc., recomendándose los elementos tradicionales propios de cada zona y resultando prohibida la utilización de tipologías y acabados derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de la isla. En cualquier caso resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similar.»

Esta innovación tiene por objetivo permitir una diversidad de técnicas constructivas que presentan diversas ventajas (sostenibilidad, coste económico, eficiencia energética, etc.) siempre y cuando los acabados finales cumplan con la tipología permitida en el PTIE.



Consell**d'Eivissa**

2.8.2 Se modifica el apartado 2.a de la norma 22, sobre condiciones específicas de las unidades paisajísticas, para aumentar la altura libre interior en los siguientes casos:

«a. En los terrenos incluidos en la unidad A la altura máxima será de 2 plantas y 6,5 m y la altura total de 7 m, no pudiendo el volumen de la planta alta superar el 50% del de la planta baja.»

2.8.3 Se modifican aspectos muy puntuales del Anexo II sobre instrucciones técnicas, en lo que se refiere a la Instrucción “3. Conceptos sobre las edificaciones”, en la Instrucción 4 “Conceptos sobre cómputos”, y en la Instrucción 5 “Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico”, para introducir las siguientes innovaciones:

- Modificación del apartado 5 de la **Instrucción “3. Conceptos sobre las edificaciones”** del Anexo II, de la definición de pérgolas, para ampliar su alcance y permitir menor superficie de huecos:

«Se entiende por pérgola el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general, debiendo la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, ser superior a 4.»

- Modificación del apartado 7 de la **Instrucción “4. Conceptos sobre cómputos”** del Anexo II, sobre instrucciones técnicas del PTIE, para aclarar que el primer párrafo se refiere al suelo urbano. Simplemente se añade al inicio: *«7 En suelo urbano (...)»*

- Se introducen dos nuevos apartados, 1.9 y 1.10, en la **Instrucción “5. Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico”** del Anexo II, respecto de la documentación a aportar para la tramitación del expediente:

«1.9 Mapa de situación en formato digital de la finca matriz.

El mapa de situación se presentará en un archivo de extensión dxf, dwg o dgn y estará georeferenciado en el Mapa Topográfico de las Illes Balears. El archivo deberá incluir la delimitación de la parcela original en una única polilínea cerrada en una capa independiente.

1.10 Documentación acreditativa del cumplimiento de la DA 21:

- Certificado de eficiencia energética de proyecto.

- Apartado específico en el proyecto donde conste que la edificación proyectada es un edificio de consumo energético casi nulo, y por tanto cumple las exigencias reglamentarias establecidas en el Documento Básico “DB HE Ahorro de Energía” del Código Técnico de la Edificación.

- Apartado específico referente a la incorporación del sistema de reutilización de aguas grises.»

2.8.4 Se introduce una nueva disposición transitoria, la número 5, relativa a intervenciones sobre las edificaciones anteriores a 1956 ubicadas en municipios que todavía no disponen de catálogo de patrimonio aprobado.

Se da la circunstancia de que sólo dos ayuntamientos cuentan con planeamiento adaptado al PTIE, que incluye el catálogo municipal de patrimonio. En estos municipios se han constituido las respectivas comisiones municipales de patrimonio que valoran las afecciones sobre el patrimonio de las actuaciones que se realizan sobre las edificaciones catalogadas y las anteriores a 1956. En los municipios que todavía no tienen catálogo no existe



Consell**d'Eivissa**

actualmente un trámite de control de las intervenciones sobre estos elementos con valores patrimoniales. Por este motivo, se considera necesario implantar una regulación transitoria para garantizar la conservación del patrimonio insular. La nueva disposición transitoria tiene la siguiente redacción:

«Disposición transitoria 5. Intervenciones sobre edificaciones y elementos etnológicos, anteriores a 1956, en municipios sin catálogo municipal de patrimonio

Hasta que estén definitivamente aprobados los catálogos municipales de patrimonio, cuando se quiera intervenir sobre elementos estructurales, distribución interior, cubiertas o fachadas, o realizar ampliaciones en edificaciones y elementos etnológicos, anteriores a 1956, deberá obtenerse informe favorable del Servicio de Patrimonio del Consell de Eivissa respecto de sus valores patrimoniales en aplicación de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico y de la Ley 18/2019, de 8 de abril, de salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial de las Illes Balears.»

2.9 Otras determinaciones

2.9.1 Innovación con el objetivo de evitar duplicidades en la tramitación del informe de impacto territorial cuando debe tramitarse también la evaluación ambiental del proyecto.

Cuando un proyecto está sometido a informe de impacto territorial (algo previsto en la norma 9 del PTIE para determinados usos condicionados) y al mismo tiempo está legalmente obligado a tramitar la evaluación de impacto ambiental, se produce una duplicidad que debe evitarse. En estos casos, dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental ya se analiza, entre otros, el impacto territorial de la actuación proyectada, y en su tramitación participa el Consell Insular de Eivissa como administración afectada.

Para corregir esta situación se ha considerado oportuno añadir un nuevo apartado 5 a la norma 8 del PTIE que dispone:

«5 Los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental no requerirán la tramitación del informe de impacto territorial previsto en esta norma.»

2.9.2 Interpretación de la definición de las actividades del PTIE en relación con las definidas en el anexo I de la Ley 6/1999.

La norma 7 PTIE desarrolla lo señalado en el anexo I (Matriz de ordenación del suelo rústico) de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial (DOT) de las Illes Balears y de medidas tributarias, y procede a un desarrollo extenso, con una clasificación detallada de usos.

Desde la entrada en vigor del Plan territorial insular de Eivissa en 2005 se han producido diversas modificaciones de la Matriz de ordenación del suelo rústico de las DOT y de las definiciones de sus usos.

En el proceso de la Modificación 2 del PTIE, se considera que no es el momento de entrar en un replanteamiento de las subcategorías de usos que define el PTIE, mucho más minuciosas que las de las DOT, sino que este trabajo corresponderá a la revisión del Plan territorial. No obstante, conviene dejar claro que las nuevas definiciones introducidas en la matriz de ordenación del suelo rústico de las DOT son aplicables, en el marco del PTIE, con las determinaciones establecidas en la citada matriz y sus definiciones respecto de cada una



Consell**d'Eivissa**

de las categorías de suelo rústico. Lo anterior pretende clarificar que la falta de incorporación al PTIE no deriva de una voluntad de restricción de estos usos introducidos posteriormente a su aprobación.

2.9.3 Actualización de la normativa sobre contaminación lumínica.

La protección del cielo nocturno es un objetivo que el actual equipo de gobierno se ha comprometido a conseguir. Por este motivo, el Consell Insular de Eivissa está trabajando en el reglamento de desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears. La presente modificación del Plan territorial incluirá una nueva Disposición adicional 22ª que preverá que una vez entre en vigor este reglamento, todas las remisiones del PTIE que se refieren a la legislación de contaminación lumínica harán especial remisión a este reglamento, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional 22. Desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears

En el plazo de 6 meses contados a partir de la aprobación inicial de la presente modificación el Consell de Eivissa aprobará inicialmente el reglamento de desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

Una vez este reglamento se apruebe definitivamente, las remisiones del PTIE a la legislación sobre contaminación lumínica se entenderán hechas especialmente a dicho reglamento.»

2.10 Alcance de la Modificación en relación con las normativas sectoriales

Como se ha dicho antes, la presente Modificación número 2 del PTI de Eivissa sólo realiza las innovaciones normativas necesarias para cumplir con los objetivos establecidos de delimitar las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos que fueron afectados por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, y que anuló la Norma 27.2.a) del Plan territorial insular, en cumplimiento del auto dictado el 28 de octubre de 2020 que resolvía el incidente de ejecución número 6 y demás innovaciones de escasa entidad expuestas en los apartados anteriores.

Por tanto, no se modifican el resto de contenidos del Plan territorial insular de Eivissa, ni se adaptan a la legislación actualmente vigente, lo que se pospone al momento de la revisión global del Plan territorial.

En concreto, no se modifica la delimitación de ninguna categoría de suelo rústico salvo las que conlleva la definición de las APT de costa y de las proyecciones ortogonales en los entornos de los sectores afectados por la sentencia 719/2018 citada, ni tampoco se afecta la delimitación de las servidumbres sectoriales aplicables.

En el contexto de esta Modificación y dado su alcance, en lo que se refiere a Ley 11/2016, de 28 de julio, de igualdad de mujeres y hombres, la normativa de esta Modificación respeta la igualdad de sexos y no ha detectado desigualdades en los aspectos que aborda, por lo que no incluye medidas dirigidas a neutralizar su posible impacto negativo.



Consell**d'Eivissa**

3. Suspensión de licencias y autorizaciones hasta la aprobación definitiva del plan

El artículo 10.1.b) de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, establece que simultáneamente al acuerdo de aprobación inicial de la modificación de un plan territorial, se acordará la suspensión del otorgamiento de aquellas licencias y autorizaciones que, aun cumpliendo las determinaciones legales vigentes, se considere que impidan o dificulten la viabilidad del futuro plan.

Los órganos responsables de la Modificación número 2 del Plan territorial insular de Eivissa consideran que, dado su contenido, el acuerdo de suspensión en base al citado artículo 10.1.b) de la Ley 14/2000, debe tener un efecto muy limitado a los dos aspectos que se considera que podrían impedir o dificultar la viabilidad del futuro plan. Se trata de la modificación de la norma 11.8, incorporada para adaptar la regulación de las actividades turísticas en suelo rústico a las características insulares y de la adición de una nueva disposición transitoria 5, sobre intervenciones en edificaciones y elementos etnológicos, anteriores a 1956, en municipios sin catálogo municipal de patrimonio.

De este modo, serán de aplicación las determinaciones positivas establecidas por la nueva redacción de la norma 11.8 o de la nueva Disposición transitoria 5ª de esta modificación desde el momento de su aprobación inicial, sin perjuicio de que su entrada en vigor se produzca con la aprobación definitiva. Específicamente, para la DT 5a, implica que las obras a las que hace referencia sólo serán autorizables después de la obtención del informe que se prevé y cumpliendo sus condiciones. Por otra parte, el resto de las innovaciones normativas serán de aplicación desde la entrada en vigor de la aprobación definitiva de la Modificación número 2 del PTIE.

Cabe recordar que desde la entrada en vigor del Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (BOIB núm. 84, de 15/05/2020), en la que se derogó la Comisión de Coordinación de Política Territorial, ya no es necesario el su informe (previsto en el artículo 10.1.b) de la Ley 14/2000) para obtener la citada suspensión.

La suspensión expuesta en los párrafos precedentes regirá hasta la aprobación definitiva de la Modificación 2 del Plan territorial insular o, en todo caso, por un período máximo de dos años. En cualquier caso, podrán concederse aquellas licencias y autorizaciones que, además de cumplir con las determinaciones legales vigentes, cumplan también con las establecidas en el Plan.

En definitiva, y a efectos de evitar que las medidas establecidas por la norma 11.8 y la Disposición transitoria 5 no surjan ya limitadas en cuanto a su efectividad por situaciones consolidadas contradictorias con la futura ordenación, se considera totalmente necesario la adopción de las medidas de orden suspensivo previstas en el artículo 10.1.b) de la Ley 14/2000.



Consell**d'Eivissa**

4. Resumen ejecutivo

El Plan Territorial Insular de Eivissa fue aprobado definitivamente por el Pleno del Consell de Eivissa el 21 de marzo de 2005 y entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOIB núm. 50, de 31 de marzo.

El 15 de mayo de 2019 se aprobó definitivamente la Modificación número 1 del Plan territorial insular de Eivissa (PTIE), que se publicó en el Boletín Oficial de las Illes Balears número 67, de 18 de mayo de 2019.

La presente Modificación número 2 deriva de la necesidad de efectuar la completa ejecución de la Sentencia 719/2008 del TSJIB, tal y como deriva del auto dictado el 28 de octubre de 2020 en el mismo procedimiento ordinario 448/2005 que resolvía incidente de ejecución número 6, en la que se disponía que la completa ejecución de la sentencia 719/2008 requería de la delimitación de las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos afectados, lo que debería sustanciarse en el marco de una modificación o de la revisión del Plan territorial insular de Eivissa.

Aprovechando la necesidad de efectuar la citada modificación, los órganos responsables del plan han considerado oportuno introducir innovaciones adicionales. El conjunto de modificaciones que se llevan a cabo son las siguientes:

- Delimitar las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos que fueron afectados por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, y que anuló la Norma 27.2.a) del Plan territorial insular. Lo anterior en cumplimiento del auto dictado el 28 de octubre de 2020 que resolvía el incidente de ejecución número 6.
- Fomentar las actividades agrarias y las complementarias de la agraria y en especial la producción y venta del producto agroalimentario de la isla de Eivissa.
- Adaptar la regulación de las actividades turísticas en suelo rústico a sus características insulares.
- Modificar el régimen de las segregaciones/desvinculaciones, entre otros, en diversos aspectos relacionados con la posibilidad de transmisión de las fincas, de las personas que pueden ser beneficiarias del régimen de los apartados 7 y 9 de la norma 16 PTIE y especificar en qué casos es necesario realizar legalizaciones en la tramitación de segregaciones o desvinculaciones.
- Introducir medidas de eficiencia energética, ahorro de agua y de fomento de las energías renovables, en todas las clases de suelo, para avanzar en la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático.
- Modificar el cómputo de la superficie construida de las casas payesas para compensar la mayor superficie de muros que conlleva el sistema tradicional de construcción en relación a los sistemas actuales.
- Admitir entre los tipos de dependencias permitidas y que no computan en los sótanos de las viviendas en suelo rústico, determinadas dependencias auxiliares.
- Incluir otras pequeñas innovaciones de detalle relativas a las edificaciones en suelo rústico y a sus cálculos, así como determinados criterios interpretativos o aclaraciones en la redacción de normas del PTIE vigente y, finalmente, la previsión de un reglamento de desarrollo de la Ley 3 /2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

Documentalmente, la presente Modificación consta de una Memoria justificativa, un documento de Normas de la ordenación que incluye la nueva redacción de las normas



Consell**d'Eivissa**

modificadas o la explicitación de las que han sido derogadas, y la sustitución de la Cartografía de los ámbitos afectados por la sentencia 719/2008, en los que se ha efectuado la delimitación de las Áreas de protección territorial de costa. Asimismo incluye el Documento ambiental estratégico y una Memoria económica.

La Modificación número 2 del PTI de Eivissa sólo tiene efectos a través de las innovaciones normativas necesarias para cumplir con los objetivos citados, junto con las necesarias para dotar de coherencia al modelo territorial. Por tanto, no se modifican el resto de contenidos del Plan territorial insular de Eivissa, ni se adaptan a la legislación actualmente vigente, lo que se pospone al momento de la revisión global del Plan territorial.

A nivel normativo, las modificaciones para alcanzar los objetivos expuestos tienen un alcance limitado y sólo afectan, parcialmente, a las siguientes disposiciones:

- Norma 8
- Norma 9
- Norma 10
- Norma 11
- Norma 16
- Norma 18
- Norma 19
- Norma 20
- Norma 22
- Norma 68
- Norma 69
- Disposición adicional 17
- Disposición adicional 19
- Nueva Disposición adicional 21
- Nueva Disposición adicional 22
- Disposición transitoria 1
- Nueva Disposición transitoria 5
- Instrucción 3, relativa a conceptos sobre las edificaciones
- Instrucción 4, relativa a los conceptos sobre cómputos
- Instrucción 5, relativa a la Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico
- Instrucción 7, relativa a la Documentación específica para la autorización de desvinculaciones en suelo rústico

Asimismo, se modifican los siguientes planos de ordenación de la cartografía en cuanto a los ámbitos de suelo urbanizable o apto para la urbanización afectados por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008 (es decir, el sector 14 del Plan general de ordenación urbana de Sant Antoni de Portmany y los sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 de las Normas subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia) y al sector 4.20 de las NS de Sant Josep de sa Talaia por lo que respecta a la delimitación de la APT de costa en su ámbito:

- Hojas 9, 14 y 19 de la serie de planos 1: Categorías de suelo rústico.



Consell**d'Eivissa**

- Hojas 9, 14 y 19 de la serie de planos 2: Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos.
- Hojas 9, 14 y 19 de la serie de planos 3: Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS.

Dado el contenido de la Modificación, se ha considerado necesario que simultáneamente al acuerdo de aprobación inicial de la modificación del Plan Territorial Insular de Eivissa, se proceda a acordar la suspensión del otorgamiento de aquellas licencias y autorizaciones que, aun cumpliendo las determinaciones legales vigentes, impidan o dificulten la viabilidad del futuro plan (de acuerdo con el artículo 10.1.b de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial). Para lo cual, se ha considera adecuado que en el acuerdo de aprobación inicial la presente modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa conste el siguiente acuerdo de suspensión:

“Suspender, simultáneamente a la aprobación inicial del presente Plan, el otorgamiento de las licencias y autorizaciones, así como los efectos de las comunicaciones previas o declaraciones responsables que no se ajusten o contradigan las determinaciones contenidas en la Norma 11.8 y en la nueva Disposición transitoria 5 de la presente Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa inicialmente aprobada.

En cualquier caso, pueden concederse aquellas licencias y/o autorizaciones que además de cumplir las determinaciones vigentes, cumplan también con las determinaciones establecidas en la presente Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa aprobada inicialmente.

Las determinaciones suspensivas contenidas en este apartado producirán sus efectos desde el día de la publicación en el BOIB del acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa, manteniéndose hasta su aprobación definitiva.”

La suspensión expuesta en los párrafos precedentes regirá hasta la aprobación definitiva de la modificación 2 del Plan territorial insular o, en todo caso, por un período máximo de dos años. En cualquier caso, podrán concederse aquellas licencias y autorizaciones que, además de cumplir con las determinaciones legales vigentes, cumplan también con las establecidas en el Plan.

El resto de innovaciones normativas serán de aplicación desde la aprobación definitiva de la Modificación número 2 del PTIE.



Consell**d'Eivissa**

5. Evaluación ambiental de la Modificación

En relación con la evaluación ambiental estratégica de la Modificación número 2 del PTIE, el Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, establece en su artículo 12.2 lo siguiente:

«2. También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo cuando, por sí mismas, impliquen:

a) Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el apartado 1.a) anterior.

b) Se entenderá que las modificaciones conllevan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.

c) Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.»

Por tanto, entre la documentación que integra la Modificación 2 del PTI de Eivissa, se incluye el Documento ambiental estratégico, con los contenidos establecidos legalmente.

El 9 de mayo de 2023 se emitió el Documento de Alcance del Estudio ambiental estratégico (EAE) de la Modificación núm. 2 del Plan territorial insular de Eivissa. Sus conclusiones se transcriben a continuación (traducidas del original en catalán):

«Conclusión

Por tanto, revisada la documentación presentada el 6 de febrero de 2023, se propone que el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) tenga en cuenta (además del contenido mínimo detallado en el Anexo IV y en el artículo 20 de la Ley 21/2013 y los apartados de los artículos 17 y 18 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación Ambiental de las Illes Balears, que le sean de aplicación) los siguientes aspectos:

1. Tanto el Estudio Ambiental Estratégico como la versión inicial de la modificación del Plan tendrán que ir firmados, con el visado colegial en su caso de forma que se acredite la identidad y la titulación profesional de los redactores de los documentos presentados. Todos los documentos tanto escritos como gráficos que se tramiten tendrán que estar firmados y diligenciados electrónicamente.

2. Tanto el Estudio Ambiental Estratégico como la versión inicial de la modificación del Plan tendrán que incluir cálculos de las estimaciones del incremento de población, consumo de recursos hídricos, incremento de residuos sólidos urbanos (RSU) teniendo en cuenta el incremento de población prevista, diferenciando los datos de población residencial y turística, y la argumentación en la que se basan los cálculos y efectuar una valoración conjunta de la intensificación de la actividad de vivienda y modificaciones en volumetrías y alturas que suponen los cambios normativos.

3. De acuerdo con el artículo 43 del PHIB vigente aprobado por el Real Decreto 49/2023 de 24 de enero (B.O.E. número 35 de 10/02/2023), la Administración Hidráulica deberá pronunciarse expresamente sobre la suficiencia de recursos para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, a menos que los actos dictados sean en aplicación de instrumentos de planeamiento previamente informados por la Administración hidráulica. La modificación del PTIE incorporará, como mínimo, la información que se enumera en el artículo 43 del PHIB. Las nuevas actuaciones tendrán que incorporar medidas de eficiencia de consumo de agua, que contribuirán a minimizar los efectos negativos derivados del incremento del consumo de agua y la producción de aguas residuales.



Consell**d'Eivissa**

4. En relación con la capacidad de saneamiento, la documentación deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones de la normativa principalmente en lo que respecta a la previsión de sistemas para la recogida de agua de lluvia (cisternas, tanques de lluvia o aljibes) y las infraestructuras de saneamiento proyectadas y si podrá dar cumplimiento al PHIB vigente, así como los potenciales impactos y las incidencias previsibles que puede suponer la modificación.

5. La versión inicial de la modificación del PTIE deberá contemplar dentro de las alternativas aquellas especificadas en las consideraciones técnicas de este informe, para delimitar las proyecciones ortogonales correspondientes a los terrenos afectados por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, y que anuló la Norma 27.2.a) del Plan territorial insular. En cumplimiento del acto dictado el 28 de octubre de 2020 que resolvía el incidente de ejecución número 6, deberá:

-Plantear una alternativa estableciendo el ortogonal en función de que se adopte directamente la poligonal de la ribera de mar a escala 1:1000, con los cambios de dirección que se da en cada mojón.

-Otra alternativa adoptando una generalización cartográfica convencional simplificándola por cambio de escala, más propia de un PTI a escala 1:25.000, que da lugar a una línea más suavizada ya la vez más similar con la línea de 500 m del APT.

-Se elaborará un Anexo con los detalles concretos a los que se hace referencia en la memoria y se incorporarán al documento a aprobar inicialmente. En este anexo deberá explicarse por qué terrenos rústicos en torno a sectores que confrontan con la ribera de mar no son APT y se clarificarán todos los puntos para dar más claridad y comprensión a las propuestas.

-En aplicación del artículo 11 de la LEN se graficarán las Áreas de Alto Nivel de Protección de 100 m.

6. Ofrecerá una valoración conjunta de la propuesta en los cambios de los cómputos de la normativa dado que suponen una intensificación de la actividad de la vivienda y modificaciones en volumetrías y alturas. La propuesta de desarrollo tendrá consideraciones sociales, ambientales y paisajísticas de acuerdo con las características de la isla donde se ubica y respetando el patrimonio histórico que facilitarán la tramitación en cuanto al cumplimiento de normativa.

- Valorará cómo los cambios normativos pueden afectar a la sostenibilidad de cada municipio (consumo de agua y energía, depuración de aguas, generación de residuos y movilidad).

- Evaluará la capacidad de carga como factor limitador, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 18 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

7. El Estudio Ambiental Estratégico como la versión inicial de la modificación del Plan incluirán todas las consideraciones, observaciones y/o deficiencias mencionadas en los demás informes de las administraciones consultadas en este inicio del procedimiento.

8. La versión inicial de la modificación del Plan contendrá el Reglamento de desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

La copia de los informes de las administraciones se adjunta al presente Documento de Alcance.

También se recuerda que:

La **modificación puntual** se considera adecuada en lo que se refiere a las proyecciones ortogonales y la consecución de los objetivos y el cumplimiento de la sentencia. En referencia a todas las modificaciones propuestas en los cambios de los cómputos de las normas del PTIE que el equipo de gobierno considera oportuno aprovechar esta modificación para actualizar determinadas disposiciones se considera más adecuado una revisión del Plan Territorial Insular de Eivissa incorporando todos estos cambios en la elaboración del diagnóstico previo de la revisión del Plan Territorial Insular de Eivissa y la documentación



Consell**d'Eivissa**

necesaria para una valoración más conjunta de las implicaciones ambientales que éstos conllevan.

• *Tal y como prevé el art. 18.1 del Texto Refundido de la Ley de EA en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica ordinaria de instrumentos de ordenación que impliquen la transformación de suelos en situación rural a suelos urbanizados, deben incorporarse los informes preceptivos y determinantes siguientes:*

a) El de la administración hidráulica sobre:

a.1. La disponibilidad de agua potable, en cantidad, calidad y suficiencia, y sobre la capacidad de la red de saneamiento y depuración, en relación con la capacidad de población que prevean las actuaciones de urbanización que se propongan.

a.2. La protección del dominio público hidráulico y sobre las zonas protegidas por el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

b) El de la administración de costas y litoral sobre la delimitación y protección del dominio público marítimo-terrestre.

c) Los de las administraciones competentes en materia de carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, residuos, energía y otras infraestructuras afectadas, en lo que se refiere a esta afección y al impacto del plan o programa sobre la capacidad de servicio de estas infraestructuras.

d) El del órgano competente en materia de ordenación del territorio del consell insular respecto de la incidencia paisajística del plan o programa y tal y como prevé el art. 55 de la LUIB debe incorporarse el informe preceptivo y vinculante al órgano que ejerce las competencias en materia de urbanismo del consell insular.

• *De acuerdo con el art. 20 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de Cambio Climático y Transición Energética y el artículo 17.7 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, en los instrumentos de planeamiento municipal debe incorporarse la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental. A tal efecto, deben incorporar:*

a) Un análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.

Para evitar al máximo la emisión de contaminantes y calcular las emisiones de CO2 generadas en las fases de construcción y funcionamiento se adjunta una herramienta para realizar los cálculos:

http://www.caib.es/sites/canviclimatic2/ca/calculadora_de_co2_per_al_planeament/

b) Un análisis de la vulnerabilidad actual y prevista frente a los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.

c) Una evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y garantizar la generación de energía de origen renovable.

• *Tal y como prevé el art. 28.2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, las figuras de planeamiento urbanístico general deben incorporar en sus determinaciones, como mínimo, los siguientes aspectos:*

a) Los planos que reflejan con detalle suficiente los niveles de ruido en el ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización.

b) Los criterios de zonificación de usos adoptados para prevenir el impacto acústico.

c) La propuesta de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones de la presente ley.

d) Las medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico.



Consell**d'Eivissa**

e) Las limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y por vibraciones a incorporar en las ordenanzas urbanísticas.

f) Los requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos que están previstos y de los niveles de ruido estimados en el ambiente exterior.

Tramitación y consultas: (...)»

El Estudio ambiental estratégico de la Modificación 2 del Plan territorial insular de Eivissa aborda todos los aspectos a los que se refiere el Documento de Alcance. Sin embargo, en los casos que a continuación se exponen se hace una aclaración del tratamiento y la profundidad con la que se ha tratado determinados contenidos:

- Tratamiento de las proyecciones ortogonales.

La documentación aprobada inicialmente de la presente modificación del PTIE contiene un anexo a la Memoria justificativa que se dedica íntegramente al análisis de la delimitación de las proyecciones ortogonales de los sectores afectados por la sentencia 719/2008 del TSJIB. Se tratan los antecedentes, la normativa aplicable, los condicionantes para su deslinde y una metodología que asegura que se cumpla estrictamente el concepto de “*las proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior*”, definido por el artículo 19 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias (LDOT).

Cabe decir que con la solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica se remitieron a la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears (CMAIB), la Memoria, el Documento inicial estratégico, la Cartografía, la Normativa y el anexo sobre proyecciones ortogonales de la Memoria. En la web de la CMAIB sólo se publicaron los tres primeros documentos citados. Por lo que la Dirección General de Ordenación del Territorio no tuvo acceso al Anexo sobre APT para emitir su informe.

En cualquier caso, en el citado anexo, que consta en la documentación de aprobación inicial, se expone detalladamente la metodología seguida para su delimitación. Y hay que dejar constancia de que para la delimitación de cada una de las proyecciones ortogonales posteriores se ha utilizado la cartografía oficial. La cartografía del dominio público marítimo-terrestre es a escala 1:1.000 y no admite generalizaciones a otra escala, ya que este hecho implicaría alterar su trazado reglamentariamente establecido, lo que equivale a no usar la cartografía oficial. Por otra parte, se ha usado la cartografía digitalizada de los suelos urbanos de Sant Antoni de Portmany y de Sant Josep de sa Talaia que consta en el MUIB. Asimismo, una generalización de esta cartografía podría provocar una pérdida de precisión en la delimitación de los suelos urbanos, por lo que se ha usado sin aplicar generalizaciones de escala. De esta forma, el resultado aplica fielmente lo establecido en el artículo 19 de la Ley 6/1999.

Por otra parte, se pide explicar por qué los terrenos rústicos en torno a sectores que confrontan con la ribera del mar no son APT de costa. Esta situación se produce en Port des Torrent, en torno al ámbito del desclasificado sector 5.5: al este, en suelo urbano que fue desclasificado por la Ley 4/2008; y al oeste, dentro del ámbito del antiguo sector 5.4, que también fue desclasificado por la Ley 4/2008. La delimitación que se ha hecho de la APT de costa obedece a la literalidad del artículo 19.2.b LDOT, que establece que no pueden considerarse APT los suelos que a la entrada



Consell**d'Eivissa**

en vigor de la Ley estén clasificados como urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización:

«Artículo 19

(...)

2. En todo caso no tendrán la consideración de áreas de protección territorial (APT) las siguientes:

(...)

b) El suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, existente en la entrada en vigor de la presente ley, y sus proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior.

(...).»

Los suelos que se graffian como suelo rústico (SRP-ANEI) cerca de Port des Torrent y que no se incluyen dentro de APT de costa eran urbanos (al este del sector 5.5) y urbanizables (al oeste del sector 5.5) a la entrada en vigor de la LDOT y fueron desclasificados una década después por la Ley 4/2008.

Por último, hay que tener presente que la cartografía que incorpora el anexo incluye la delimitación de las áreas de alto nivel de protección (SRP-AANP) dentro de las áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI) que declaró la Ley 4/ 2008.

- En relación con el artículo 18 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental: Tratamiento de la incorporación de los informes preceptivos y determinantes que prevé el artículo 18.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica ordinaria de instrumentos de ordenación que impliquen la transformación de suelos en situación rural a suelos urbanizados, y de la evaluación de la capacidad de carga como factor limitador, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 18.2 del mismo texto refundido.

El contenido del artículo 18 se refiere exclusivamente a la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de ordenación que impliquen actuaciones de urbanización. La presente Modificación 2 del PTIE no contempla ni implica ninguna actuación de urbanización; no contempla la transformación de suelo en situación de rural a suelo urbanizado. Las innovaciones que prevé la Modificación 2 del PTIE que afectan a los suelos urbanos o urbanizables son exclusivamente:

- Las que derivan de ejecutar la sentencia 719/2008 del TSJIB (y delimitar las proyecciones ortogonales en los ámbitos que afectaba), lo que implica dejar constancia en la cartografía de la desclasificación total o parcial de determinados sectores urbanizables de los términos municipales de Sant Antoni de Portmany o de Sant Josep de sa Talaia.
- Las mejoras que se realizan en la normativa para la adaptación al cambio climático consistentes en obligar a la certificación energética mínima C y en incorporar sistemas de reutilización de aguas grises en edificios nuevos o sometidos a reforma integral.
- Las de las normas 68 y 69 del título VII del PTIE sobre planeamiento y desarrollo sostenible, que serán de aplicación en el marco de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico municipal.



Consell**d'Eivissa**

- Sobre la inclusión en la aprobación inicial del Plan territorial insular de Eivissa del Reglamento de desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

La Modificación 2 del Plan territorial insular de Eivissa incluye en su aprobación inicial una nueva Disposición adicional 22a dedicada al desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears. La citada disposición adicional se introduce en la Modificación 2 del PTIE porque los órganos responsables de la modificación del PTIE tienen el compromiso de regular la materia y después de analizar las alternativas posibles se ha considerado preferible hacerlo a través de un reglamento.

En concreto, en relación a la aprobación del proyecto de Reglamento de protección del medio nocturno, se han valorado las siguientes alternativas (y así consta en la memoria del citado proyecto de Reglamento):

a) Elaboración de un Reglamento de protección del medio nocturno de la isla de Eivissa que desarrolle la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears, previsto en su artículo 14.

b) Desarrollo reglamentario parcial de la ley a través del Plan Territorial Insular de Eivissa (PTIE).

La disposición transitoria tercera de la Ley 3/2005 permite que el desarrollo de las prescripciones reguladas en los artículos 5, 6, 7 y 8 se realice a través de los planes territoriales insulares de cada isla, en defecto del reglamento previsto en el artículo 14 de la ley.

c) Impulsar la aprobación de ordenanzas municipales que regulen los criterios de eficiencia energética y contaminación lumínica en su ámbito municipal, de conformidad con los principios recogidos en la ley, en defecto del Reglamento y hasta su aprobación.

d) No elaborar ni aprobar ninguna disposición normativa.

La opción por la que finalmente se optó es la primera. Con ello se garantiza en primer lugar el cumplimiento del mandato legal que, por otra parte, implica contribuir a la prevención de la contaminación lumínica y sus efectos sobre los espacios naturales, los ecosistemas, el entorno urbano y doméstico y la salud de las personas, la eficiencia energética y el mantenimiento de la oscuridad natural del cielo como patrimonio natural, cultural, científico y turístico.

La opción consistente en el desarrollo reglamentario parcial de la ley a través del PTIE se desestimó por implicar una regulación parcial, ya que el PTIE sólo permite desarrollar determinados aspectos de la ley. La propia ley lo recoge en una disposición transitoria con evidente vocación temporal y la clara voluntad de que se apruebe el reglamento previsto en el artículo 14. Asimismo, hay que tener en cuenta que con esta naturaleza de transitoriedad tenía sentido su aprobación en los años inmediatamente siguientes a la aprobación de la ley, pero habiendo transcurrido ya más de quince años, no parece la mejor opción.

La opción c) no es, en puridad, del Consell Insular de Eivissa, sino de los diferentes ayuntamientos. En todo caso se configura también con carácter transitorio y la regulación que puede realizar es mínima, ya que sólo podrían regular criterios de eficiencia energética y contaminación lumínica pero no aprobar la zonificación. Además, respecto a esta opción el Consell d'Eivissa sólo podría impulsar su elaboración pero no garantizar su aprobación, y por tanto su vigencia, para todo el territorio insular. En este sentido, se considera mucho más adecuado que el *Consell* asuma la aprobación de su propio Reglamento en lugar de reclamar una labor adicional a los ayuntamientos.



Consell**d'Eivissa**

Por último la no aprobación ni impulso de ninguna disposición implica, aparte de un evidente incumplimiento del mandato legal, mantener la situación actual en la que la isla de Eivissa no dispone de un desarrollo reglamentario adecuado de la Ley 3/2005. El reglamento que se propone constituirá una herramienta más para combatir una forma específica de contaminación ambiental y para lograr una mayor eficiencia energética y contribuirá también a la consecución de los objetivos de lucha contra el cambio climático.

Por otra parte, es necesario tener presente que los trabajos preparatorios para la aprobación inicial del reglamento se encuentran considerablemente avanzados. Ya se ha realizado la consulta pública previa del artículo 133 Ley de la 39/2015 y artículos 2, 3, 7, 16 y 18 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, participación pública y acceso a la justicia en materia de medio ambiente entre el 25 de marzo. El 6 de mayo de 2021 se inició el trámite de consulta pública previa del Reglamento mediante publicación en la web del Consell de Eivissa de la iniciativa normativa (durante este trámite se recibió una aportación) y en el mismo plazo se realizó consulta a los Ayuntamientos afectados.

Además, una empresa externa especializada (Lumínica Ambiental) contratada al efecto por la administración ha elaborado un borrador de Reglamento. Actualmente se está en fase de revisión de este borrador por parte del Departamento de Presidencia y Gestión Ambiental. Asimismo, ya se ha elaborado un borrador de la correspondiente Memoria de Impacto normativo.

Desde un punto de vista técnico y de eficiencia no parece conveniente detener el trabajo descrito para replantear su tramitación e incorporar la regulación en el PTI en cuanto a los aspectos parciales que permite la Ley 3/2005.

Hay que tener presente que el procedimiento y tramitación para la aprobación de una modificación del PTIE y para la aprobación de un reglamento presenta diferencias considerables, como que éste no está sujeto a evaluación ambiental estratégica y en cambio sí a Dictamen del Consejo Consultivo y, en su caso, del Consejo Económico y Social; que la tramitación del Reglamento requiere la elaboración de una memoria de impacto normativo con análisis de impacto económico y cargas administrativas. Además la vigente Ley de consejos, Ley 4/2022, que ya dedica un título a la potestad reglamentaria de los consejos prevé y regula su régimen jurídico así como la tramitación aplicable y, de forma expresa, prevé que la tramitación y aprobación de planes territoriales insulares y planes sectoriales no se rigen por la presente ley sino por su específica. Por tanto desde el punto de vista jurídico parece inapropiado incluir dentro del PTIE una versión inicial del Reglamento porque o bien se hace sin ninguna pretensión de validez (y por tanto no tiene ningún sentido incluirlo) o bien, si se pretende que efectivamente constituya una aprobación inicial del reglamento ésta sería nula de pleno derecho al haberse omitido el procedimiento específico para su tramitación (aunque ambos procedimientos presenten algunas similitudes procesales).

Por último no hay que olvidar que la potestad reglamentaria de los consejos es una competencia propia que, al igual que ocurre con el resto de competencias, ejerce cada *consell* a iniciativa propia.

- Respeto de las modificaciones distintas a la ejecución de la sentencia 719/2008 del TSJIB.

Tras la octava conclusión del Documento de alcance, se expone que *«En referencia a todas las modificaciones propuestas en los cambios de los cómputos de las normas del PTIE que el equipo de gobierno considera oportuno aprovechar esta modificación para actualizar determinadas disposiciones se considera más adecuado una revisión del Plan Territorial*



Consell**d'Eivissa**

Insular de Eivissa incorporando todos estos cambios en la elaboración del diagnóstico previo de la revisión del Plan Territorial Insular de Eivissa y la documentación necesaria para una valoración más conjunta de las implicaciones ambientales que éstos conllevan.»

En primer lugar, debe tenerse presente que la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial regula el contenido y tramitación de los planes territoriales insulares (artículo 10), la cual corresponde a los consejos insulares (artículo 8). En el presente caso, dado que no se reconsidera el Plan territorial de Eivissa en su globalidad, no es necesario someterlo a revisión. Por tanto, es perfectamente viable legalmente tramitar una modificación del PTIE con el alcance que se prevé en la presente Modificación número 2. Igualmente, es perfectamente viable dentro de la presente Modificación valorar de forma conjunta, en el EAE, las implicaciones ambientales de las normas modificadas que se refieren a los cálculos de parámetros relacionados con viviendas en suelo rústico. Asimismo, hay que tener presente que la presente modificación también contiene otras disposiciones distintas de las relativas a la delimitación de las proyecciones ortogonales (conforme a la sentencia citada) y a los cálculos en viviendas en suelo rústico, que tampoco presentan ningún problema legal para incorporarse en la presente Modificación ni para evaluarse en el estudio ambiental estratégico.

Por todo lo anterior, la modificación número 2 del PTIE tiene como contenido las mismas temáticas que se remitieron en el momento de iniciar la tramitación ambiental.

- Sobre los contenidos que deben incluirse en las figuras de planeamiento urbanístico general según el artículo 28.2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.

También después de las conclusiones, sobre el contenido que debe tener el estudio ambiental estratégico, ya modo de recordatorio se dice que *tal y como prevé el artículo 28.2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, las figuras de planeamiento urbanístico general deben incorporar en sus determinaciones, al menos, los aspectos siguientes:*

- a) *Los planos que reflejan con suficiente detalle los niveles de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización.*
- b) *Los criterios de zonificación de usos adoptados a fin de prevenir el impacto acústico.*
- c) *La propuesta de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones de esta ley.*
- d) *Las medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico.*
- e) *Las limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y por vibraciones que deben incorporarse en las ordenanzas urbanísticas.*
- f) *Los requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos previstos para los mismos y de los niveles de ruido estimados en el ambiente exterior.*

Esta previsión del artículo 28 se encuentra en la sección 4.a sobre planificación municipal del capítulo II de la ley, sobre planificación y gestión acústica, y su



Consell**d'Eivissa**

contenido va claramente dirigido al suelo urbano y urbanizable en los planes generales municipales.

El artículo 6 de la ley 1/2007 establece la distribución competencial en relación a su contenido, y en el apartado segundo, hace referencia a las que corresponden a los consejos insulares, literalmente:

«2. Los consejos insulares, sin perjuicio del ejercicio de sus competencias en materia de actividades clasificadas, promoverán la elaboración de programas de colaboración con la Consejería de Medio Ambiente y los respectivos ayuntamientos para facilitar actuaciones previstas en esta ley que, por su envergadura, excedan del ámbito municipal o así se requiera por su complejidad para determinados ayuntamientos. Asimismo podrán:

a) Desarrollar y ejecutar todas las medidas previstas en la presente ley con carácter subsidiario, en los casos de no-actuación municipal, con excepción de las funciones de inspección y control previstas en la presente ley, así como el apoyo técnico y jurídico para el ejercicio de las competencias sancionadoras que serán ejercidas por el consejo insular correspondiente cuando exista un convenio firmado al efecto con la administración municipal.

b) Elaborar, aprobar y revisar los mapas de ruido y los planes de acción encaminados a la lucha contra la contaminación acústica derivada de infraestructuras de su competencia.

c) Colaborar con los ayuntamientos de menos de 25.000 habitantes en un solo núcleo urbano continuo o de menos de 35.000 en la totalidad de su término municipal, en la redacción de los instrumentos relativos a la lucha contra la contaminación acústica (mapas, planes, etc.).

d) Enviar a la administración autonómica de los mapas de ruido y los planes de acción aprobados en el ámbito territorial de su competencia.»

Según este artículo, por tanto, para los consejos insulares es potestativo (*“Asimismo podrán”*) desarrollar y ejecutar las medidas que prevé la ley en los casos de no actuación municipal, elaborar y aprobar los mapas de ruido y los planes de acción, etc. y en ningún caso tendrán la obligación de suplir la actuación municipal.

Además, como se ha dicho antes, la presente Modificación 2 del PTIE no contempla ni implica ninguna actuación de urbanización, o dicho de otro modo, no contempla la transformación de suelo en situación de rural a suelo urbanizado.

Por todos estos motivos, el Plan territorial insular de Eivissa no tiene la obligación de analizar ni suplir el planeamiento municipal en el ámbito de aplicación material de la Ley 1/2007. Y tampoco es aplicable al propio contenido concreto de la Modificación 2 PTIE, que, como se ha dicho, no contempla actuaciones de transformación de suelo rural a suelo urbanizado.

- El Estudio ambiental estratégico hace referencia a todas las consideraciones que contienen los informes de administraciones emitidos en la fase de consultas, entre los que se encuentran los siguientes aspectos:
 - Respecto del informe de 16/03/2023 del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera del Gobierno de las Illes Balears, se ha tenido en consideración durante la elaboración de la Modificación 2 PTIE la normativa de la Ley de cambio climático y transición energética que se cita en el informe, así como los aspectos relacionados con la mitigación de los gases de efecto invernadero y la adaptación a los efectos del cambio climático. Especialmente en la elaboración del Estudio ambiental estratégico se han tenido en consideración todos estos aspectos de forma proporcionada a las



Consell**d'Eivissa**

innovaciones derivadas de la Modificación 2 del PTIE y siempre teniendo en cuenta que no contempla actuaciones de transformación de suelo rural en suelo urbanizado.

- Respecto al informe de 5/04/2023 de la Dirección General de Territorio y Paisaje del Gobierno de las Illes Balears, se han tenido en cuenta sus consideraciones. Cabe decir que el anexo sobre las proyecciones ortogonales incluye detalladamente la motivación de su deslinde. Asimismo, más arriba se ha explicado el porqué los terrenos colindantes con la ribera del mar alrededor del sector 5.5 no son APT de costa. Asimismo, se ha adaptado la redacción de la normativa del PTIE al Decreto ley 10/2022 en relación con la lámina de agua de las piscinas. En el Estudio ambiental estratégico se realiza el análisis conjunto de todas las medidas de la Modificación 2 PTIE que inciden sobre el uso residencial y turístico en suelo rústico. En relación a las pérgolas, cabe decir que aunque se reduce la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos (que pasa de 1/5 a 1/4), la modificación elimina de la definición “y constituir los elementos sustentantes barras ligeras”; el objetivo es incluir en la definición un tipo de pérgola que había ganado protagonismo últimamente y que está constituido por estructuras de hormigón, de modo que ahora se podrá acotar su uso.
- Innovaciones en la aprobación inicial derivadas de la fase de consultas de la AAE y del documento de alcance:
 - Respecto al informe de 16/03/2023 del Servicio de Cambio Climático y Atmósfera del Gobierno de las Illes Balears, se ha incorporado en la norma 68.3.k la previsión de “refugios climáticos” con una capacidad adecuada en los núcleos urbanos principales del municipio.
 - En relación al contenido del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, se ha modificado:
 - la redacción de la norma 19.5.h para introducir la superficie máxima de lámina de agua de 35 m2 en cumplimiento del nuevo artículo 68 bis de la LUIB, que fue introducido por el Decreto ley 10/2022 de 27 de diciembre medidas urgentes en materia urbanística.
 - En relación a las apreciaciones sobre la protección del patrimonio de las consideraciones técnicas del Documento de alcance, y en el sentido que ya se perseguía en la Modificación 2:
 - Se introduce expresamente en la Disposición transitoria quinta que las ampliaciones de casas payesas también tendrán que evaluarse,
 - Que en aquellos casos en los que no sea incompatible con la protección de los valores patrimoniales y no sea visible desde su entorno cercano, las casas payesas podrán instalar sobre la azotea las placas solares por autoconsumo (norma 19.j).
 - Derivado de los trabajos de cálculo de la incidencia en suelo rústico de las actividades turísticas, se ha calculado con mayor detalle el porcentaje de reducción de la potencial intensificación del uso turístico en suelo rústico, la cual se ha cuantificado en un 82,5% de reducción.
 - Como resultado de la introducción de una medida correctora (identificada como M-1 en el EAE), se modifica la norma 18.6 PTIE para introducir entre las medidas de integración ambiental y paisajística, la consideración del



Consell**d'Eivissa**

mantenimiento y la potenciación de la biodiversidad, así como exigir una adecuada motivación del proyecto técnico que las contiene.

Por último, cabe decir que de las conclusiones del estudio ambiental estratégico, se desprende que en cuanto a los efectos sobre los recursos naturales, el contenido de la Modificación 2 PTIE es positivo en términos ambientales.

6. Evaluación económica de la Modificación

En cuanto a los posibles efectos directos en términos económicos o financieros, el conjunto de medidas que incluye esta Modificación 2 del PTIE, no presenta afecciones que deban ser evaluadas según la legislación urbanística estatal ni autonómica, dado que no se ordena ninguna actuación de transformación urbanística, ni efectúa la ordenación, ni contempla la ejecución de actuaciones de transformación urbanística sobre suelo urbano o urbanizable. No obstante, la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo (RC 4034/2021 y 4049/2021) sí exige una evaluación económica derivada de la naturaleza reglamentaria de los instrumentos de ordenación territorial. Por ese motivo, la documentación de aprobación inicial incluye una memoria económica.





modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

MODIFICACION NÚMERO 2 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA

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

ENERO 2023

CONSELL INSULAR DE EIVISSA



Consell d'Eivissa





modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

MEMORIA
ANEXOS





modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

MEMORIA

Antecedentes

Las Áreas de Protección Territorial de costa

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



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

Antecedentes

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



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

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a doce años.
 2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que no tengan un proyecto de urbanización aprobado definitivamente y que se encuentren en una de las dos situaciones siguientes:
 - a) Que formen un núcleo aislado, incumpliendo alguna de las condiciones a), b) o c) del artículo 32.2 de esta Ley.
 - b) Que se encuentren en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y de 100 metros para la isla de Formentera. Se exceptúan los terrenos que queden dentro de la proyección ortogonal posterior a la ribera del mar, en una de las siguientes circunstancias:
 - b.1 De la zona de servicios de un puerto de titularidad estatal o de las Illes Balears.
 - b.2 De un suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización que tenga proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
- Asimismo, se exceptúan los terrenos que a la entrada en vigor de esta Ley dispongan de planeamiento parcial definitivamente aprobado cuyo desarrollo haya resultado afectado por una suspensión judicial del acto de aprobación definitiva del plan parcial, siempre y cuando el inicio de

modificación 2 del PTI de eivissa

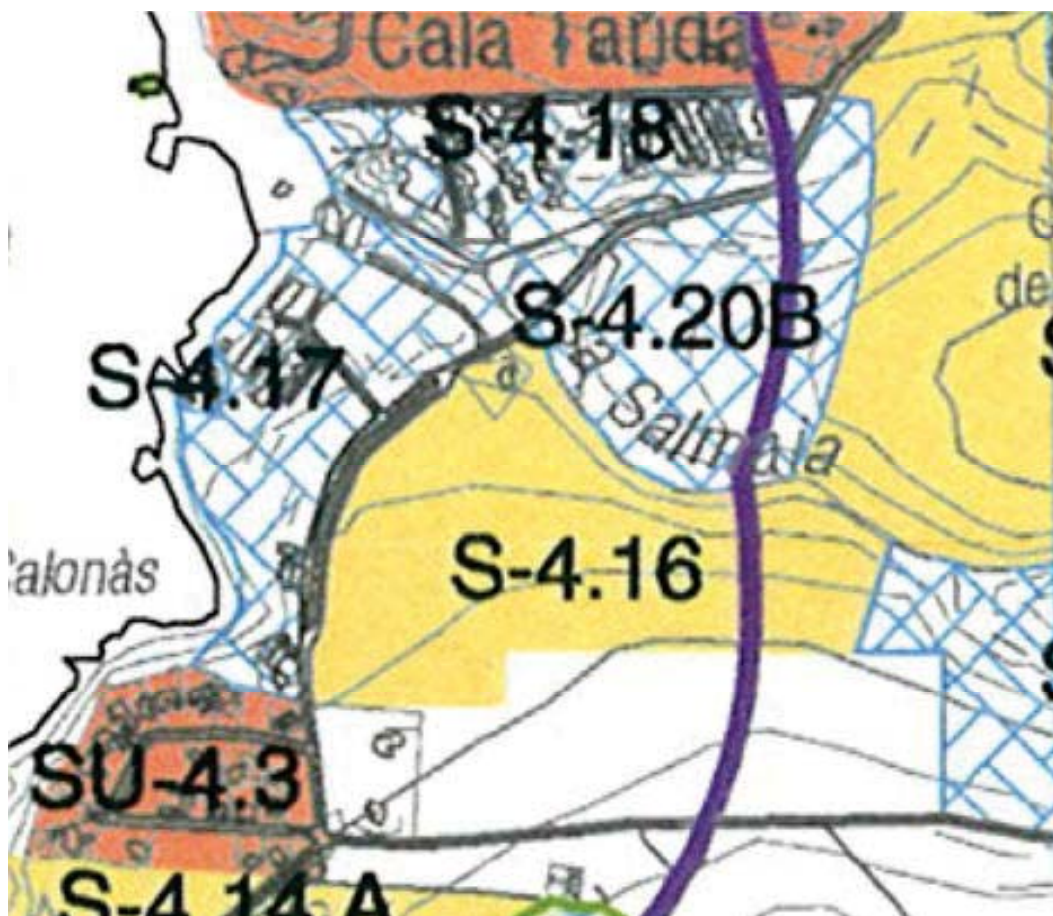
delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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

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



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

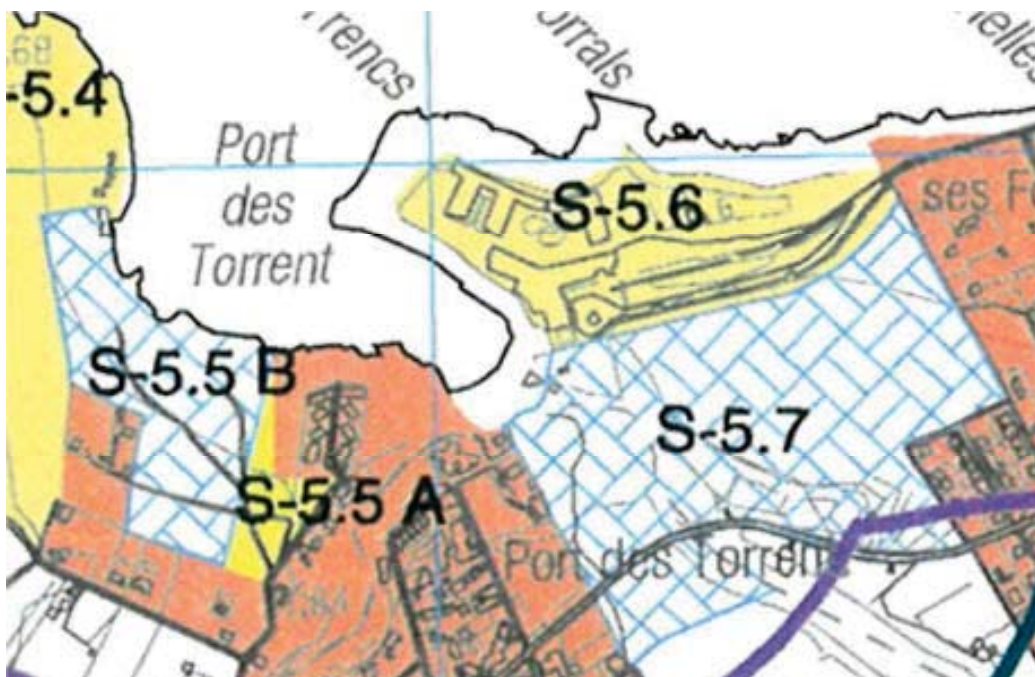
2.1 En el término municipal de Sant Josep de sa Talaia, habrían resultado desclasificados los siguientes ámbitos de suelo apto para urbanizar:

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



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

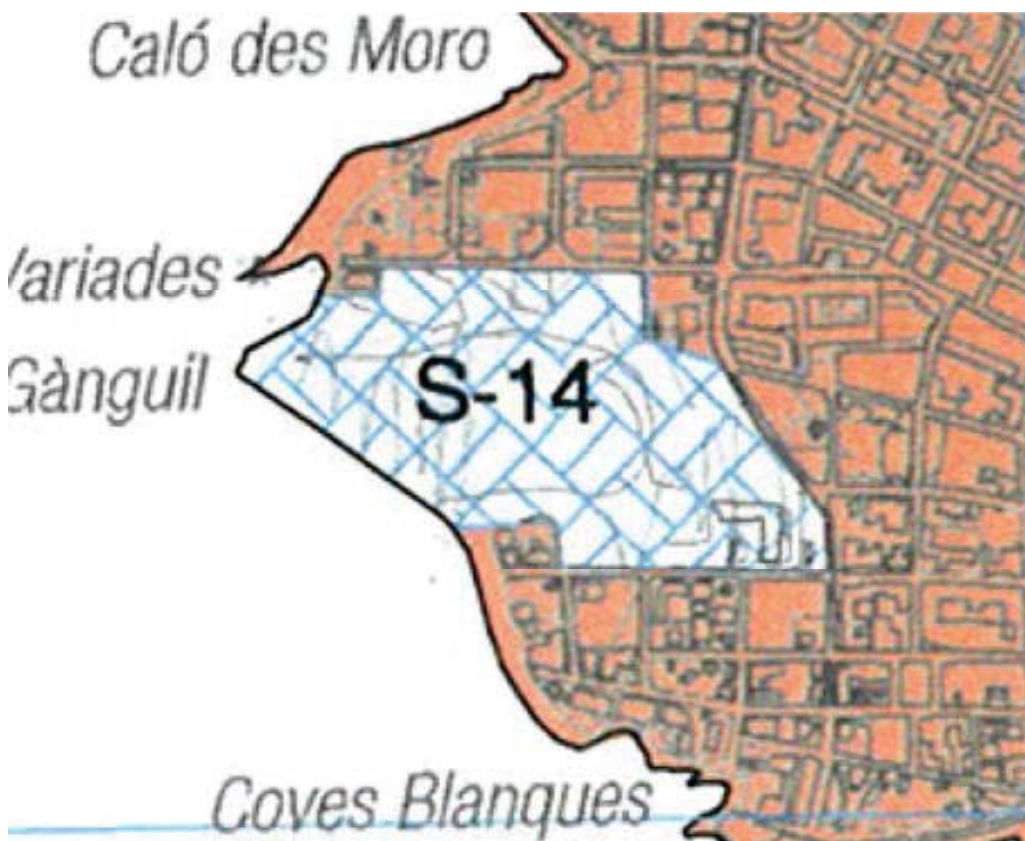
2.2 En el término municipal de Sant Antoni de Portmany, habrían resultado desclasificados los siguientes sectores de suelo urbanizable programado SUP y ámbitos de suelo urbanizable no programado SUNP:

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



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

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

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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

c) Que el sector urbanizable o apto para la urbanización se destine preferentemente a la construcción de establecimientos de alojamiento turístico de máxima categoría y con una ratio mínima de 100 m²; de suelo por plaza turística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Tener una superficie inferior a 20 hectáreas.

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

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

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

b2. Alterar las características de la ordenación inicialmente previstas.

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

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

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

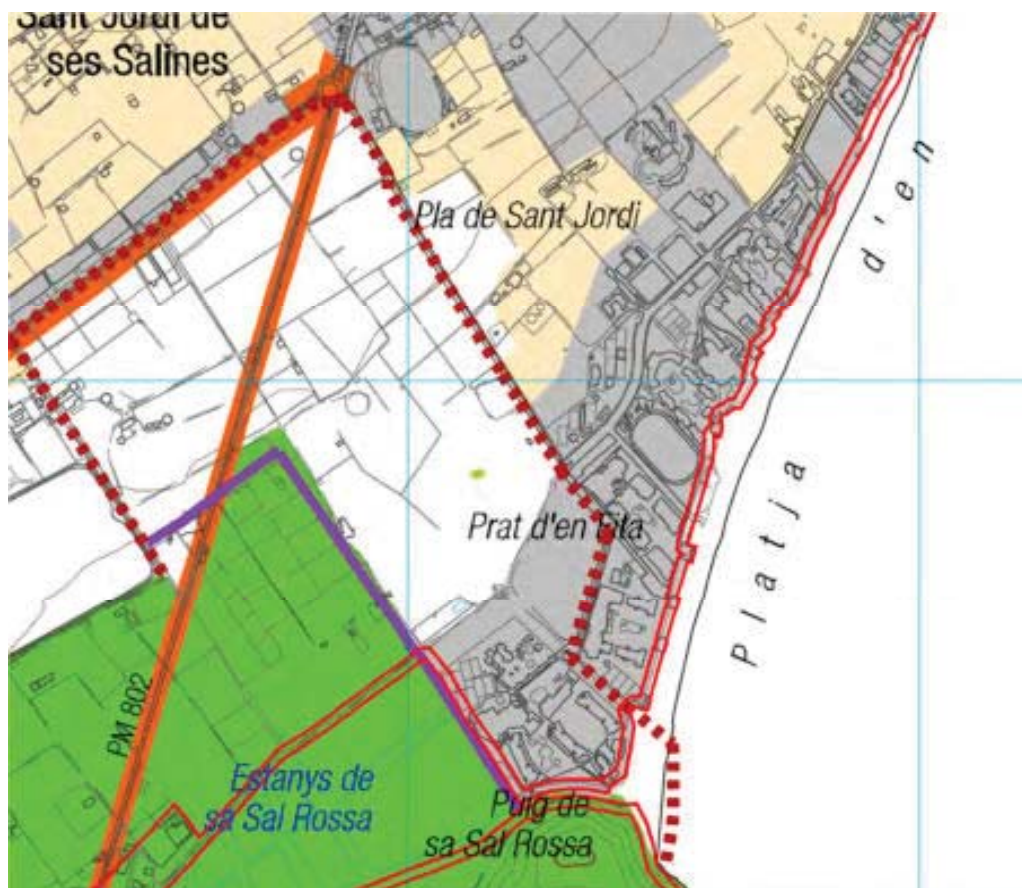
b. Sector 14 del SUP del PGOU de Sant Antoni de Portmany

señalándose al respecto en la memoria del PTI que:

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



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

4.2 Específicamente:

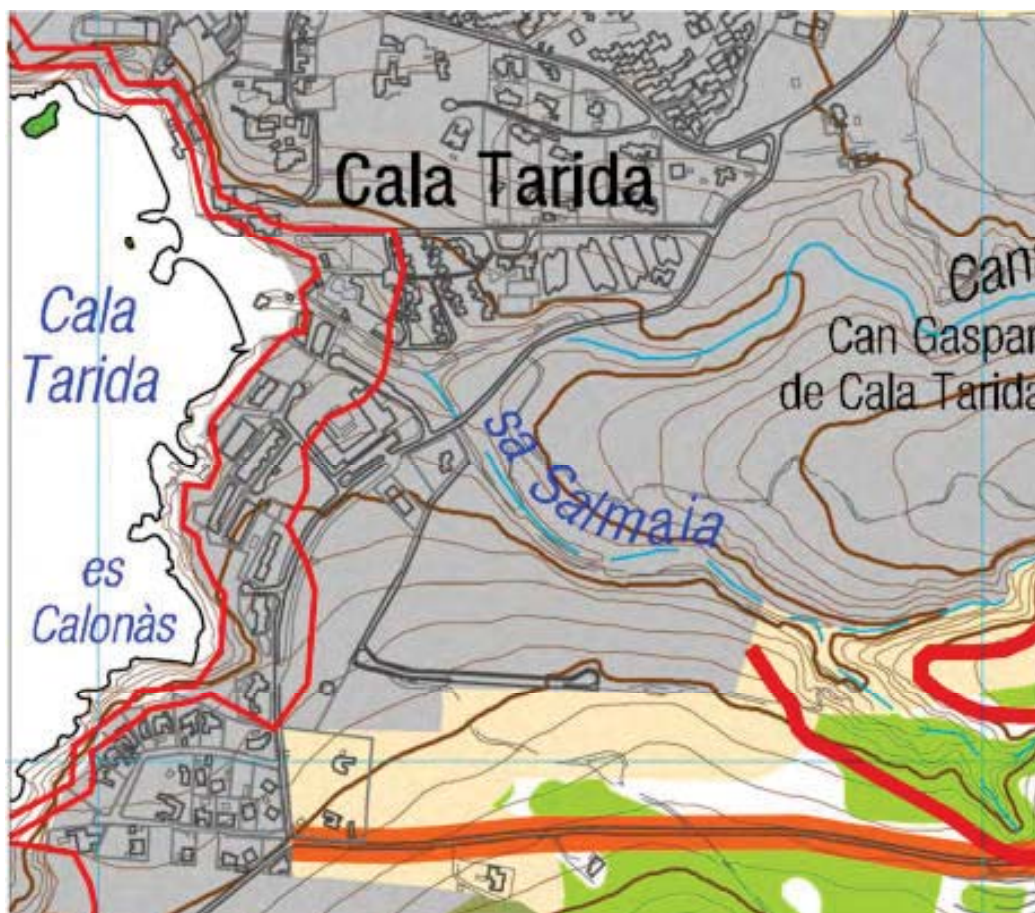
- a. El ámbito incorporado de los sectores 1.23, 2.2, 4.17 y 4.18, cuya superficie total ascendía a 36.1 has aproximadamente, correspondía a terrenos con desarrollo urbanístico y/o edificatorio prácticamente consolidado al 100%, que daban continuidad a los tejidos costeros y cuya clasificación como suelo rústico resultaría difícilmente justificable, ajustándose además, como se ha señalado, los sectores 4.17 y 4.18, conjuntamente y por separado, a los requisitos que la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial y Urbanismo en las Illes Balears establecía.
- b. Los sectores 5.5 y 5.7 de Sant Josep y el sector 14 de Sant Antoni, cuya superficie total ascendía a 34.3 has aproximadamente, además de cumplir los requisitos que la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial y Urbanismo en las Illes Balears establecía:
1 Se correspondían con ámbitos territoriales respecto de los que, dado su grado de imbricación en los tejidos urbanos circundantes, se había estimado más conveniente incorporarlos a la ordenación, consolidando unas características de la misma que garantizaban el mantenimiento de un amplio porcentaje de su superficie como importantes piezas dotacionales articuladoras del tejido urbano, en vez de mantenerlos con una clasificación de rústicos cuyas probabilidades de permanencia temporal, por la propia dinámica de desarrollo de los suelos urbanos colindante, no resultaría en absoluto garantizada



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



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

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

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

1 Sector 14 del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU de Sant Antoni
2 Sectores 1.23 (parcialmente), 2.2 (parcialmente), 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep.

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

Término municipal de Sant Josep de sa Talaia

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

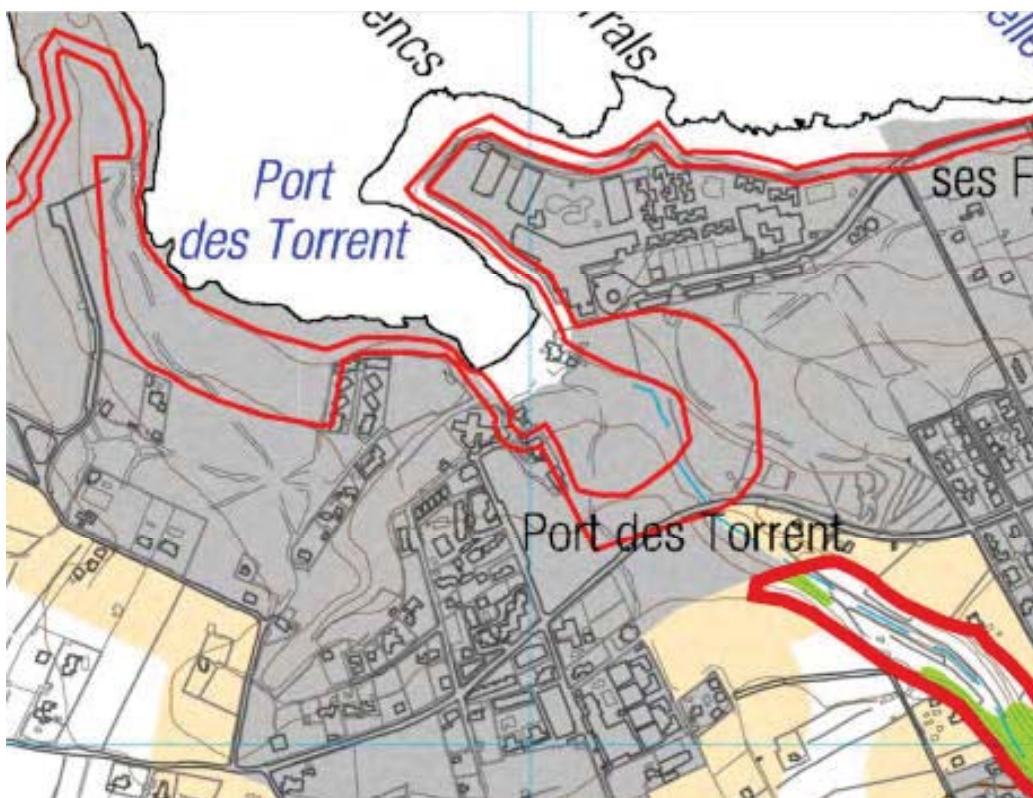
2.8 Sectores 1.23 y 2.2: Mantendrán parcialmente su clasificación como urbanizable de acuerdo con la delimitación definida en la documentación gráfica del PTI, debiendo la ordenación que respecto de los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general ajustarse a los criterios que la Disposición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

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

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

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

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



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

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

a. El 50% de su superficie bruta deberá destinarse a ELP que, pudiendo computar a efectos del cumplimiento del estándar de sistema local exigible, incluirá la zona de servidumbre de protección del DPMT.

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

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

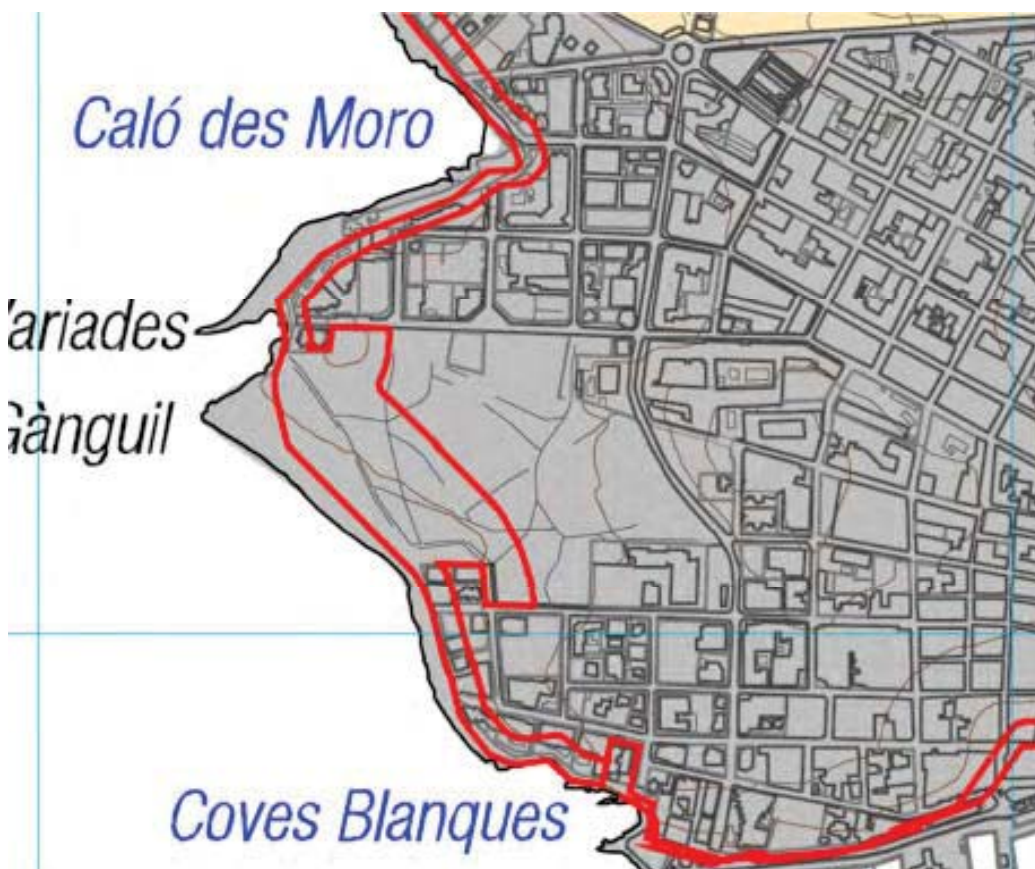
delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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

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



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

Término municipal de Sant Antoni de Portmany

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

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

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

modificación 2 del PTI de Eivissa

delimitación apt costa enero 2023

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

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

- 7 Contra dicha sentencia se interpuso por el GOB-GEN Eivissa el recurso de casación 1399/2009 y se instó la ejecución provisional de la misma, lo que motivó el edicto de la Sala Contenciosa del TSJIB número 14981, que en su parte dispositiva determinó:
a. Acceder a la Ejecución Provisional de la Sentencia.
b. Establecer que durante el tiempo de pendencia del recurso de casación formulado, carecía de valor jurídico la Norma 27, punto 2, apartado a) del PTI

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

- 8 En fecha 28.07.2016 se solicitó por un particular la ejecución de dicha sentencia firme, dictándose por la Sala Contenciosa del TSJIB providencia de fecha 10.11.2016 en la que, entre otras, se acordaba:
a. Requerir al Consell Insular d'Eivissa para que en plazo de tres meses procediera a la modificación de los planos de ordenación del PTI, así como de las normas escritas afectadas por la referida sentencia, para ajustarlos al pronunciamiento judicial de la misma.
b. Requerir al Consell Insular d'Eivissa para que al término del indicado plazo comunicara a la Sala las actuaciones llevadas a cabo.

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

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

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

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

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

"2. Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano.

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



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



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

Segundo.-En consecuencia, dejar sin contenido:

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

Término municipal de Sant Josep de sa Talaia:

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

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

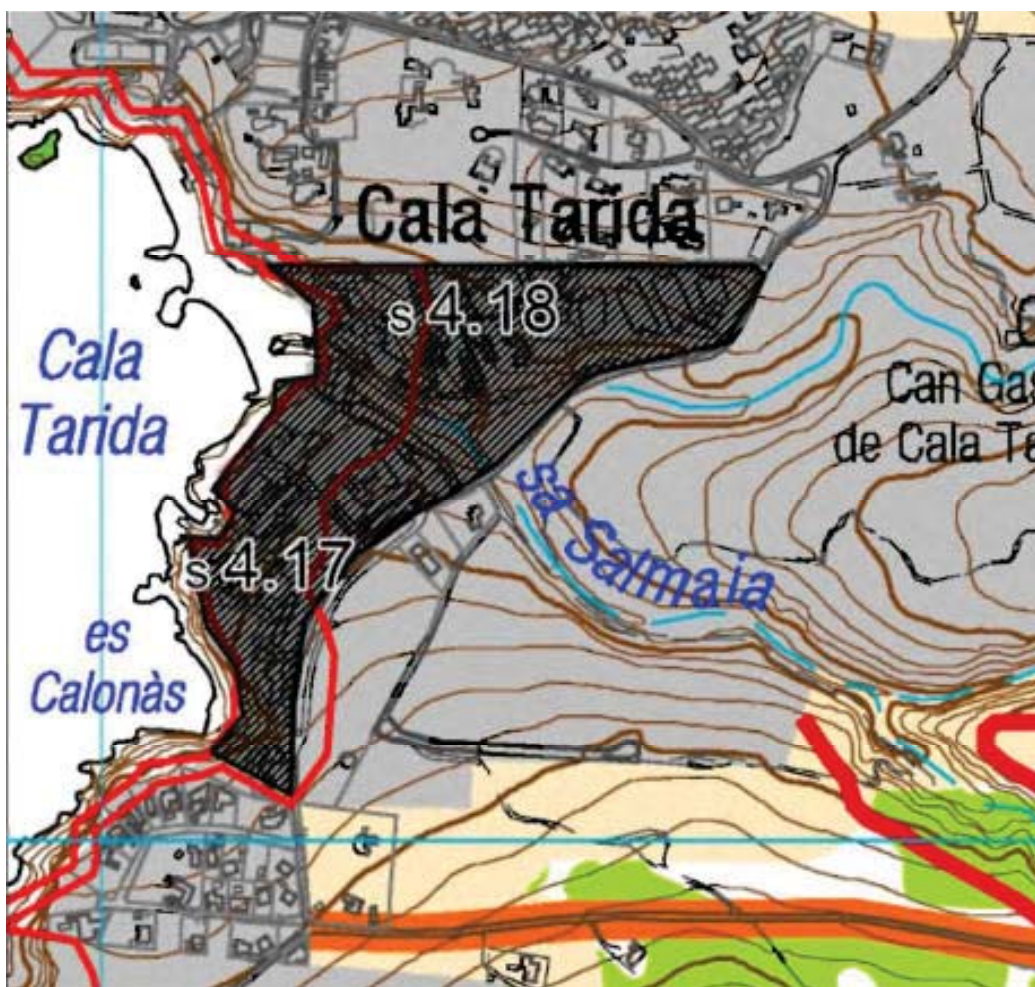
Sector 5.5 des Port des Torrent..Hoja 9.

Sector 5.7 des Port des Torrent..Hoja 9.

Término municipal de Sant Antoni de Portmany:

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

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



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

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

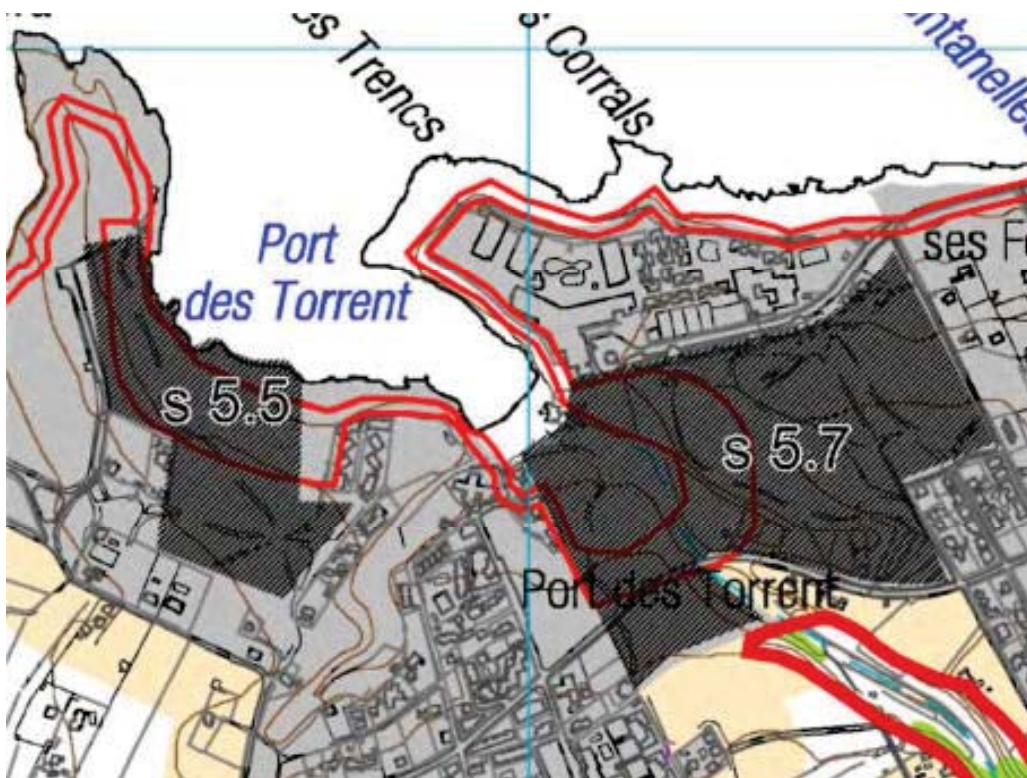


modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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



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

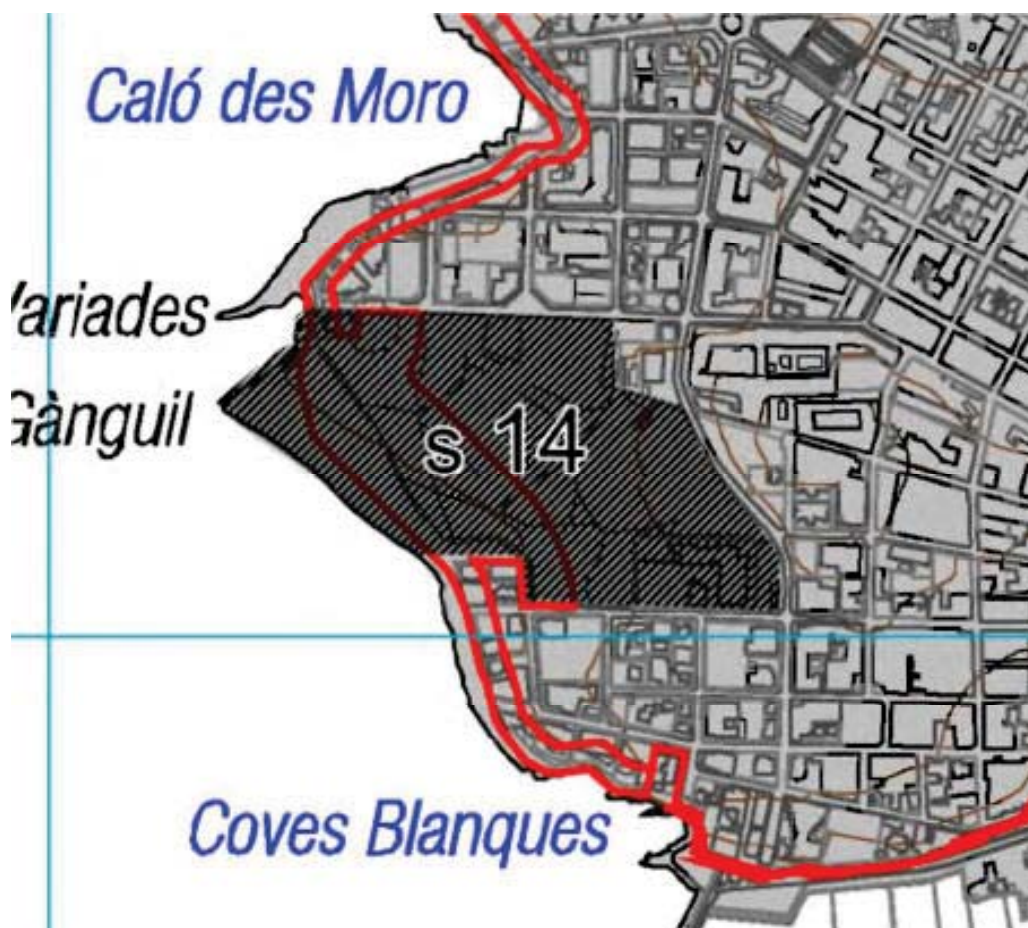
11 A la vista de lo anterior, el Pleno del Consell Insular de Eivissa adoptó el acuerdo de fecha 26.04.2017, de ejecución de la sentencia en los términos propuestos que, en desarrollo de lo señalado en el Auto, consistió en:

- Dejar sin contenido la letra a) y el contenido de sus apartados 1 y 2 del punto 2 titulado "Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano " de la Norma 27 del Plan Territorial y eliminar los siete sectores de la relación del Anejo I: "Suelos urbanos y urbanizables regulados específicamente por el PTI" del Plan Territorial Insular.
- Modificar los planos relativos a las áreas de desarrollo urbano del Plan Territorial, Plano 2 áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos, donde se grafiaban los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable afectados a que se refería la Norma 27.2.a) del Plan, grafiando ahora cada sector afectado con una trama sombreada y rayada con el número del sector y con una nueva leyenda que señalaba:
Sector anulado por la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, la cual anula la Norma 27.2.a) del Plan Territorial Insular y por lo tanto se excluyen como áreas de desarrollo urbano los sectores urbanizables siguientes: Sector 14 del PGOU de Sant Antoni de Portmany y sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar de las NS de Sant Josep de sa Talaia.

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



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

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

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



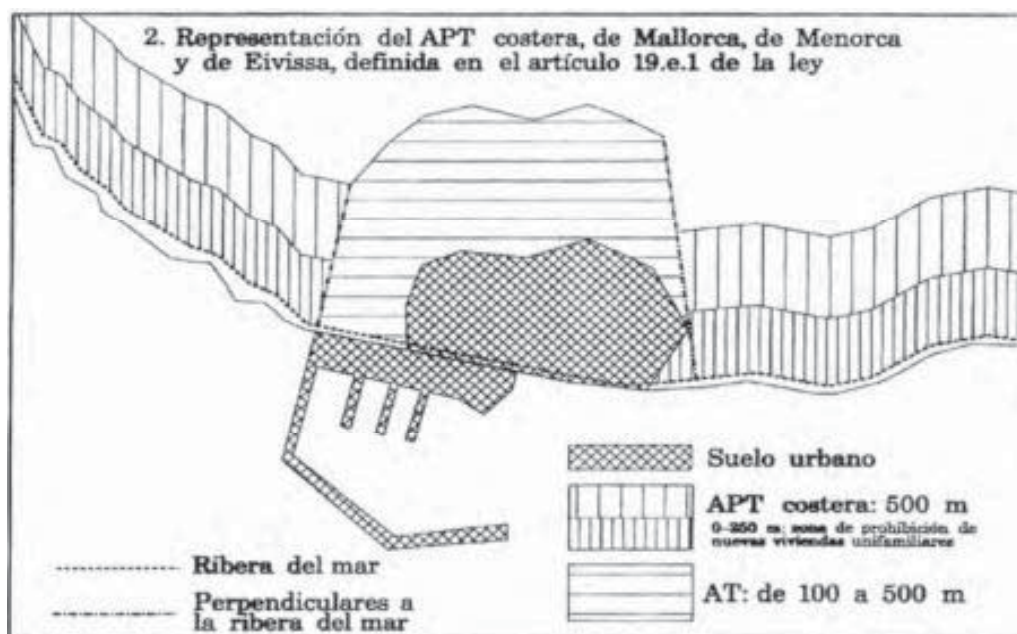
modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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



Las Áreas de Protección Territorial de costa

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

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

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

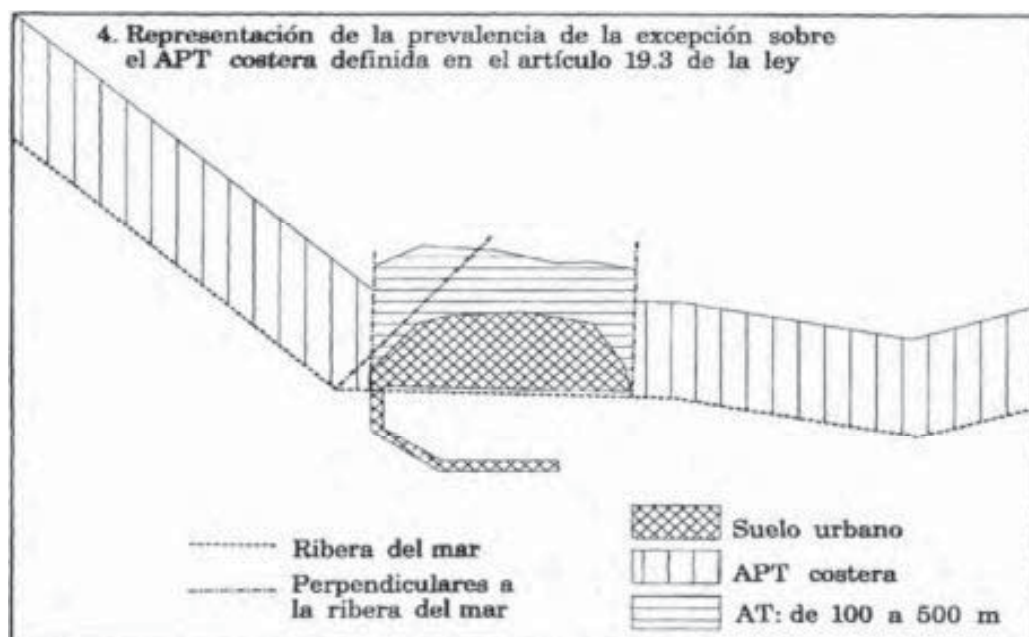
e. Áreas de protección territorial APT.

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

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

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

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



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

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

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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

19 La relación de fichas es la siguiente:

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

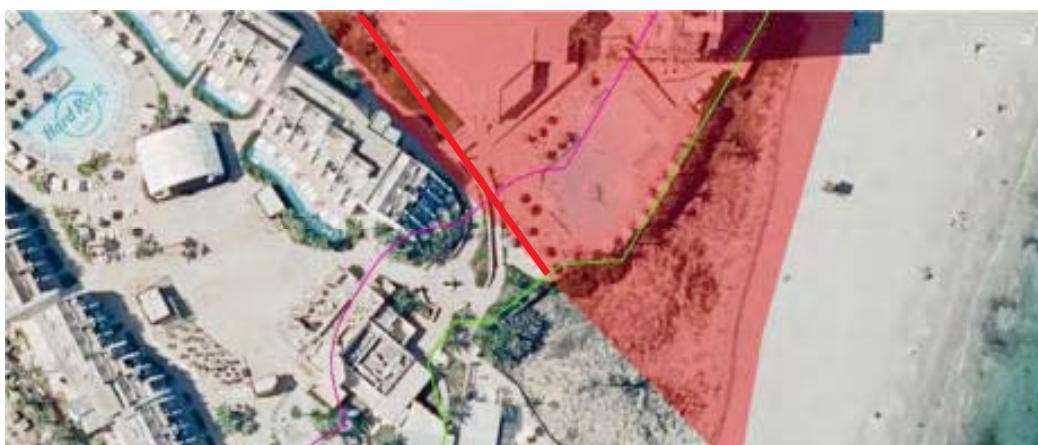
delimitacion apt costa enero 2023

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



Àmbito sectores 1.23 y 2.2

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



Tanteo proyección límite norte

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



Definición proyección posterior limite norte. Origen de la proyección



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



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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



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

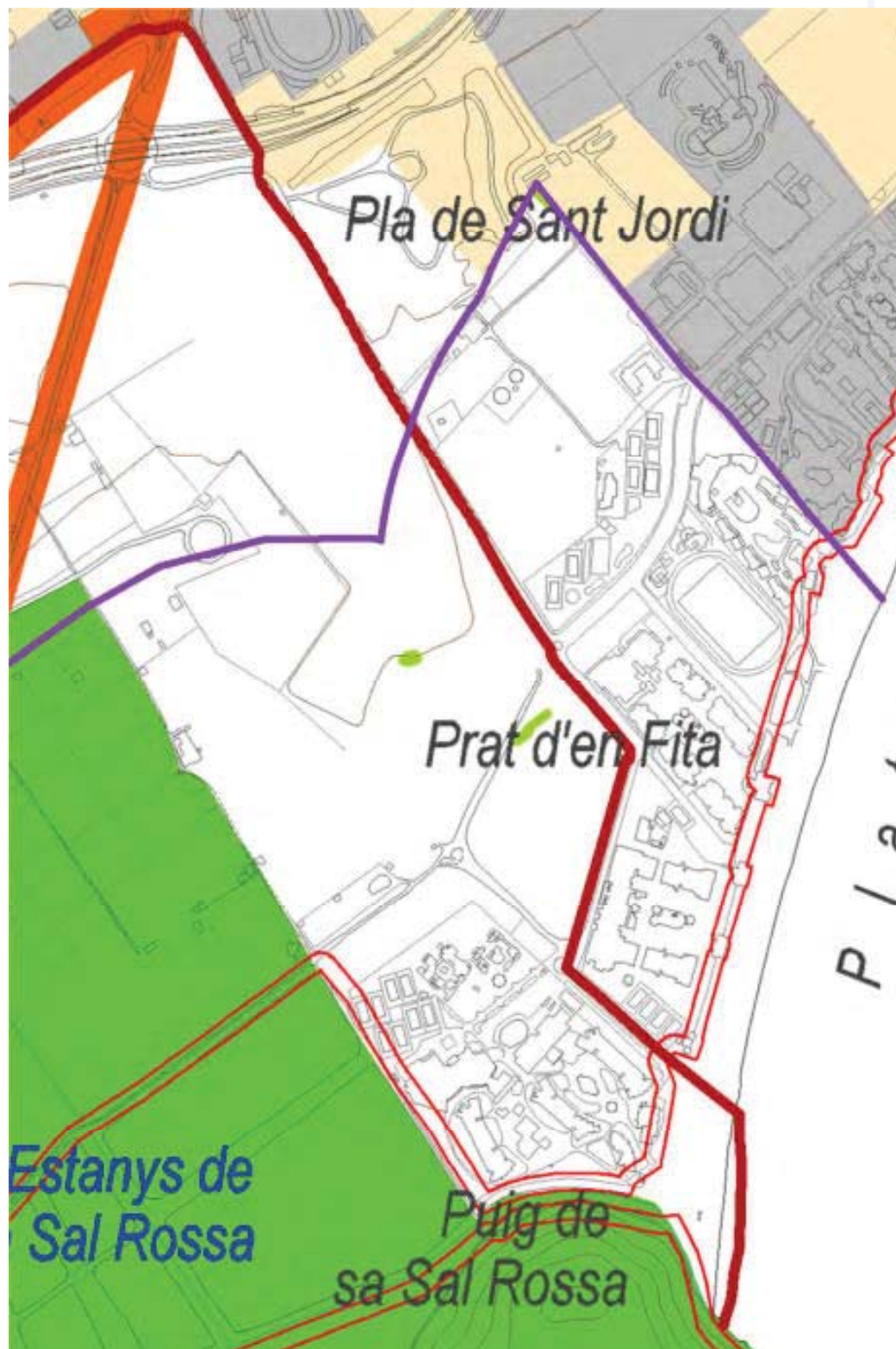
19.1.3 En consecuencia, la definición de la zona excluida de APT de costa en este tramo de costa, así como la situación de las áreas de desarrollo urbano y de las APR de riesgos correspondientes al mismo se concretan por la propuesta en la forma que a continuación se grafía:

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



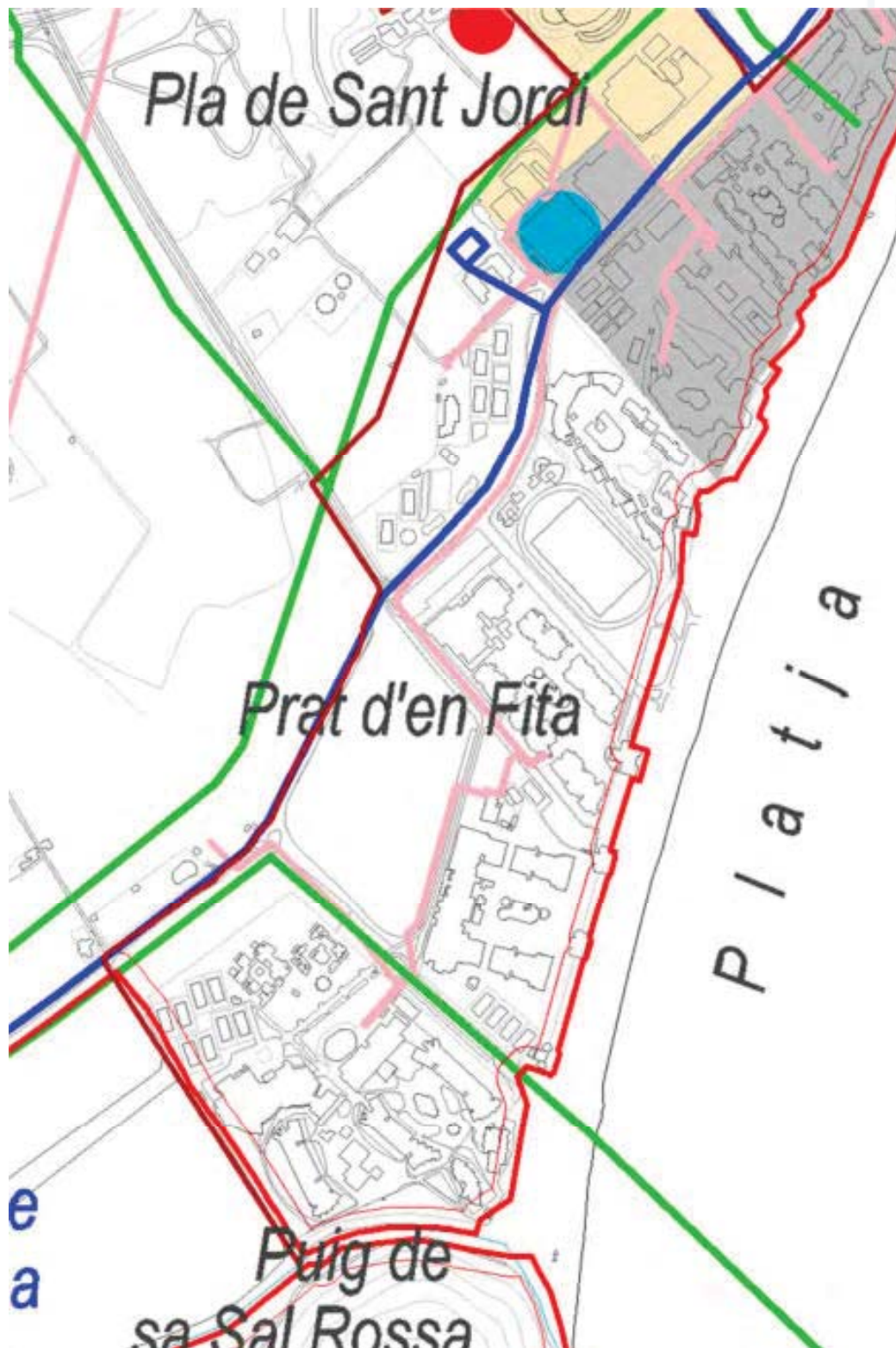
Ámbito de la APT de costa resultante propuesto sobre el Plano 1 Categorias de suelo rústico

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



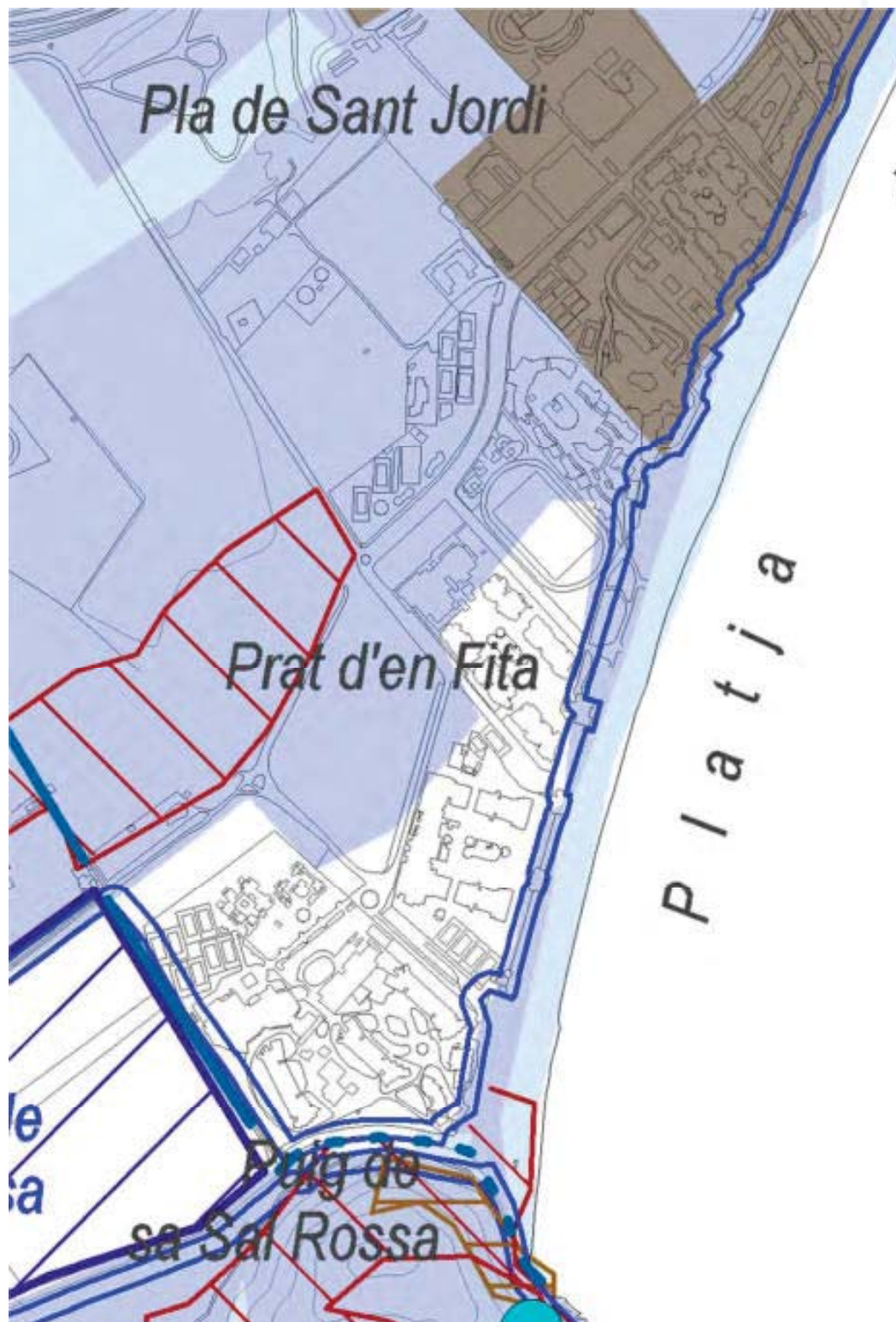
El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



Ámbito sectores 4.17 y 4.18

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



Tanteo definición proyección límite norte

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



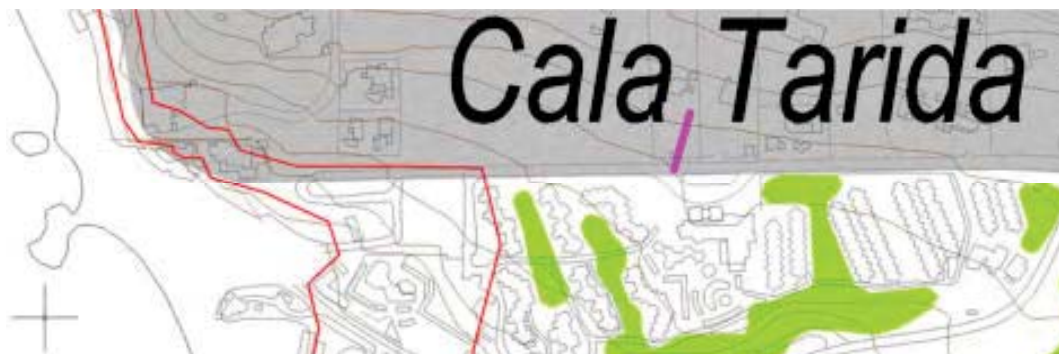
Tanteo definición proyección límite sur

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

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



Definición proyección posterior límite norte. Origen de la proyección



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

modificación 2 del PTI de eivissa

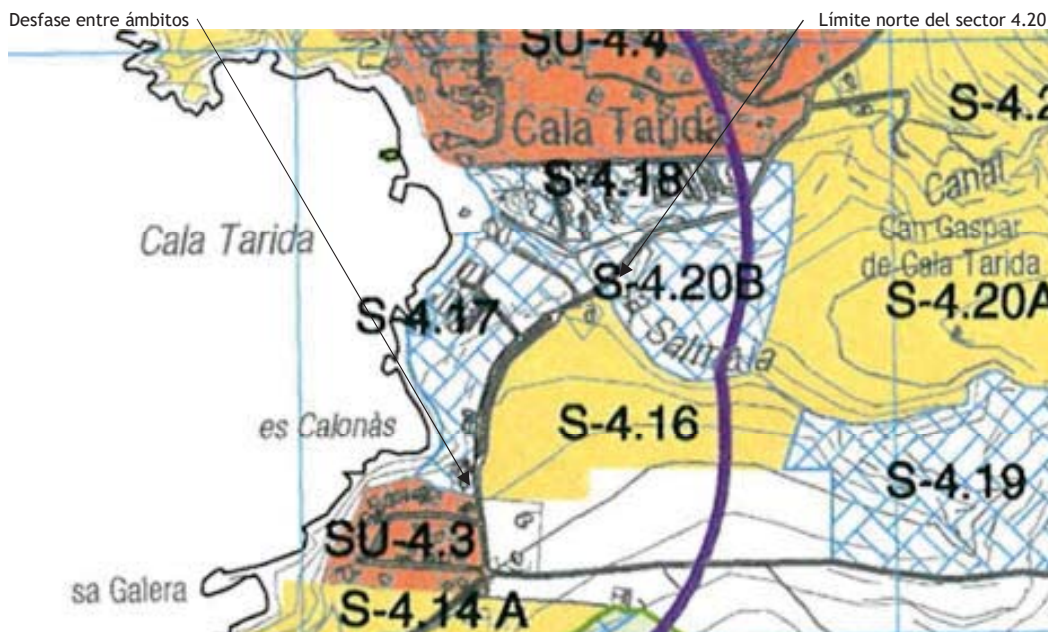
delimitacion apt costa enero 2023

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



Definición proyección posterior límite sur. Origen de la proyección

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



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

19.2.3 En relación con el ámbito del APT definido:

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



Ámbito resultante de la estricta aplicación geométrica

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



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



Traslación de la directriz

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>





modificació 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

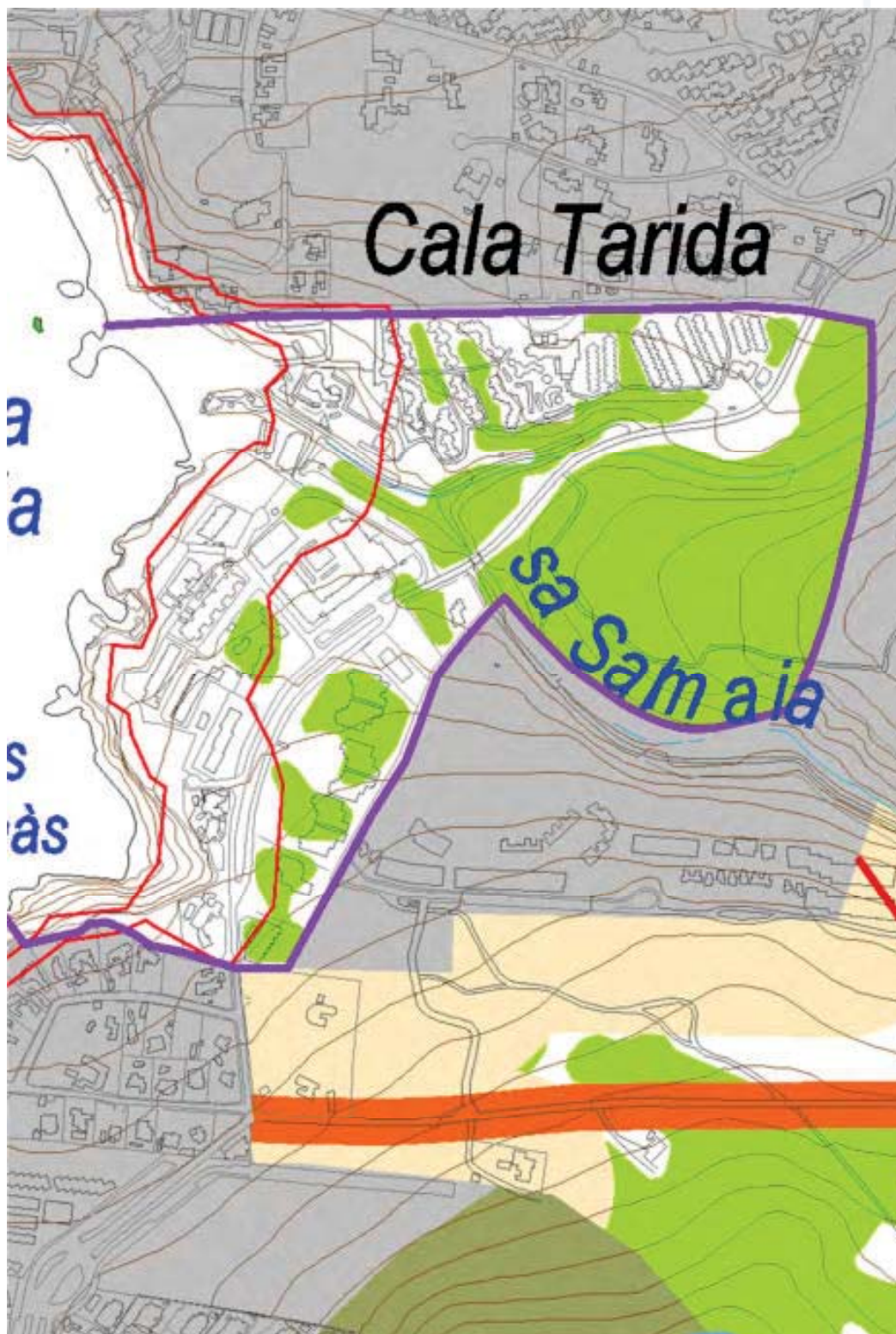
<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



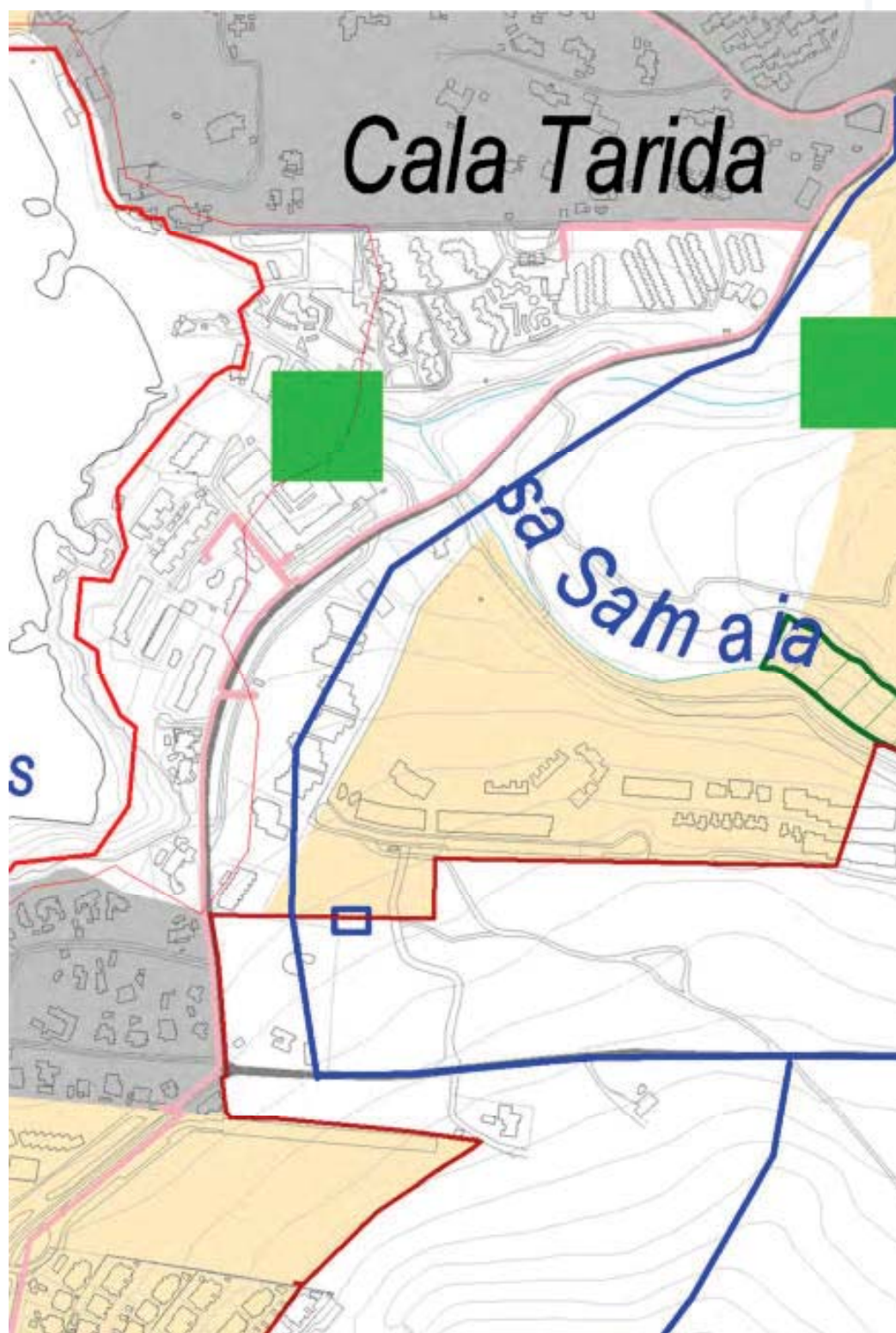
Ambito de la APT de costa resultante propuesto

Copia electrónica autenticada de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



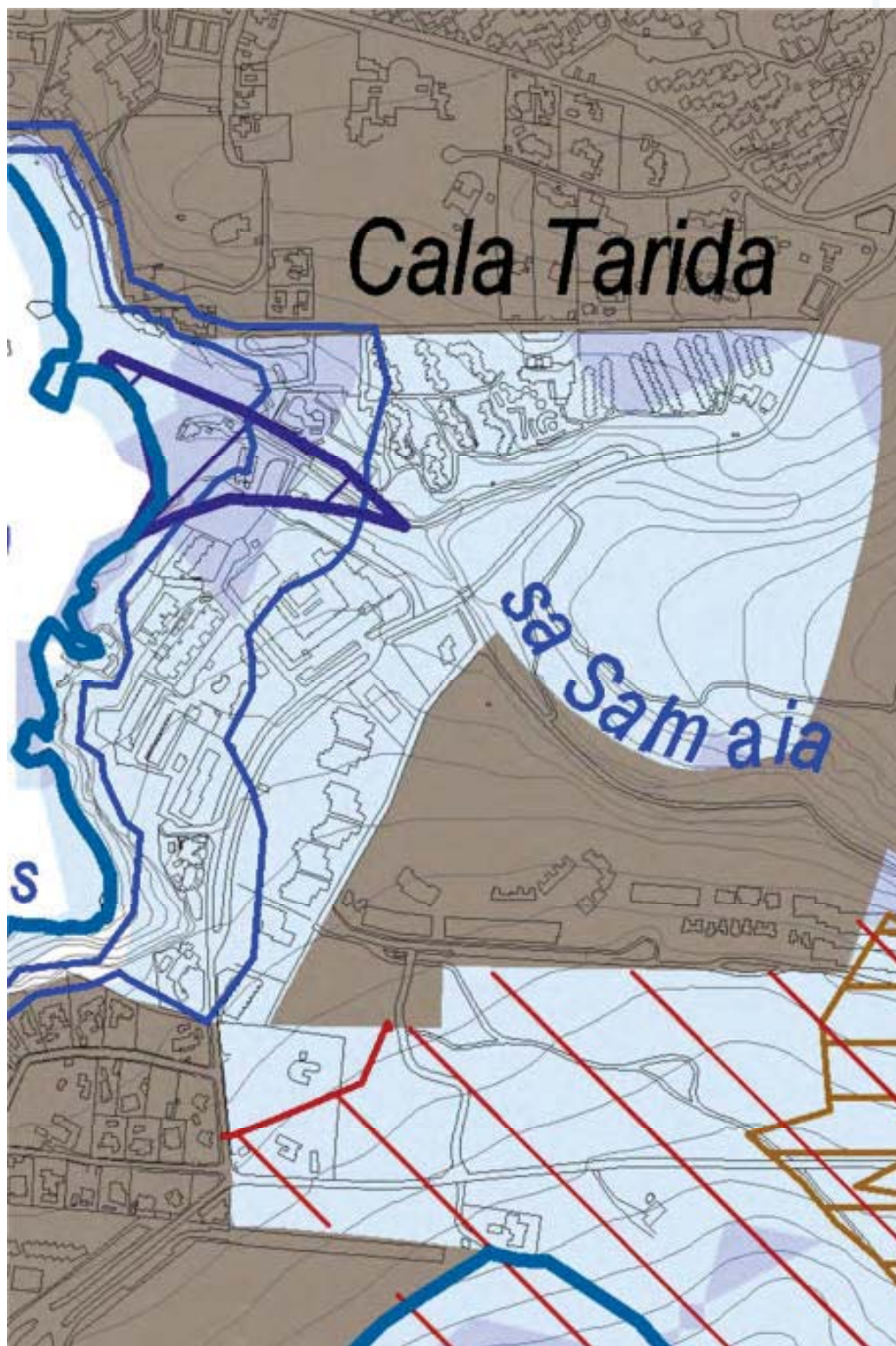
El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



Ámbito sector 5.5

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



Tanteo definición proyección límite norte

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



Tanteo definición proyección límite sur



Tanteo definición proyección límite este



Tanteo definición proyección límite este

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

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



Definición proyección posterior límite norte. Origen de la proyección



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



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



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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

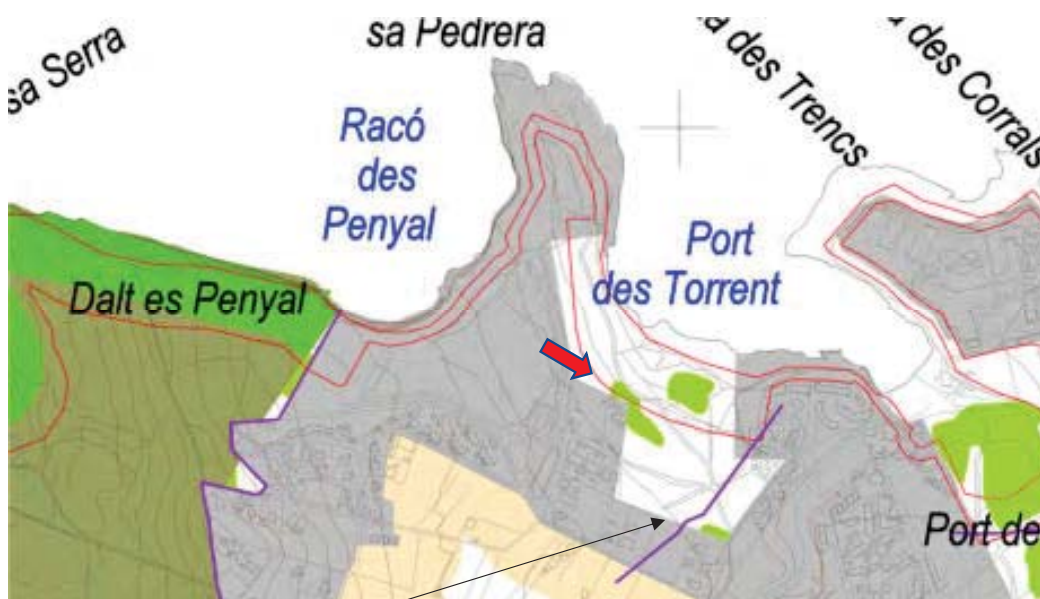
delimitacion apt costa enero 2023

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



Definición proyección posterior límite este. Origen de la proyección

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



Límite APT ribera oeste de Punta Pedrera

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



Definición de APT vigente en Cala Marçal

APT de costa

Ámbitos excluidos de APT de costa

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



Límite de la proyección posterior hacia el interior

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

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



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

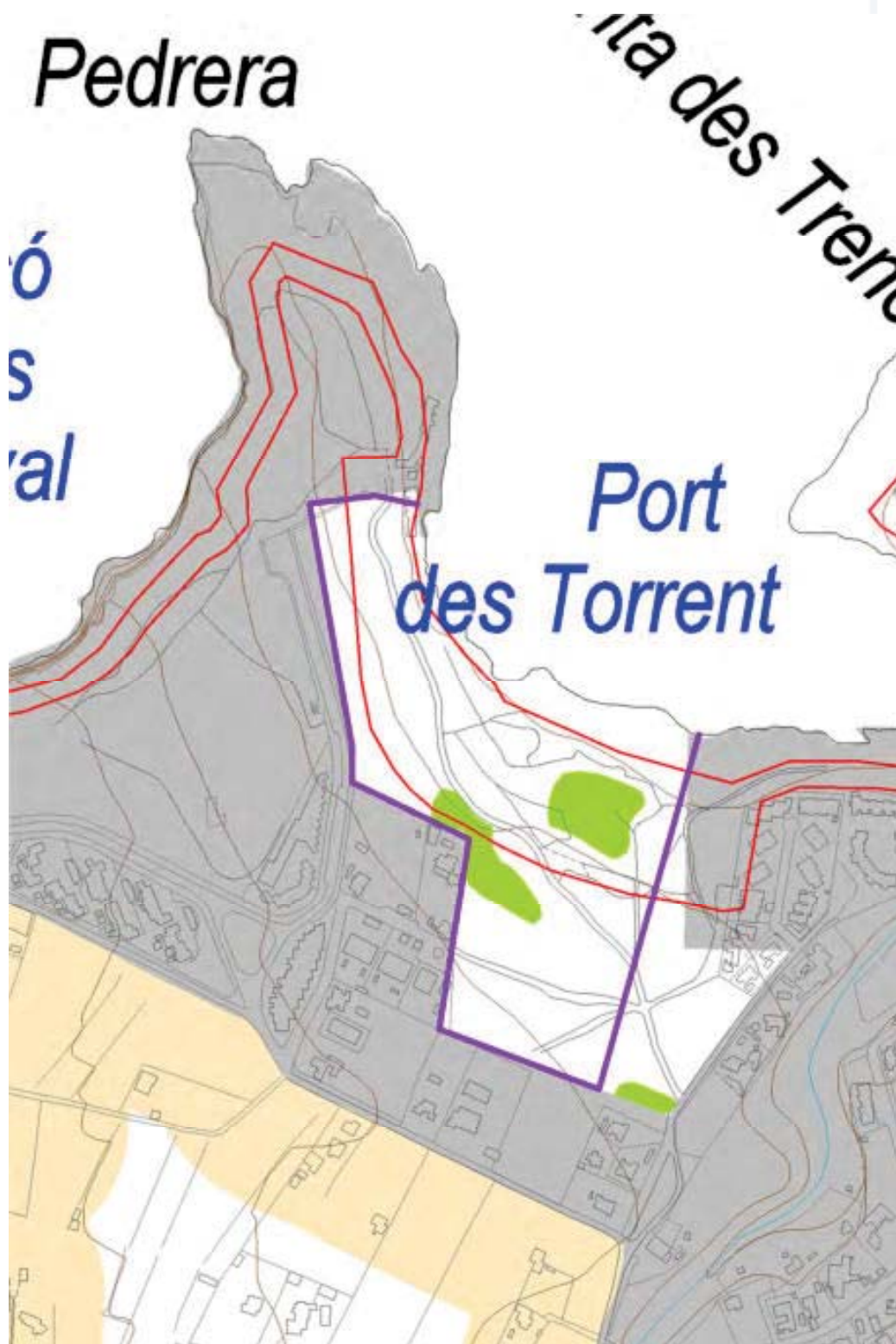
<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



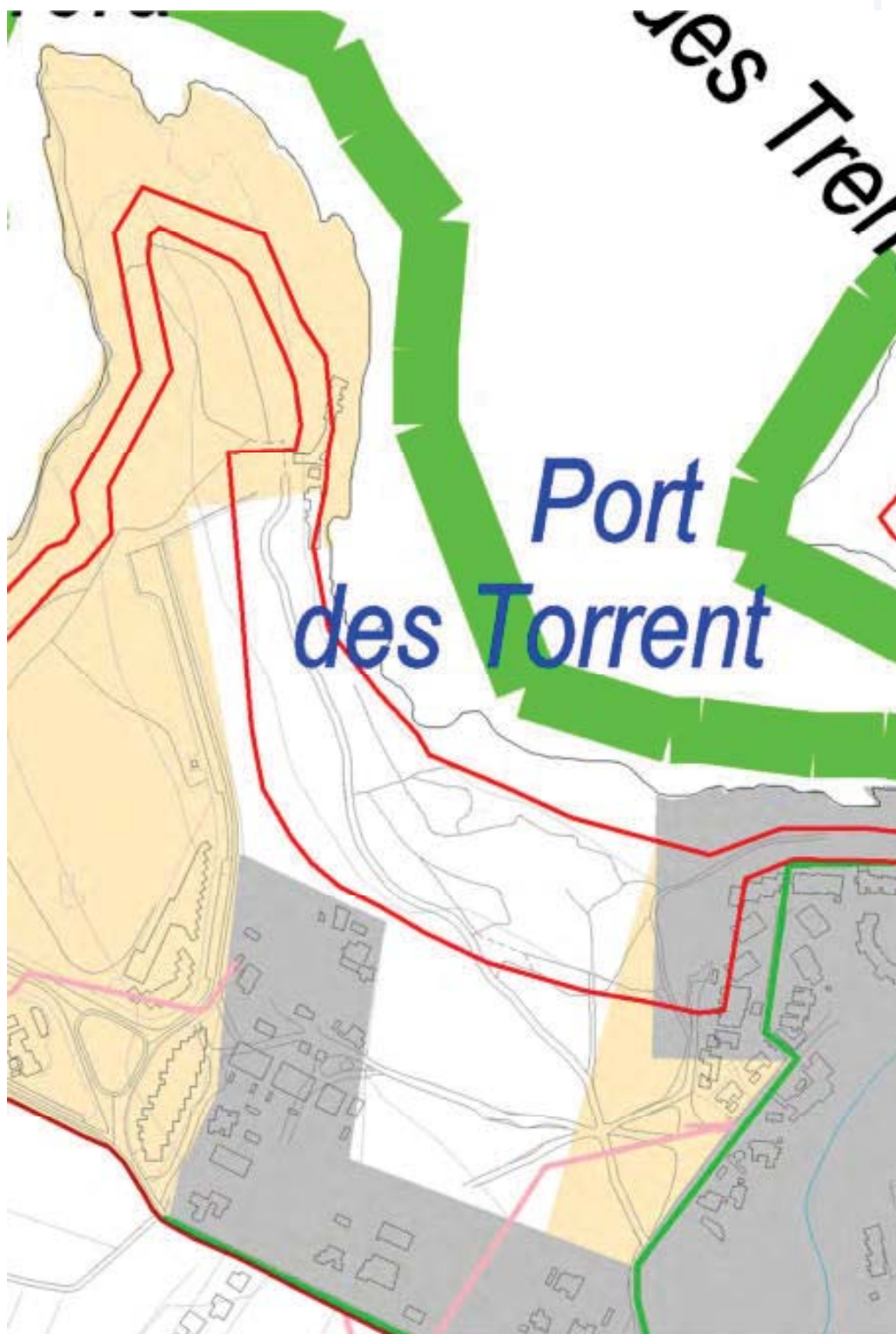
Ámbito de la APT de costa resultante propuesto

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



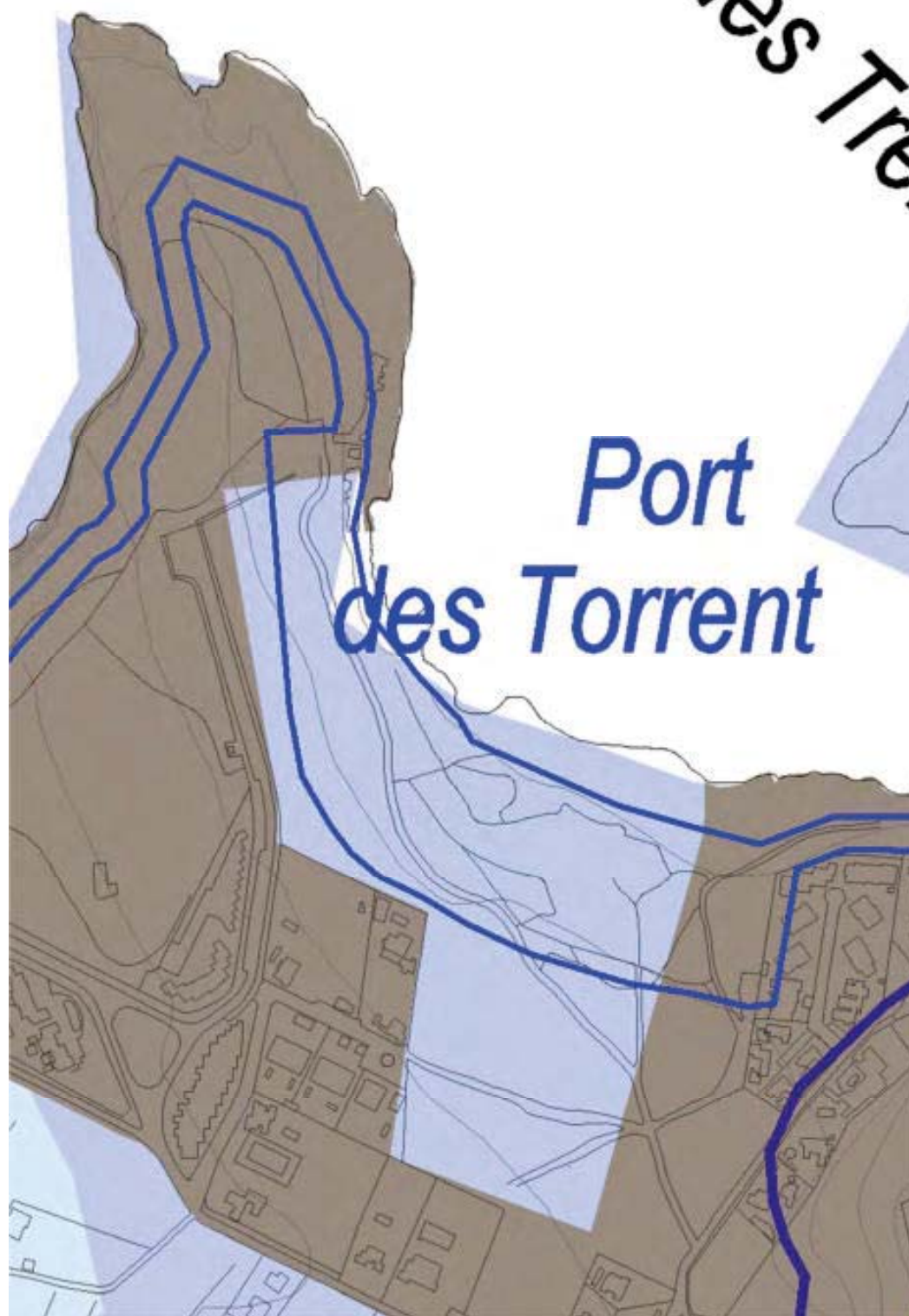
El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



Àmbito sector 5.7



Tanteo definición proyección límite oeste. Origen de la proyección

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



Tanteo definición proyección límite norte. Origen de la proyección



Tanteo definición proyección límite norte. Traslado sobre el perímetro



Definición proyección posterior límite oeste Origen de la proyección

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



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



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



Definición proyección posterior límite oeste. Origen de la proyección



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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

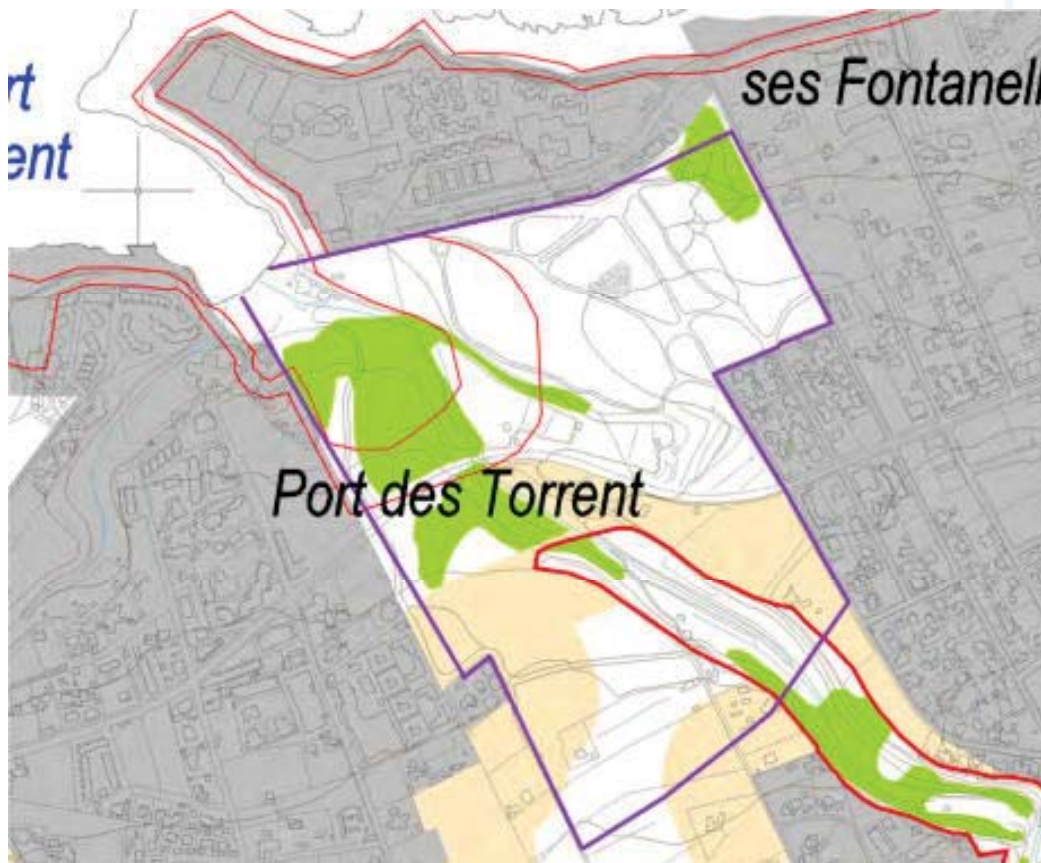
<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



Definición inicial de la zona excluida

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

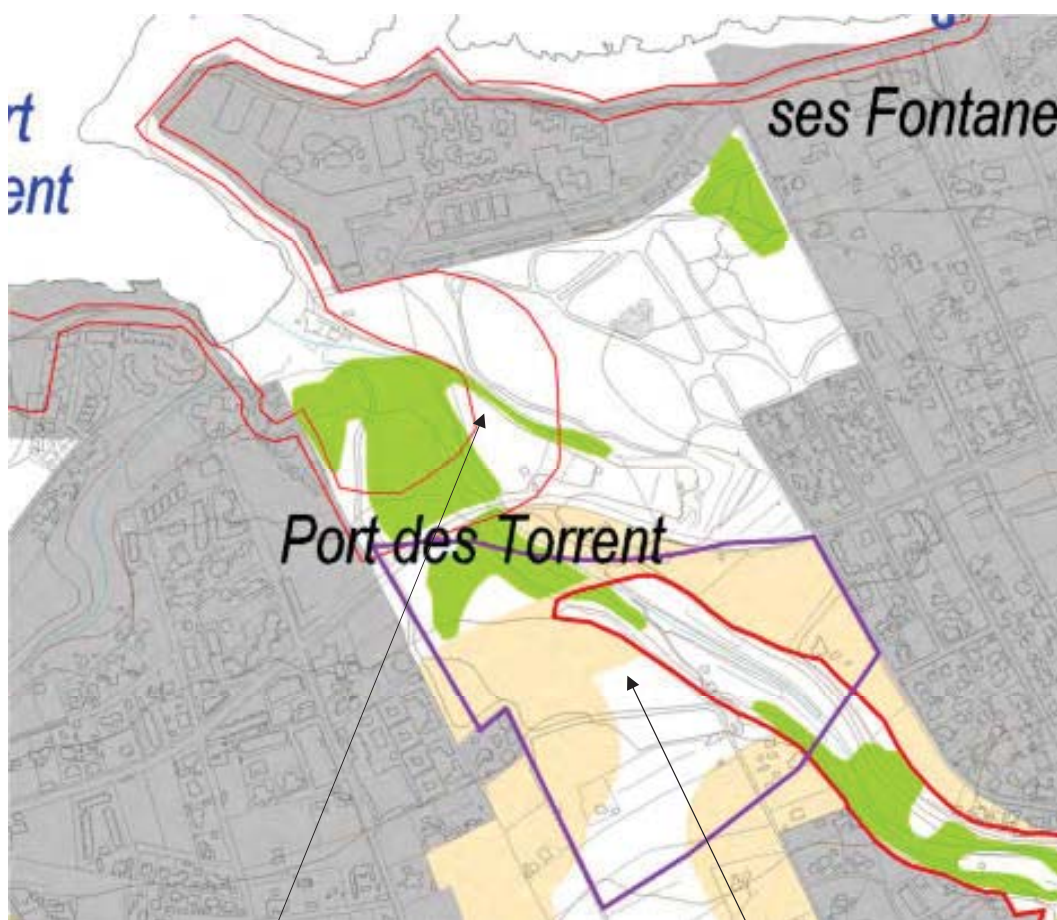


Limite APT ribera norte del sector 5.7

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



Zona excluida de APT de costa

Zona asignada a las APT de costa

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

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

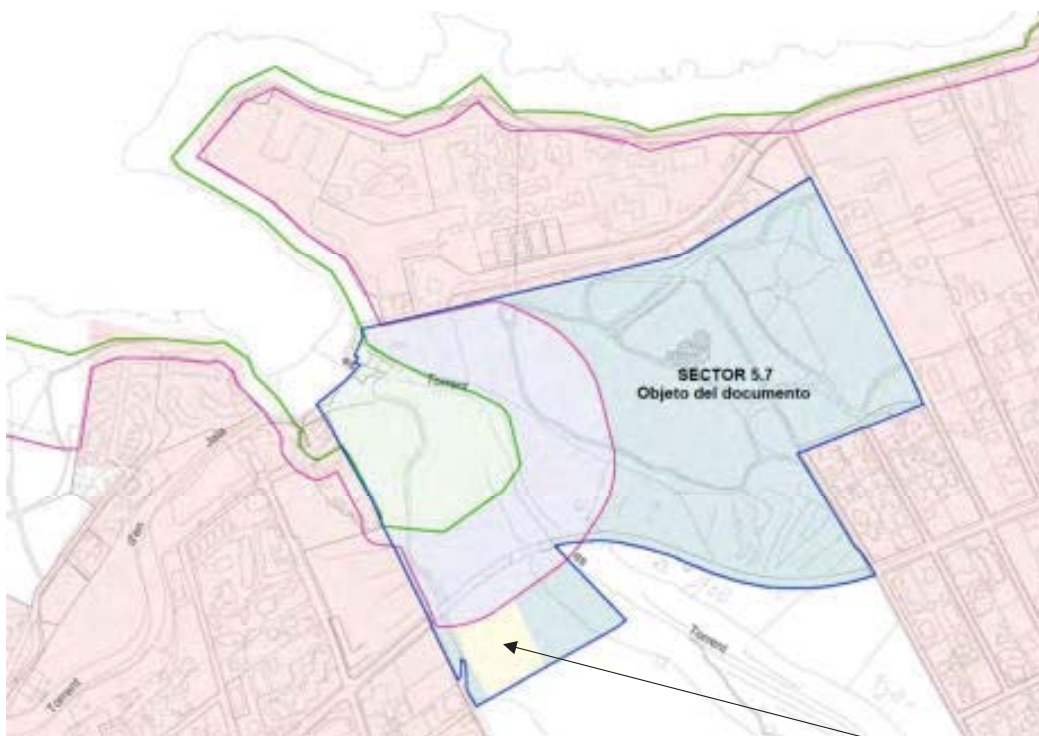
modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



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

APT de costa



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

APT de costa

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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



Límites y sentido de las proyecciones posteriores hacia el interior

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

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

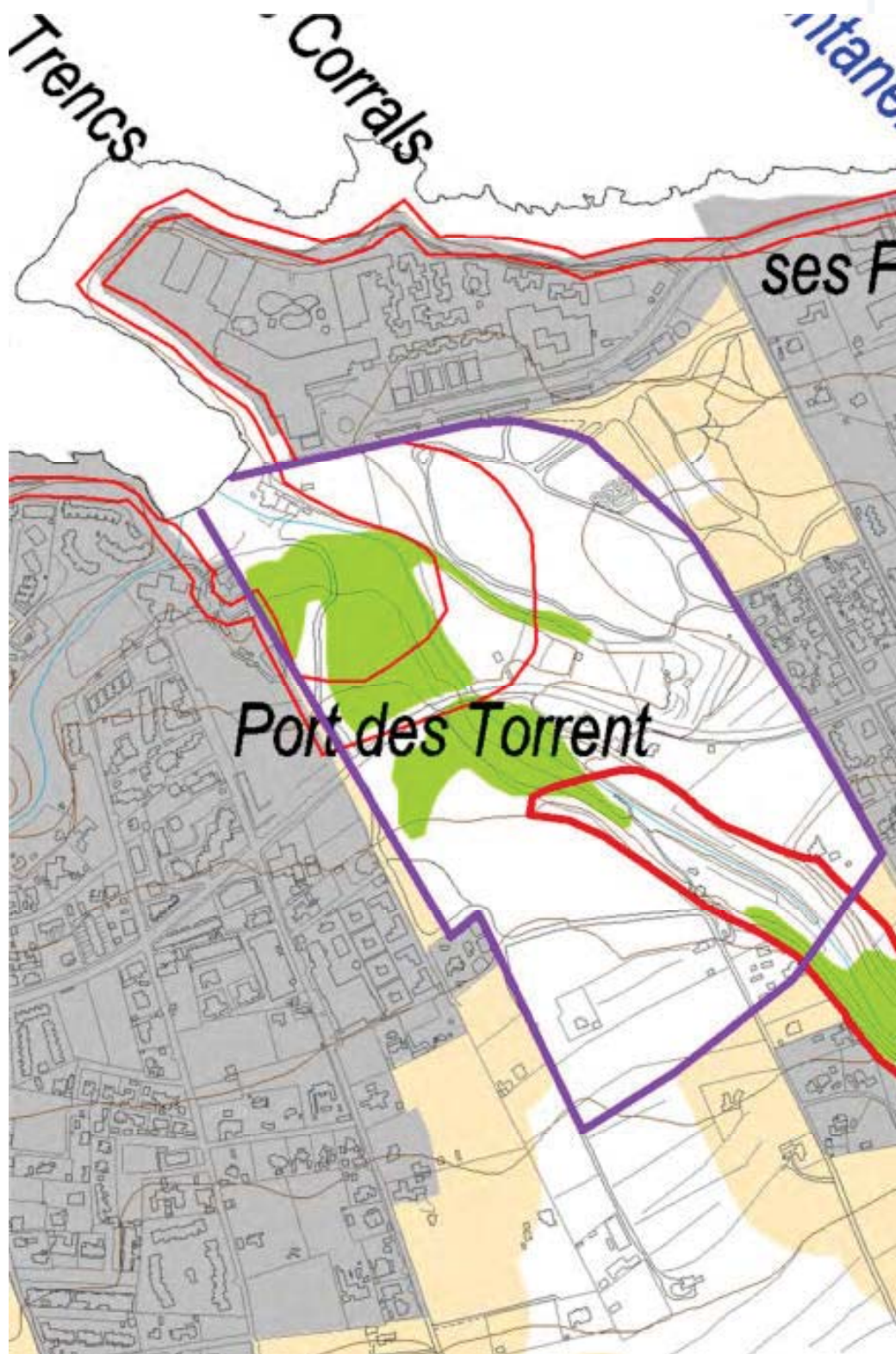
<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



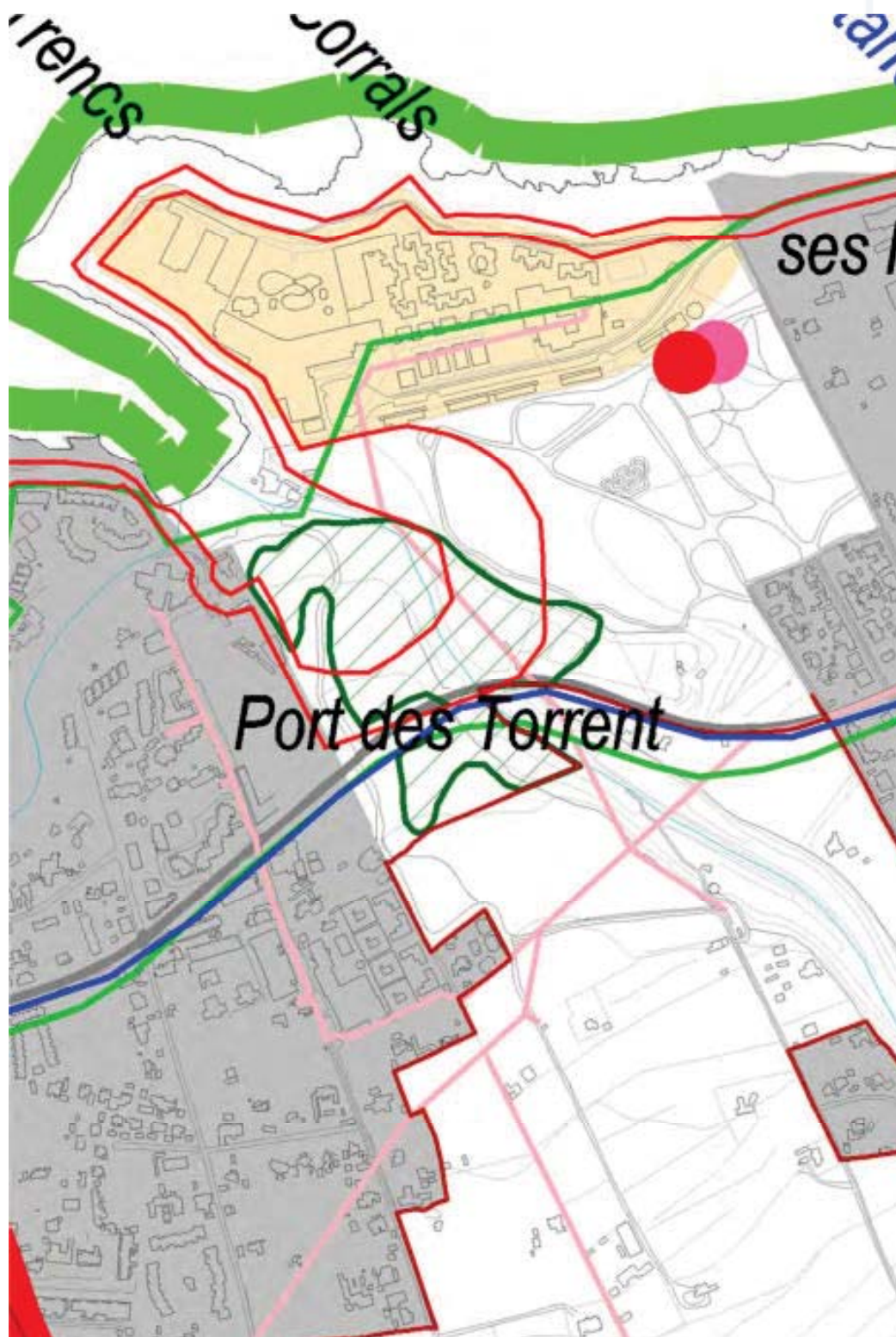
Ámbito de la APT de costa resultante propuesto

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



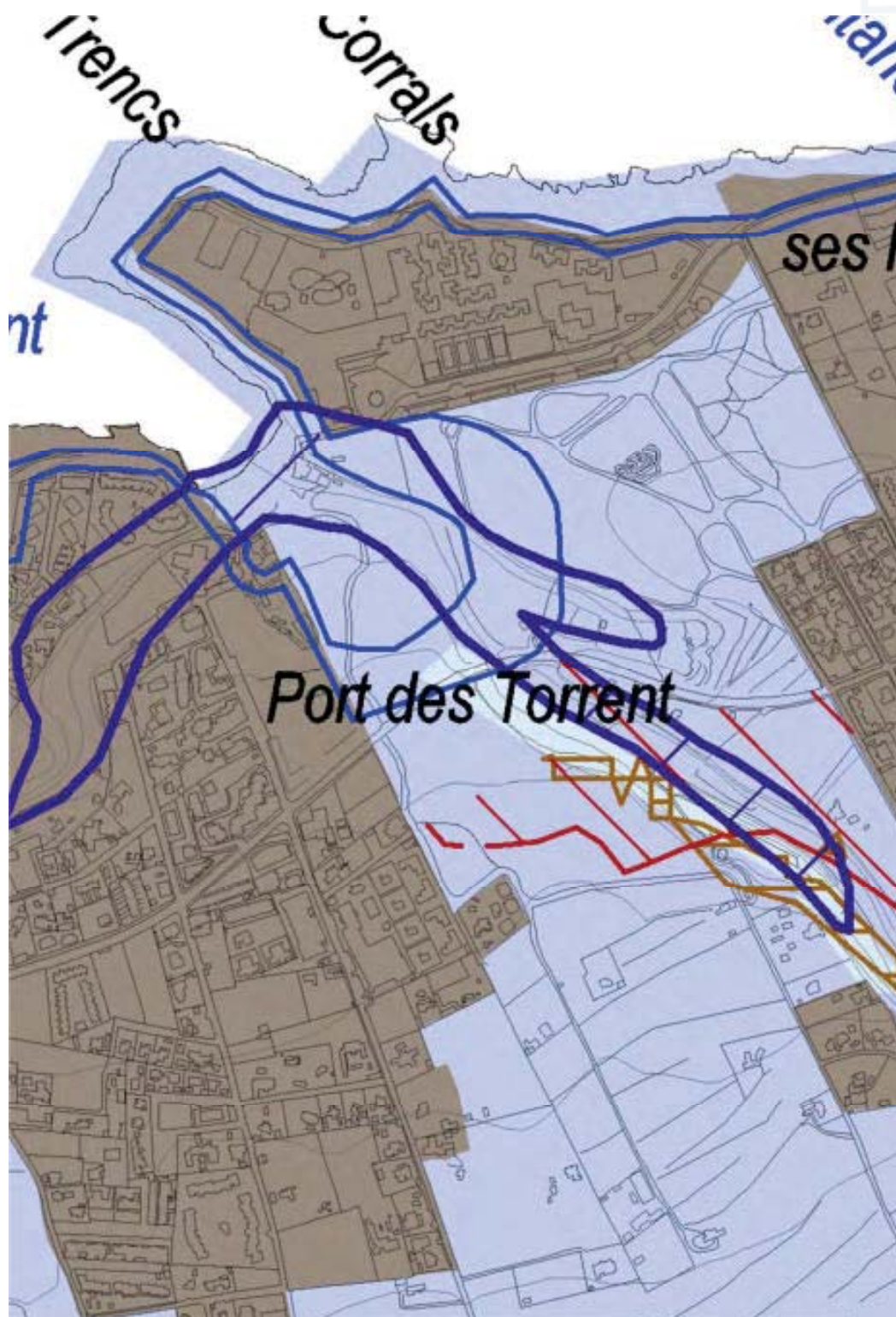
El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

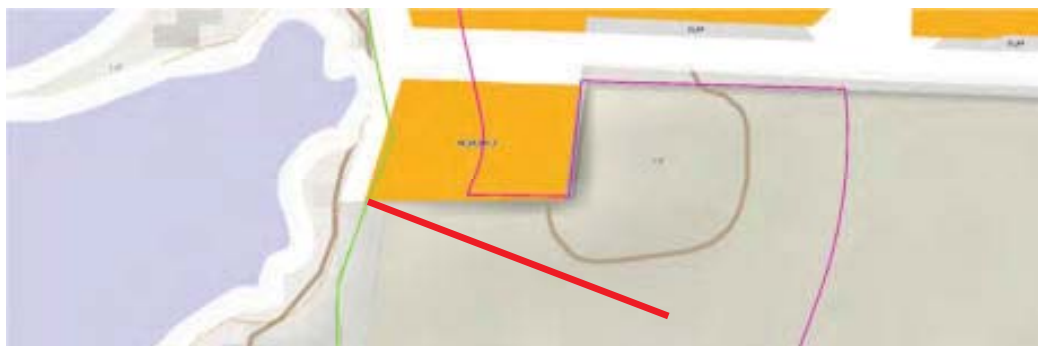
modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



Àmbito sector 14



Tanteo definición proyección límite norte

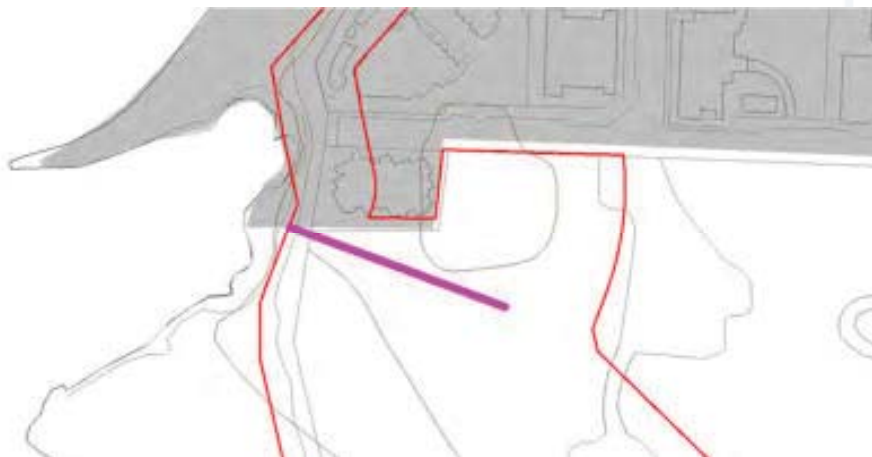


Tanteo definición proyección límite sur

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



Definición proyección posterior limite norte. Origen de la proyección



Definición proyección posterior limite sur. Origen de la proyección



Intersección proyecciones

Copia electrónica autentica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificació 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

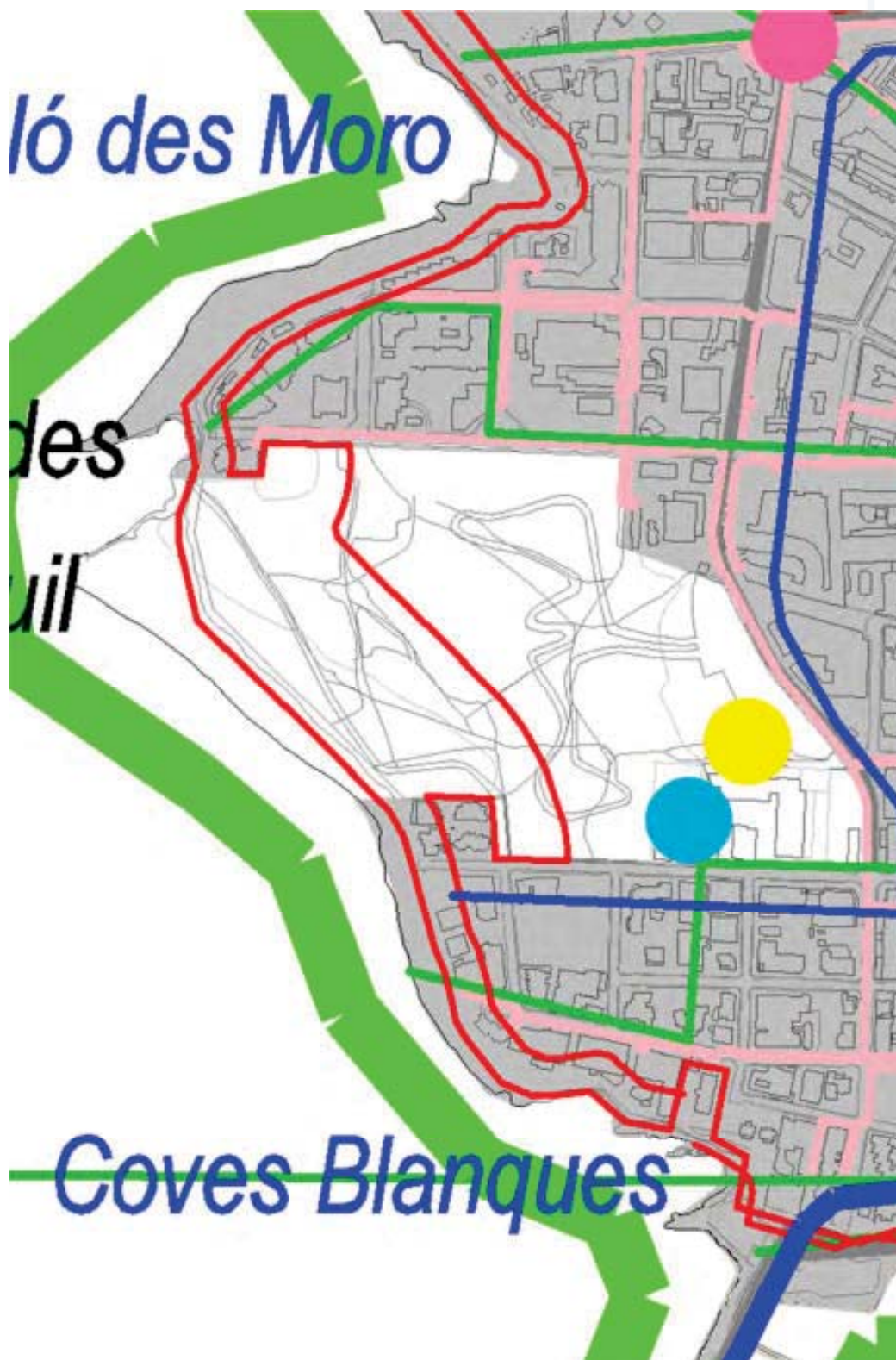
delimitacion apt costa enero 2023



Ámbito de la APT de costa resultante propuesto

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



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

modificació 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

lò des Moro***des
uil******Coves Blanques***

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

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



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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



Clasificación del suelo actualmente vigente en el ámbito de Punta Pedrera

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

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

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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



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



Límite de la proyección ortogonal posterior hacia el interior

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



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

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

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

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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

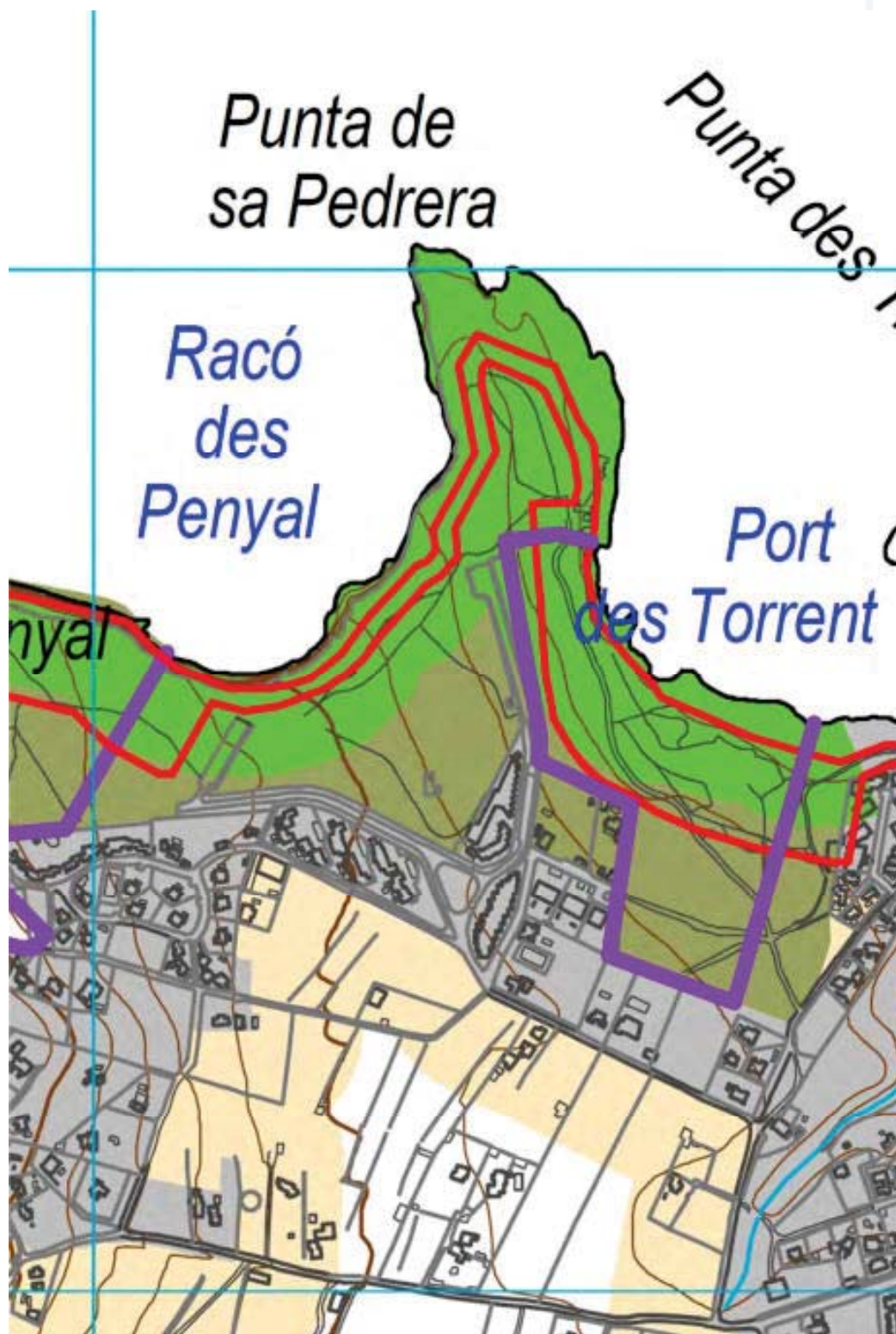
<https://seu.conselldeivissa.es>

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



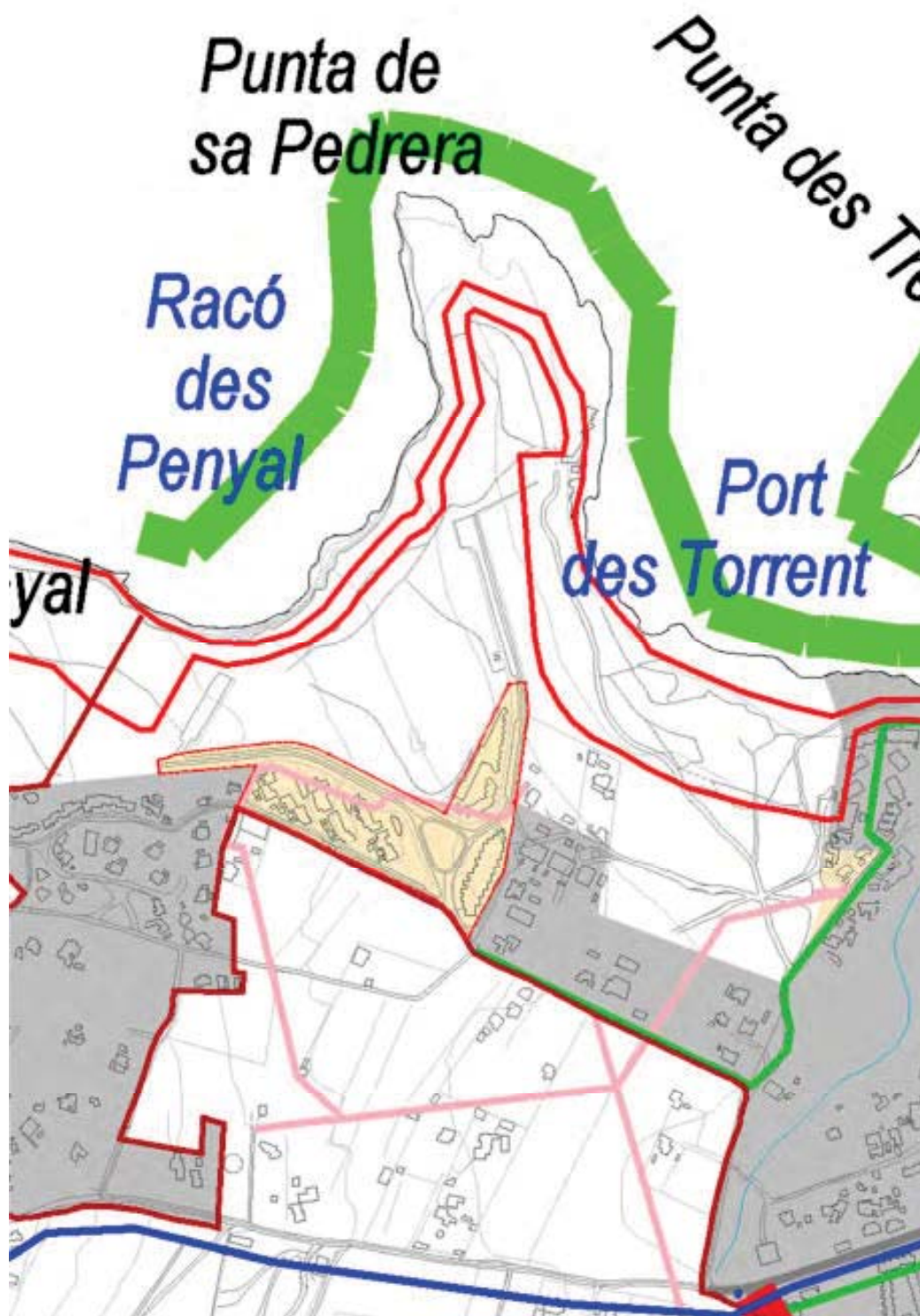
Ámbito de la APT de costa resultante propuesto

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



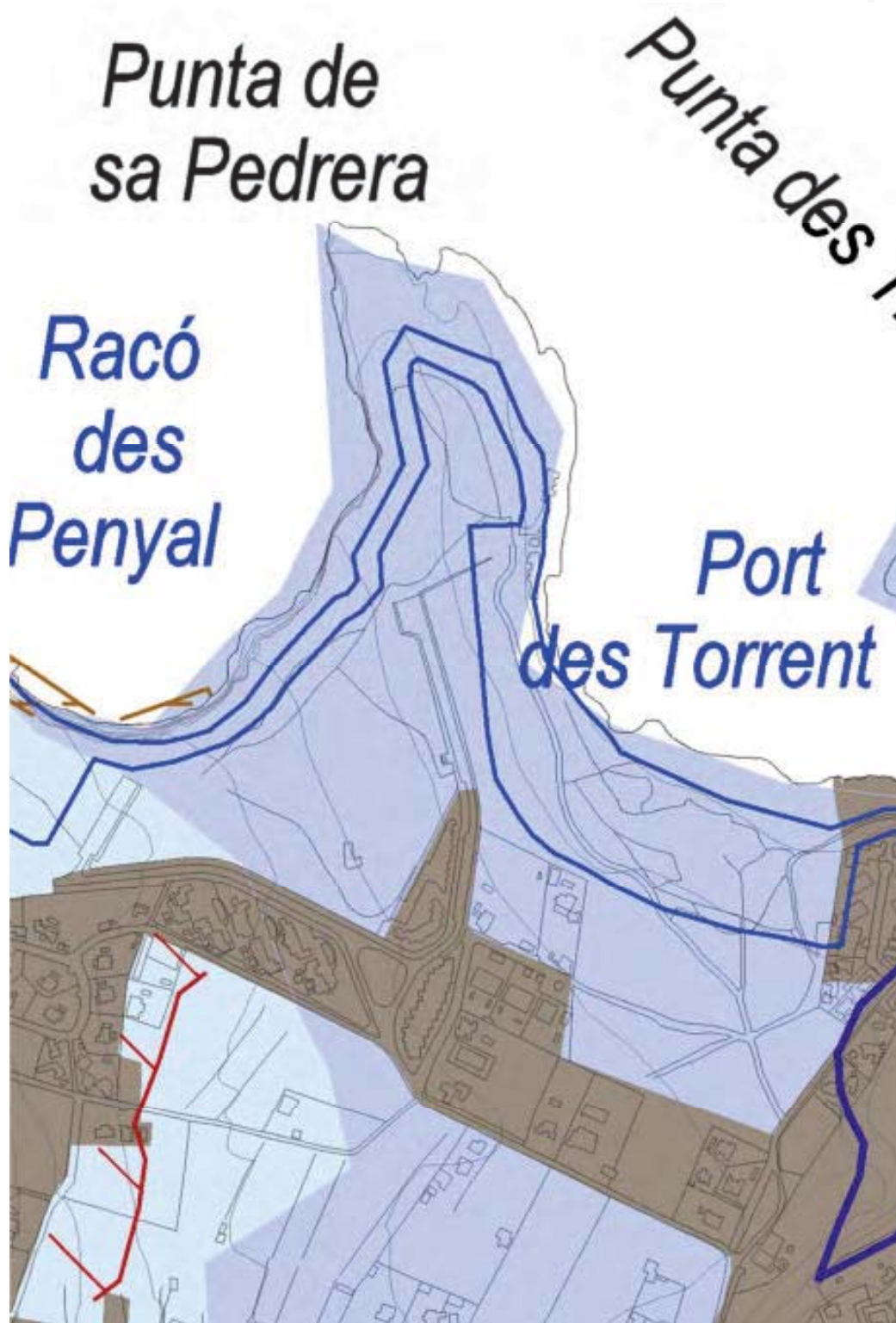
El tramo costero sobre el Plano 2 Áreas de desarrollo urbano, infraestructuras, equipamientos

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>

modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023



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

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:

<https://seu.conselldeivissa.es><https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>



modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

BONILLA VILLALONGA JOSE -
28394198P

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

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

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/138/1146299>





modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

ANEXO 1 DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS EXCLUIDAS DE APT DE COSTA

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

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

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





modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

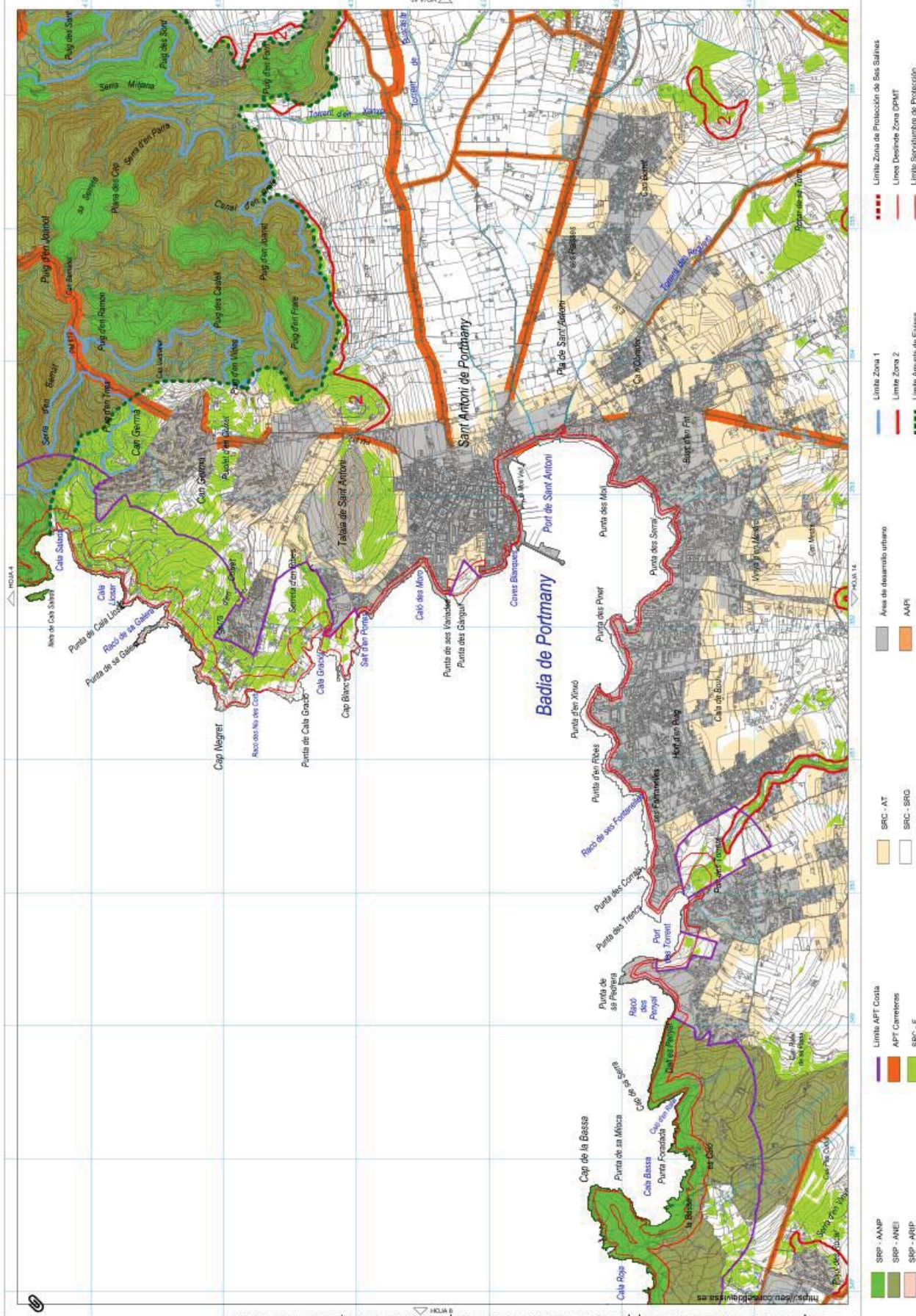
Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:
<https://seu.conselldeivissa.es>

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

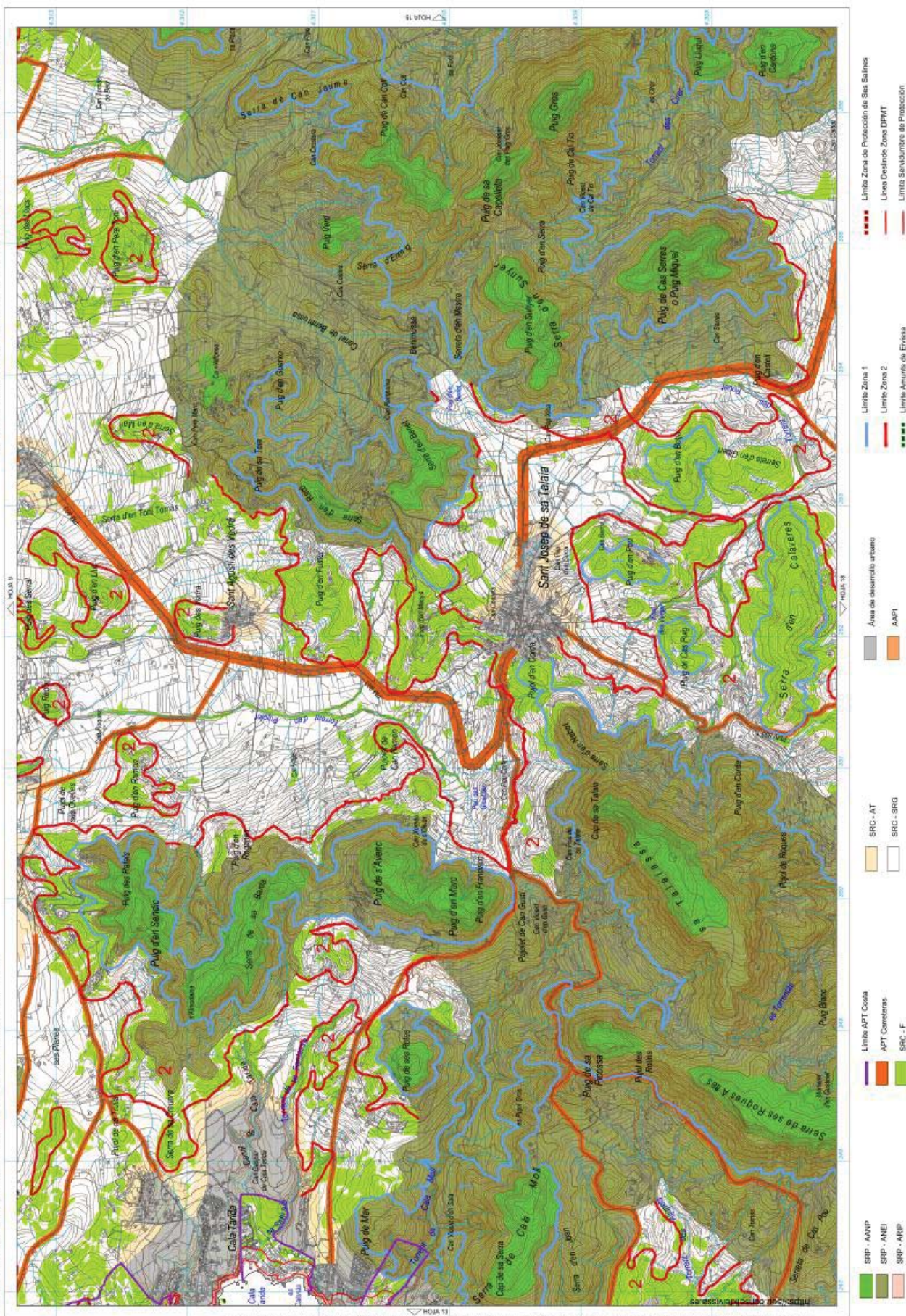


PLANO 1: CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO. ESCALA 1:25.000. HOJA 9

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA



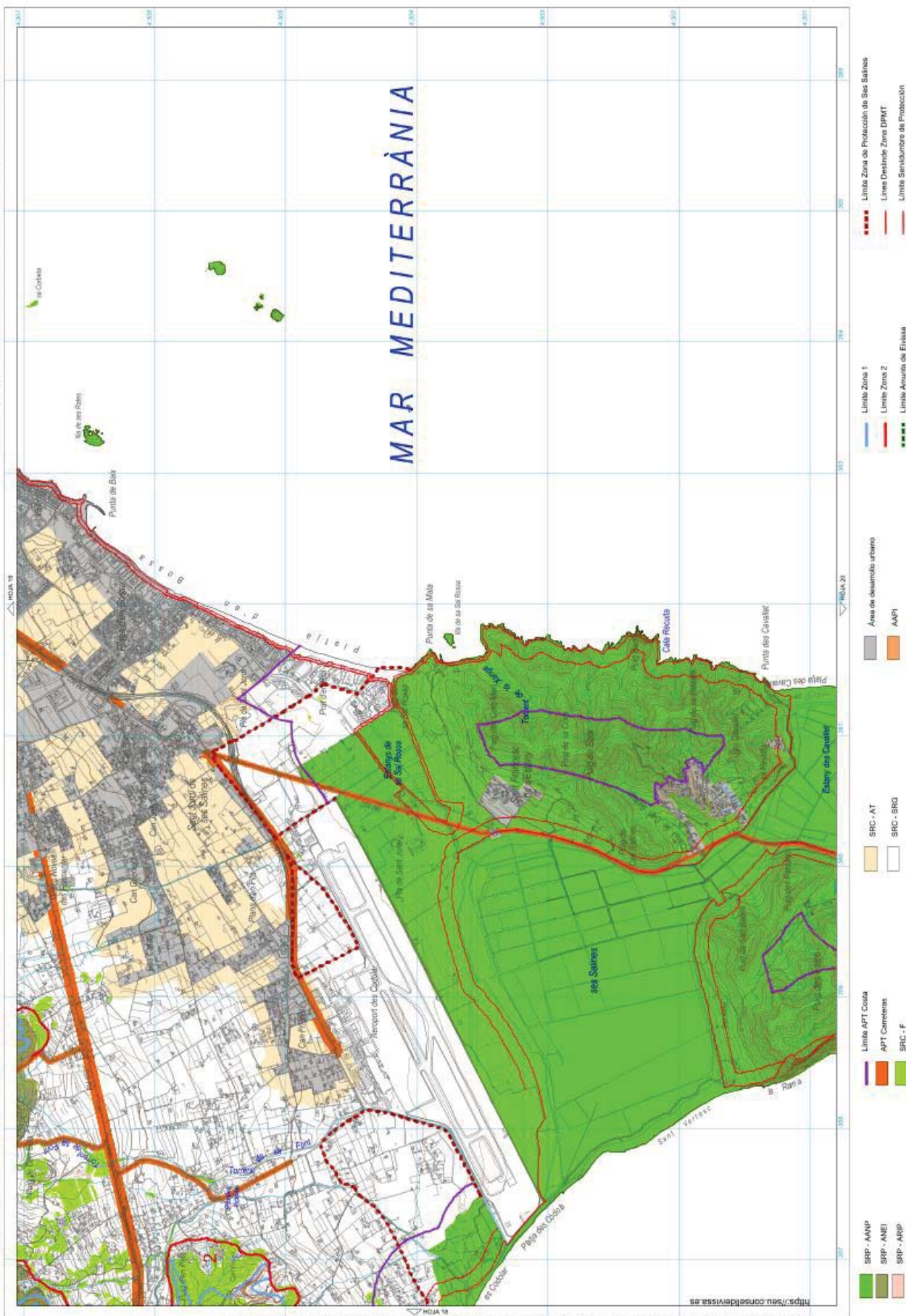
Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 1461563803059530043 - Comprobar autenticidad en: <https://seu.consorciobaleares.es>





PLANO 1: CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO. ESCALA 1:25.000. HOJA 19

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615638030355900943 - Comprobar autenticidad en: <https://seu.consorciobaleares.es>



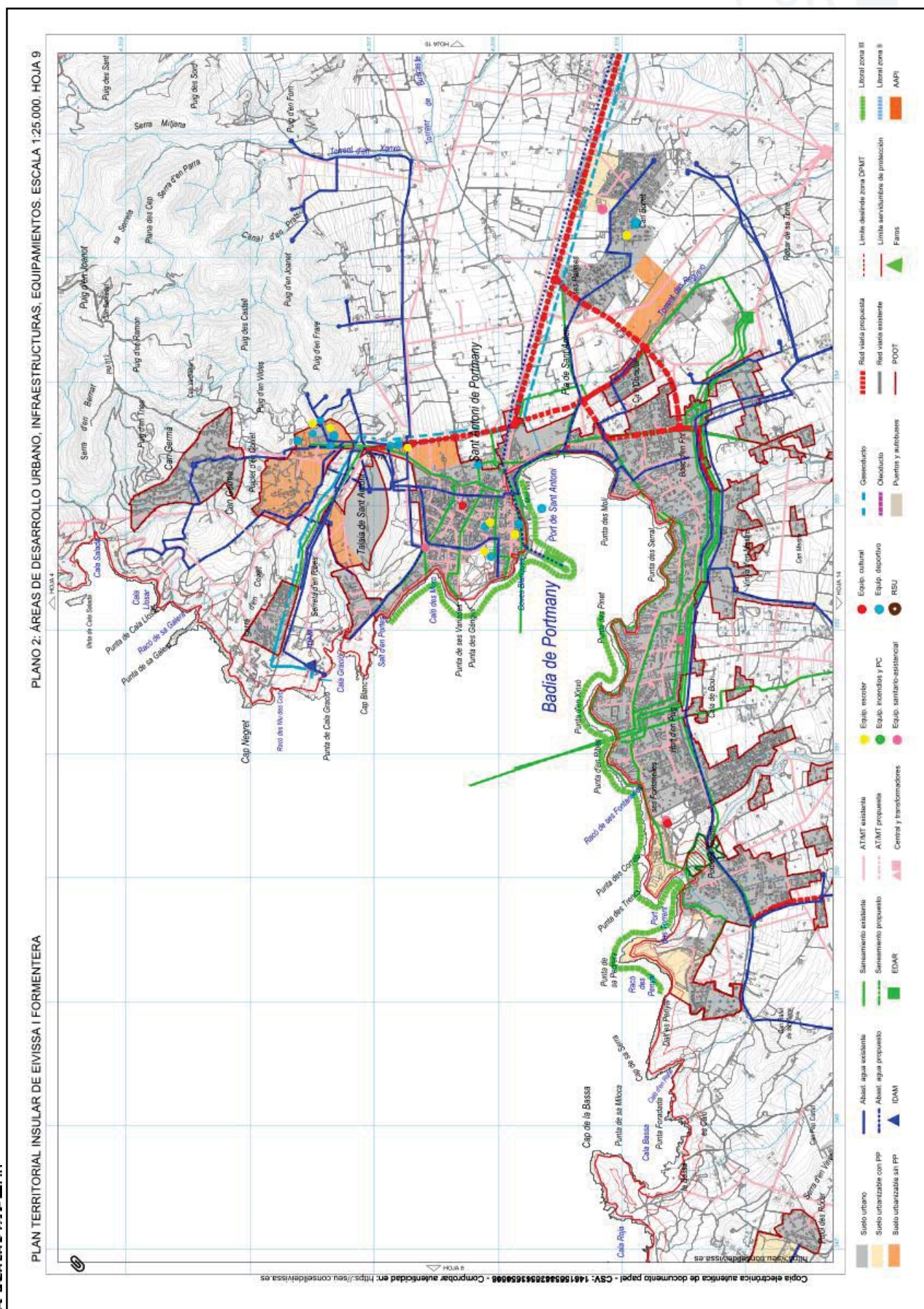
modificación 2 del PTI de eivissa

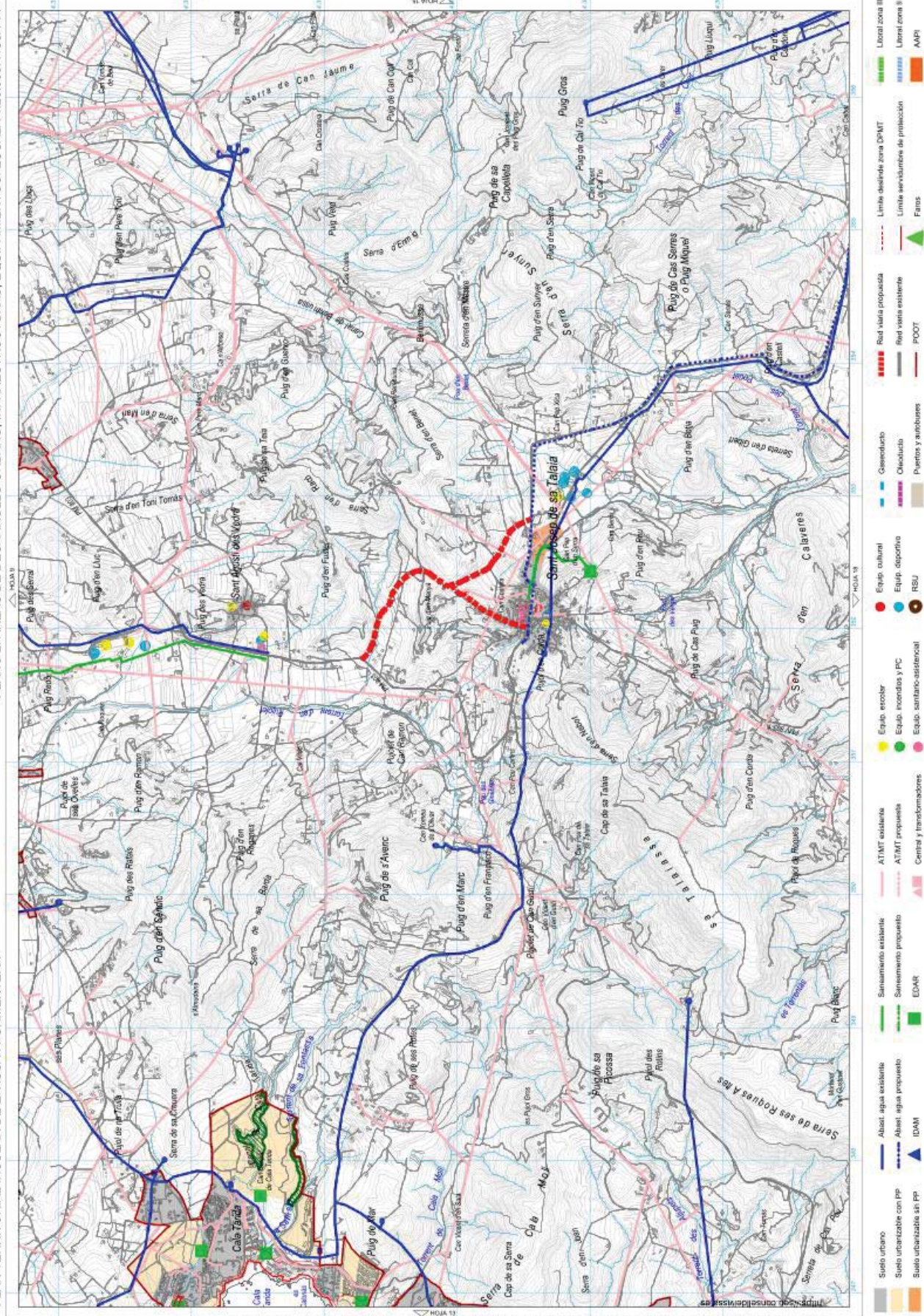
delimitacion apt costa enero 2023

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

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











modificaci3n 2 del PTI de elvissa

delimitacion apt costa enero 2023

Copia electr3nica aut3ntica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:
<https://seu.conselldeivissa.es>

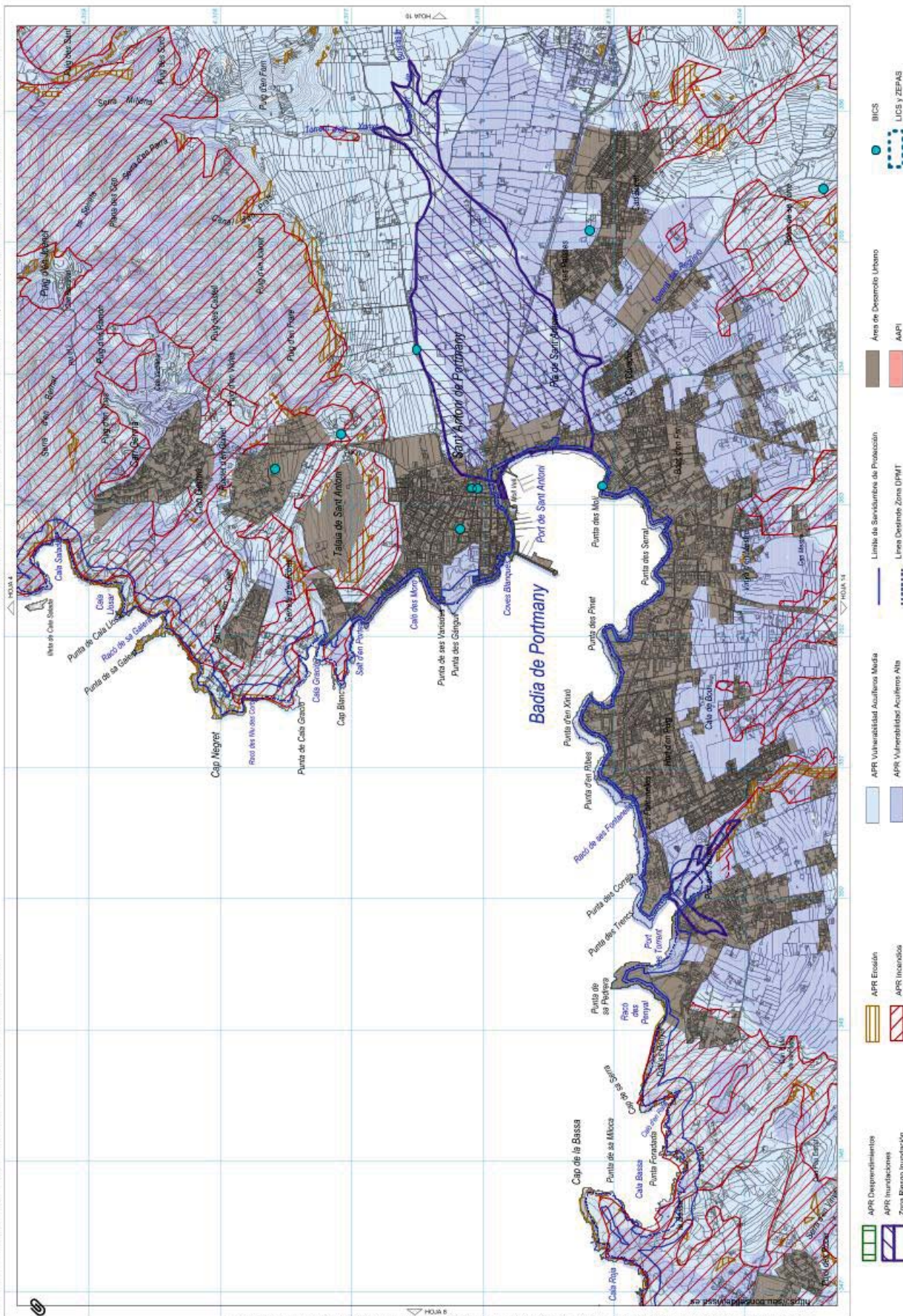
Plano 3. 3reas de protecci3n de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS. Hojas 9, 14 y 19





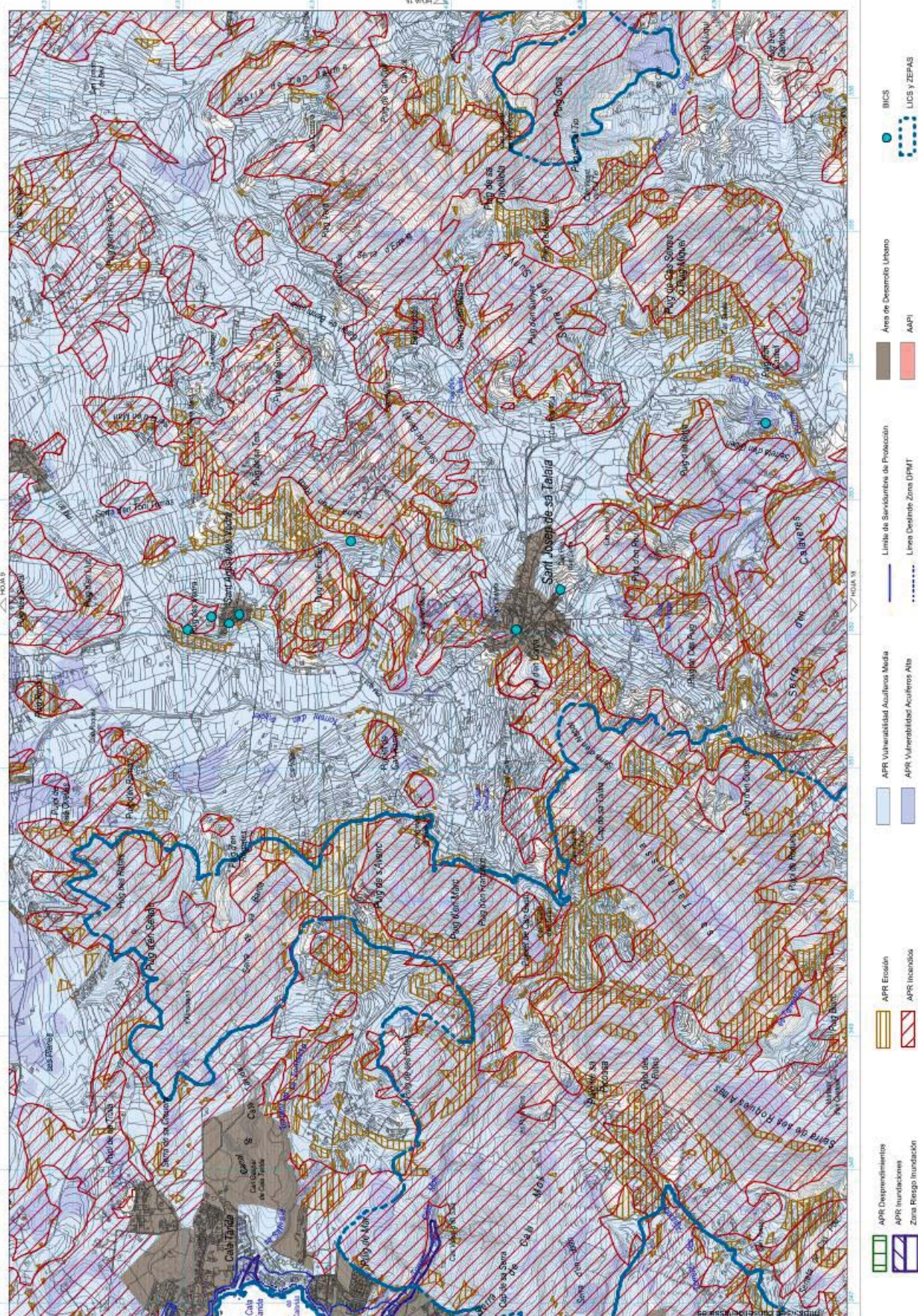
PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS . ESCALA 1:25.000. HOJA 9

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615053870967096000093 - Comprobar autenticidad en: <https://seu.consoldivissas.es>

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA







modificaci3n 2 del PTI de elvissa

delimitacion apt costa enero 2023

Copia electr3nica aut3ntica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar aut3nticidad en:
<https://seu.conselldeivissa.es>

ANEXO 2 DELIMITACI3N DE LAS ZONAS EXCLUIDAS DE APT DE COSTA CON INCORPORACI3N DE LA NORMATIVA SOBREVENIDA

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

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

Plano 3 Áreas de protecci3n de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS. Hojas 9, 14 y 19.





modificaci3n 2 del PTI de elvissa

delimitacion apt costa enero 2023

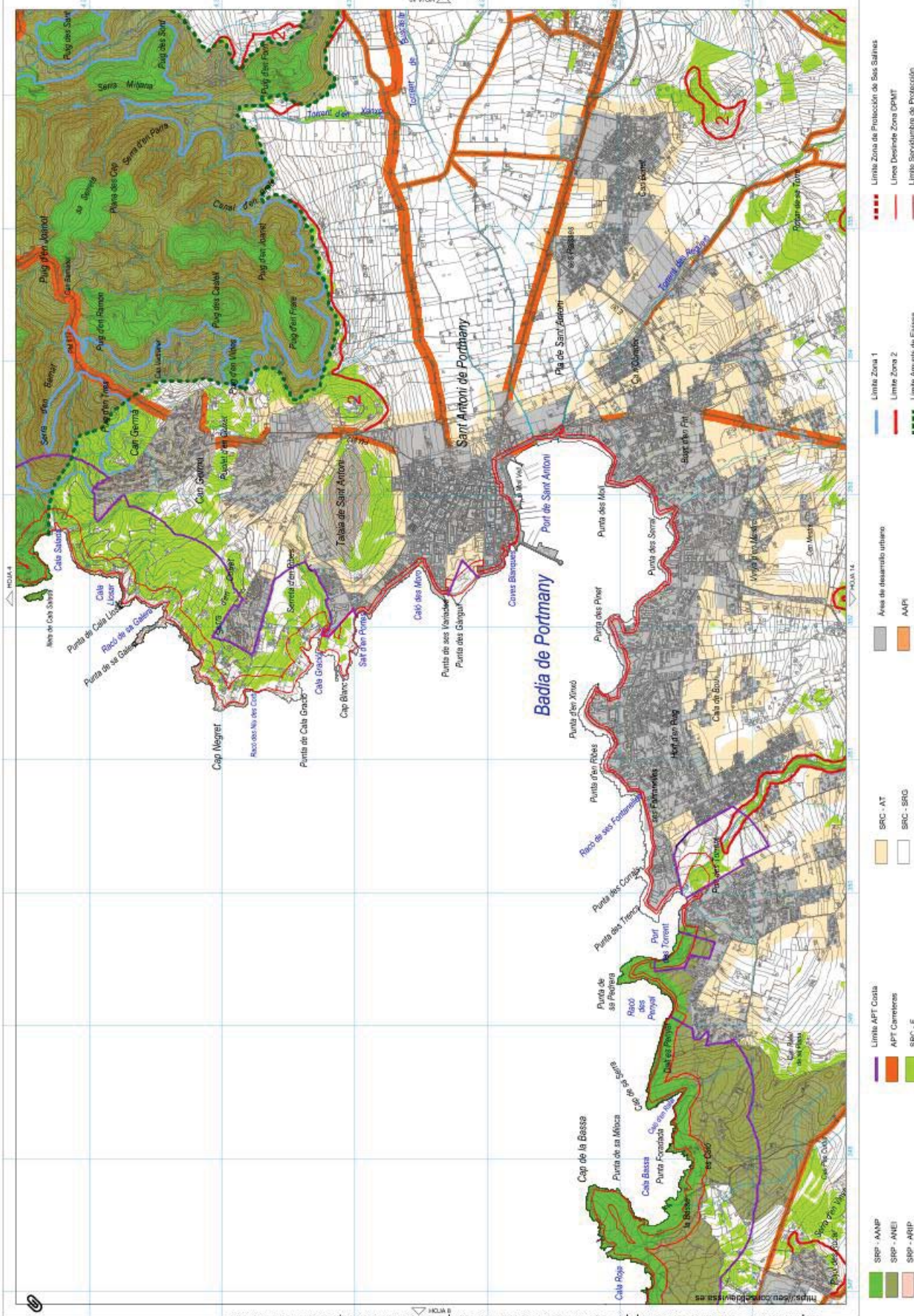
Copia electr3nica aut3ntica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar aut3nticidad en:
<https://seu.conselldeivissa.es>

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

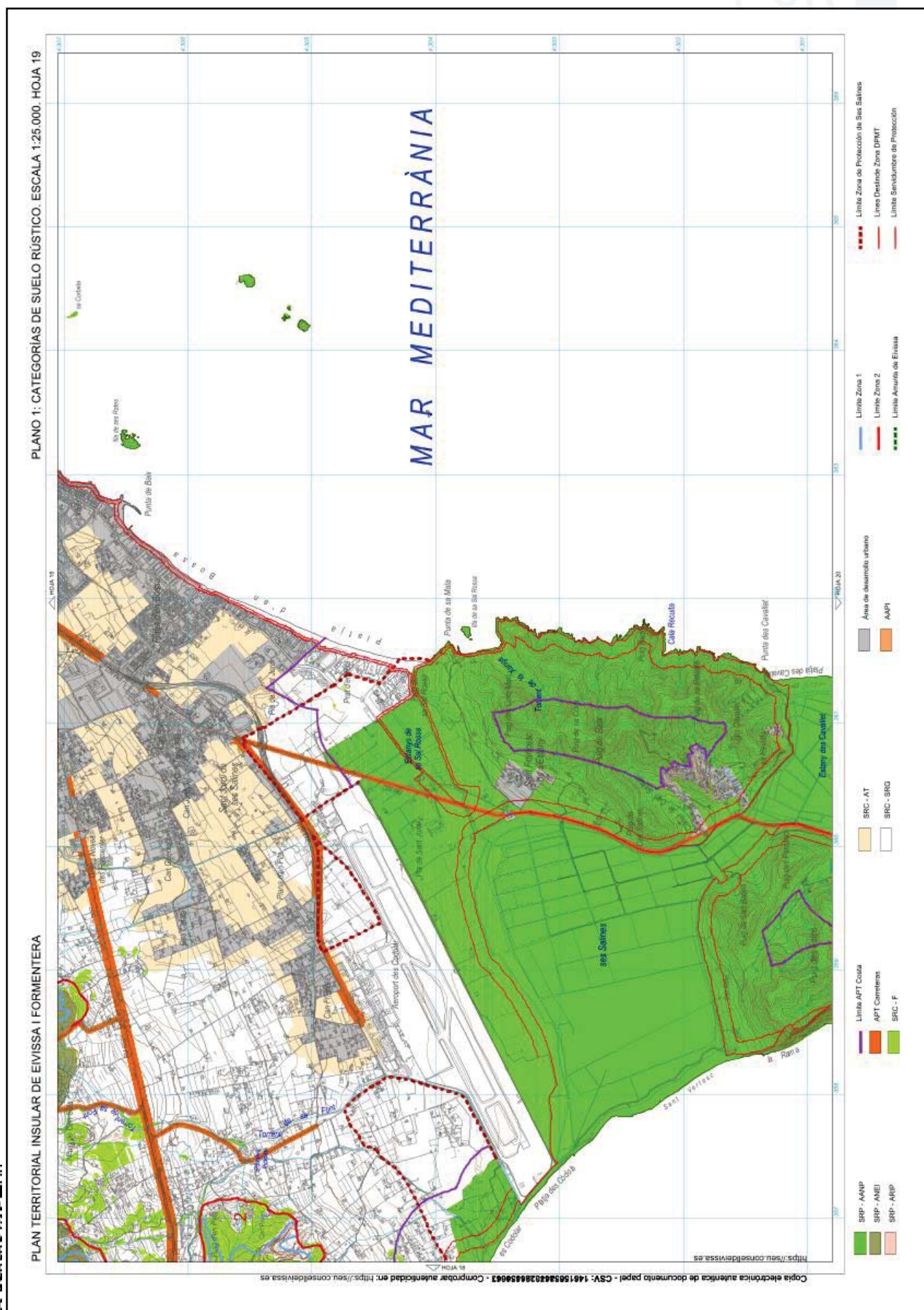


PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 1: CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO. ESCALA 1:25.000. HOJA 9

Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615638202308659067 - Comprobar autenticidad en: <https://seu.consorciobaleares.es>







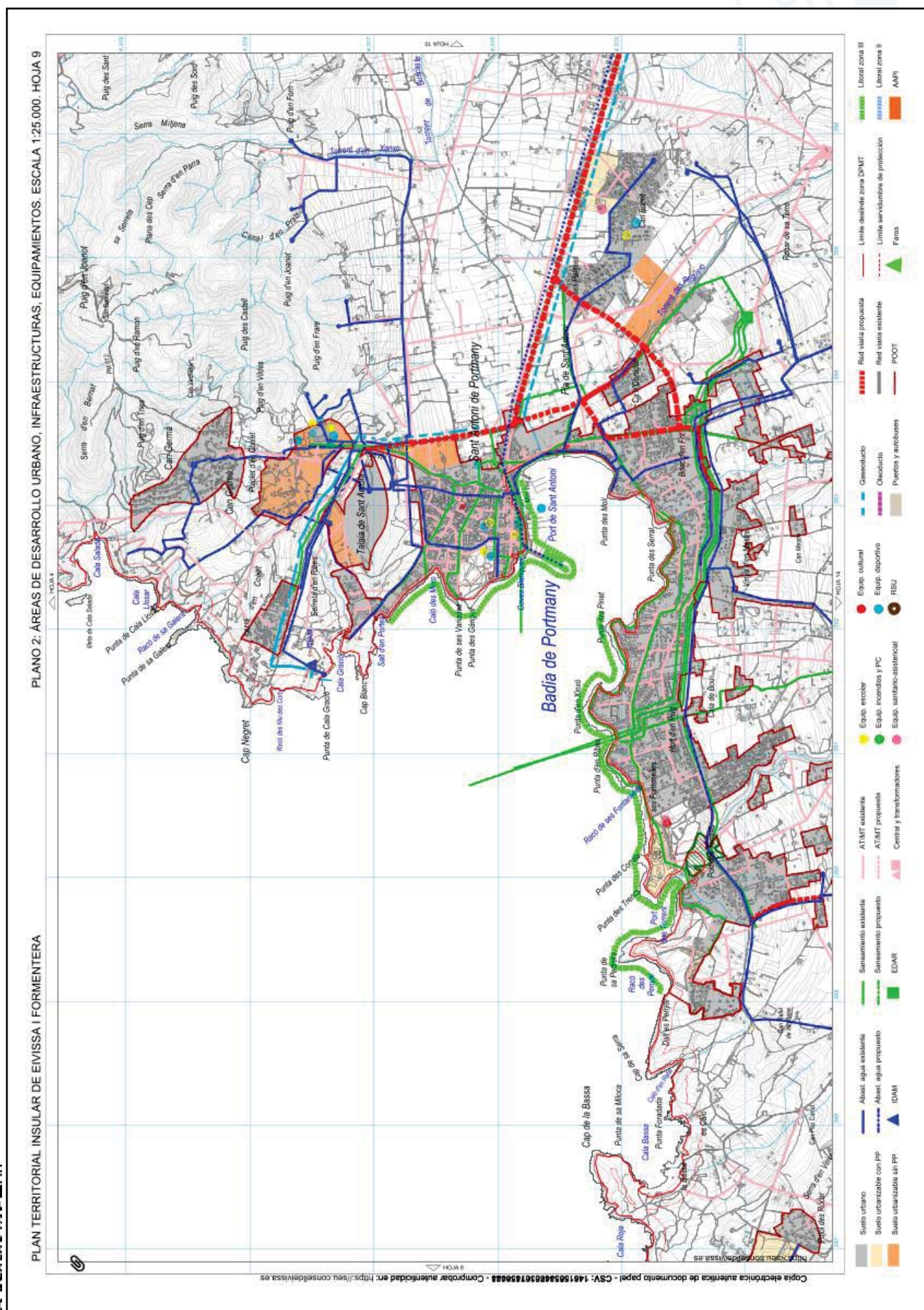
modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

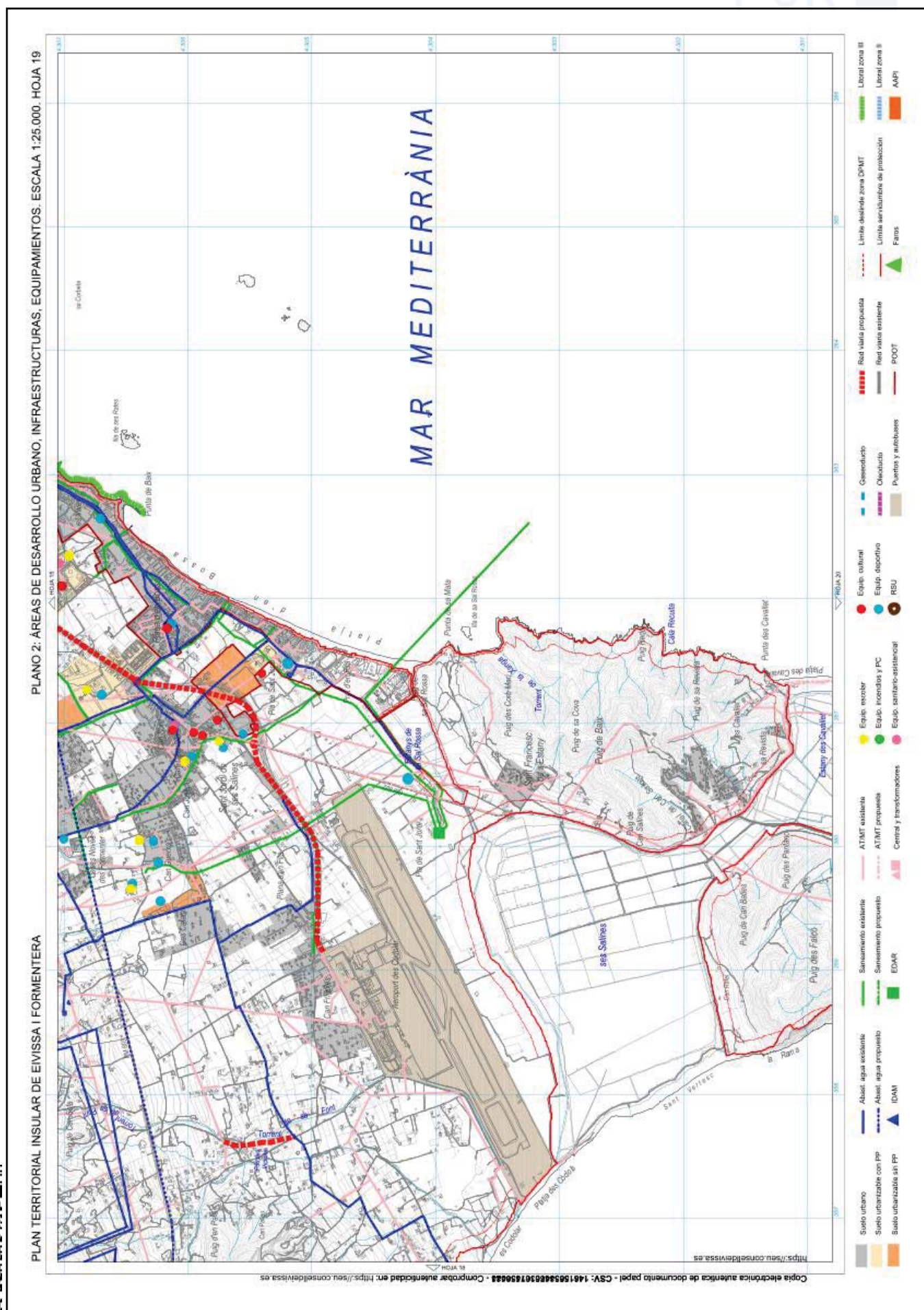
Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615534670361550043 - Comprobar autenticidad en:
<https://seu.conselldeivissa.es>

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











modificación 2 del PTI de eivissa

delimitacion apt costa enero 2023

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

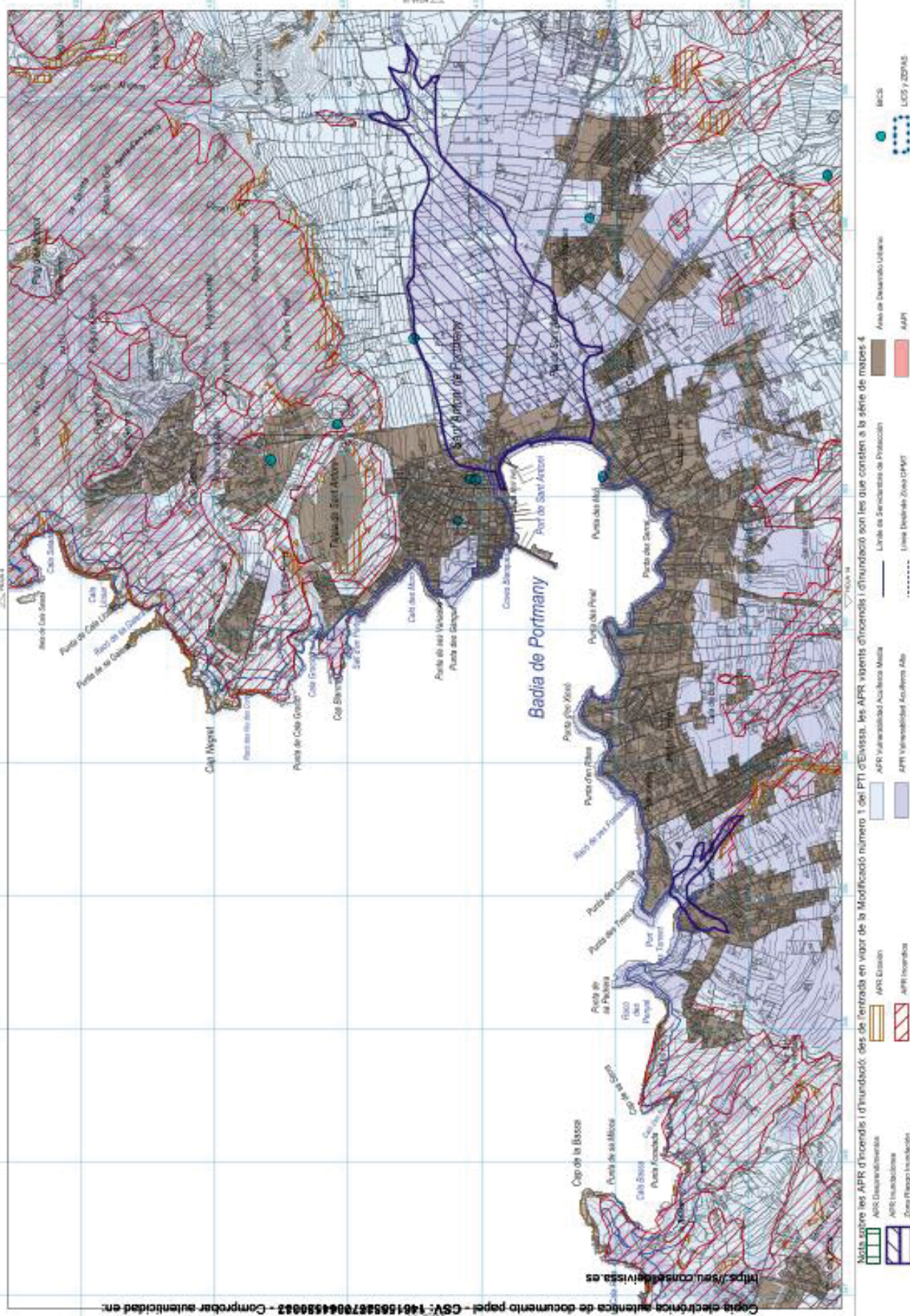
Plano 3 Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS y ZEPAS. Hojas 9, 14 y 19





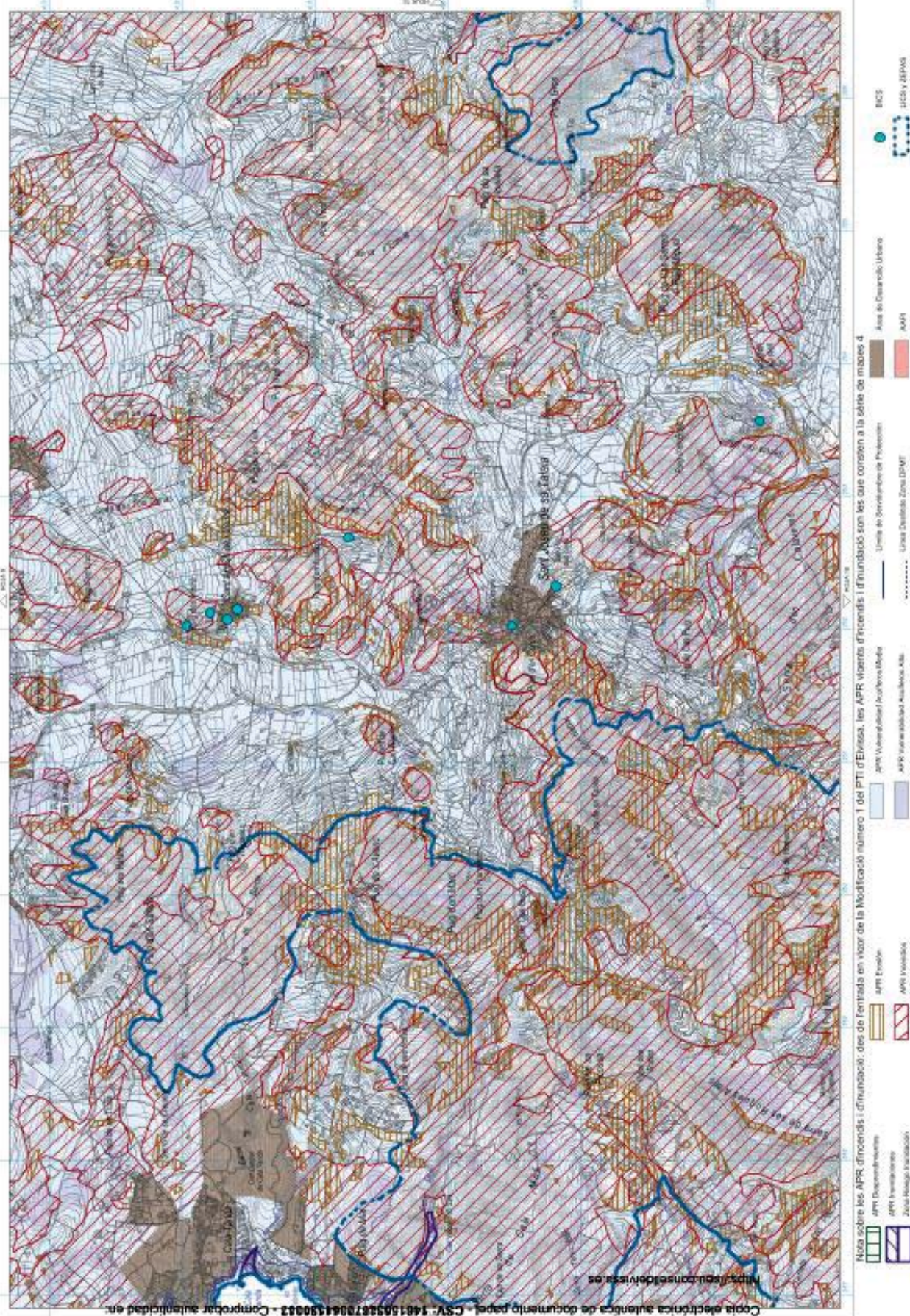
PLANO 3: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS, BICS, LICs Y ZEPAS. ESCALA 1:25.000. HOJA 9

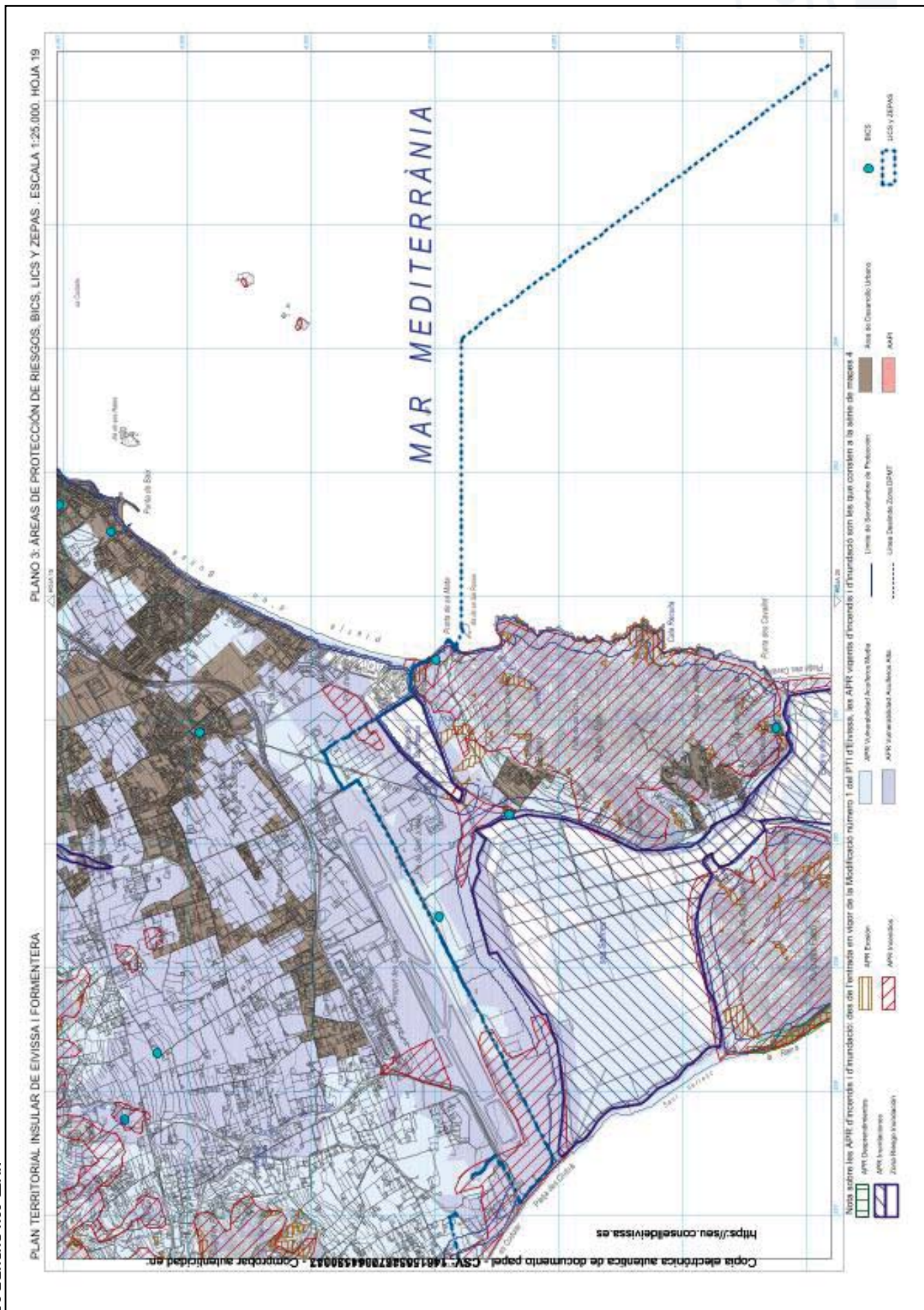
PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA



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

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA





Consell**d'Eivissa****Departament de Territori, Ordenació turística, Mobilitat,
Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme****-Servei de Territori-**

av Espanya 49

07800 Eivissa (Illes Balears)

Tel. 971 19 59 00

dep.territori@conselldeivissa.es

www.conselldeivissa.es**MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA****NORMAS DE ORDENACIÓN**

Se modifican las normas de la ordenación del Plan Territorial Insular de Eivissa en los aspectos que se especifican a continuación.

Para conocer la motivación de las alteraciones de la ordenación véase el documento de Memoria justificativa.

Para facilitar la comprensión de las innovaciones de la normativa, las novedades respecto a la normativa vigente constan en letra azul.

1. Modificaciones del Título II, sobre las áreas sustraídas del desarrollo urbano**1.1 Modificación de la “Norma 8. Clases de actividades”**

Se añade un nuevo apartado 5 a la norma 8 del PTIE, con la siguiente redacción:

«5 Los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental no requerirán la tramitación del informe de impacto territorial previsto en esta norma».

1.2 Modificación de la “Norma 9. Régimen de las actividades en las categorías del suelo rústico”

Se modifican los apartados 1.2.2.1.3, 2.1.3, 6.1.3, 7.1.3 y 8.1.3 de la Norma 9, que tendrán la siguiente redacción:

«Norma 9. Régimen de las actividades en las categorías del suelo rústico

.../...

1 Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección SRP-AANP

.../...

1.2.2.1 Sector primario: Reguladas según emplazamiento.

.../...

1.2.2.1.3 Actividades complementarias.

.../...

b. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, con las siguientes excepciones:



Consell**d'Eivissa**

- *Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria: Se considerarán uso admitido cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.*
- *Resto de actividades complementarias: No requerirán informe de impacto territorial cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.»*

.../...

2 Áreas Naturales de Especial Interés SRP-ANEI**2.1 Sector primario**

.../...

2.1.3 Actividades complementarias: *Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, con las siguientes excepciones:*

- *Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria: Se considerarán uso admitido cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.*
- *Resto de actividades complementarias: No requerirán informe de impacto territorial cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.*

.../...

3 Áreas Rurales de Interés Paisajístico SRP-ARIP**3.1 Sector primario**

.../...

3.1.3 Actividades complementarias: *Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, con las siguientes excepciones:*

- *Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria: Se considerarán uso admitido cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.*
- *Resto de actividades complementarias: No requerirán informe de impacto territorial cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.*

.../...

5 Áreas de Protección Territorial SRP-APT

.../...

- **5.3 En las SRP-APT de costa, la totalidad de las actividades, salvo las complementarias del sector primario que se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida, vendrán condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.**

.../...

6. Suelo Rústico Forestal SRC-F

Consell**d'Eivissa****6.1 Sector primario.**

.../...

6.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial. *No obstante, se considerarán uso admitido cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.*

.../...

7 Áreas de Transición SRC-AT**7.1 Sector primario.**

.../...

7.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, con las siguientes excepciones:

- Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria: Se considerarán uso admitido cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.
- Resto de actividades complementarias: No requerirán informe de impacto territorial cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.

.../...

8 Suelo Rústico de Régimen General SRC-SRG**8.1 Sector primario.**

.../...

8.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial. *No obstante lo anterior, se considerarán uso admitido cuando se implanten sobre edificaciones existentes legalmente implantadas y no impliquen aumento de superficie construida.*

.../...»

1.3 Modificación de la "Norma 10. Condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico"

Se modifica el apartado 4, letra b, de la norma 10 PTIE, que queda con la siguiente redacción:

«4 Resultarán de aplicación a las edificaciones destinadas a uso de vivienda unifamiliar aislada, incluidos los anexos destinados a este uso, los siguientes parámetros que el planeamiento general podrá fijar más restrictivamente:

(...)

b. Superficie construible máxima: en SRP-ARIP y SRC-F, 0,0084 m²/ m²; en el resto de categorías de suelo rústico: 0,014 m²/ m².

La longitud máxima de la fachada es de 30 m.



Consell**d'Eivissa**

Para el caso de las casas payesas, anteriores a 1956, se añadirá a la superficie construible máxima la superficie de muros tradicionales que exceda de computarlos con 35 cm de ancho.»

Se introduce una nueva la letra e en el apartado 4 de la norma 10, que queda redactada de la siguiente manera:

«e. En los terrenos no incluidos en la norma 10.5 y en los que no se supere el parámetro de volumen máximo del conjunto de las edificaciones de la letra d, las viviendas podrán destinar una única planta a sótano o a semisótano, con una altura máxima interior de 3 m, que no podrá superar la superficie máxima establecida en la letra b ni sobresalir de la huella de la planta baja cerrada.

De las citadas superficies de sótano o semisótano, exclusivamente no computarán como superficie construida las destinadas a aparcamiento de vehículos, servicios de infraestructura del edificio, lavandería, distribuidor, trastero, vestuario, despensa, bodega, gimnasio, sala de juegos y sala de cine.»

1.4 Modificación de la "Norma 11. Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en suelo rústico"

Se modifica la redacción de la norma 11.8 PTIE. La nueva redacción es la siguiente:

«8. No se permiten las nuevas actividades turísticas en las viviendas situadas en los terrenos a los que se refiere el apartado 5 de la norma 10.

Como excepción a lo anterior, se permite la oferta de comercialización de estancias turísticas en casas payesas, anteriores a 1956, en la modalidad de alquiler de vivienda principal, que se podrá implantar en cualquier clase de terrenos excepto en Red Natura 2000. Esta oferta se regula en el artículo 9 del Reglamento insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico y de fomento de las agroestancias y de la comercialización de estancias turísticas en casas payesas, con la modalidad de alquiler de vivienda principal.

En las categorías donde está permitida, la oferta de comercialización de estancias turísticas en viviendas en suelo rústico sólo puede implantarse en las que aparezcan en la fotografía aérea de 1956.»

1.5 Modificación de la "Norma 16. Segregaciones y divisiones de fincas en suelo rústico"

La nueva regulación modifica los apartados 5, 6, 7 y 9 de la norma 16, que quedan redactados de la siguiente manera:

«5 Tan sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas, cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o la remanente, cumplan con las reglas de esta norma.

Se exceptúa de lo anterior el caso en que se practique una única segregación con el fin de agrupar la porción segregada de hasta 5.000 m2, con independencia de cuál sea el título por el que se adquiriera, a una finca colindante para que ésta tenga la



Consell**d'Eivissa**

superficie mínima exigible. Estos supuestos serán compatibles con la aplicación de los apartados 7 y 9, no computarán en el número de fincas segregadas de los apartados 2 y 3 y el resultado de la agrupación será edificable.

Las segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas realizadas de acuerdo con las reglas de esta norma no se reputarán constitutivas de parcelación urbanística prohibida salvo que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población, supongan obras de urbanización conjunta o sean el resultado de un plan de urbanización unitario o bien tengan o prevean una distribución, forma parcelaria, elementos y características propias de las actuaciones en suelo urbano o urbanizable que, de consumarse, podrían dar lugar, por efecto de la transformación, a la pérdida de los elementos de identidad del suelo rústico.»

6 En caso de que se pretenda segregar, dividir o fragmentar, una superficie de terreno de una finca en la que haya implantadas una o más viviendas, previamente a su autorización deberá tramitarse el correspondiente expediente municipal de desvinculación, previsto en el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, pudiéndose integrar en el de segregación y en el que se deberá acreditar que se cumplen los requisitos exigidos en esta norma 16. En los casos en que del resultado de la desvinculación resulte alguna finca en la que se pueda autorizar la implantación de una vivienda unifamiliar aislada, se deberá solicitar informe previo al Consejo Insular, que será vinculante respecto del cumplimiento de los requisitos de parcela mínima y de aprovechamiento máximo, adjuntando toda documentación necesaria según la instrucción 7 de este Plan.

Cuando sobre la finca objeto del expediente municipal de segregación/desvinculación, haya un uso condicionado distinto del de vivienda, deberá contar con la previa declaración de interés general.

La resolución del informe previsto en el primer párrafo corresponderá a la persona titular del departamento del Consejo Insular de Eivissa que tenga atribuidas las competencias en materia de urbanismo.

En la tramitación de segregaciones y desvinculaciones no resultará necesario acreditar la legalidad de las edificaciones que aparezcan, con la misma superficie, volumen, ocupación y uso que tienen en el momento de la solicitud, en las fotografías aéreas de 2006 o 2015 del IDEIB, según se trate de suelo rústico protegido o común, respectivamente. A efectos de este apartado no se consideran suelo rústico protegido las áreas de prevención de riesgos. Las fincas resultantes de estos actos han de contar con una superficie suficiente que permita el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación de todas las edificaciones que estén implantadas en la finca.

En la tramitación de la declaración de interés general de un aparcamiento de uso público en una finca en la que existan también otros usos, será necesario que éstos dispongan de una superficie, excluyendo la destinada al citado aparcamiento, que cumpla con la superficie mínima exigible y con los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación. En este supuesto, no será exigible la desvinculación ni la segregación de la superficie destinada a aparcamiento.

7 Lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de esta Norma no será de aplicación cuando, cumpliéndose lo exigido en la Norma 15, se trate de fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación -efectuadas por una sola vez- practicadas en documento público en virtud de actos dispositivos derivados de



Consell**d'Eivissa**

*sucesión testada y/o intestada o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones o pactos sucesorios de padres a hijos, **de tíos a sobrinos consanguíneos o de abuelos a sus nietos**, en los términos que el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears establece y siempre que el número de fincas derivadas de ésta operaciones no supere el número de hijos, **sobrinos o nietos** del donante o de la persona que otorga el pacto sucesorio.*

Igualmente, tampoco será de aplicación lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de esta norma a las fincas registrales resultantes del acto de disolución del condominio entre hermanos respecto de fincas adquiridas por título distinto al hereditario.

(...)

*9 En las fincas segregadas a partir del día 1 de noviembre de 2016, queda prohibido el uso de vivienda excepto que provengan de una división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación o pacto sucesorio de padres a hijos –o a hijos de hijos premuertos– **de tíos a sus sobrinos consanguíneos, de ancianos a sus nietos, así como la disolución del condominio entre hermanos**, o por sucesión testada y/o intestada y se cumplan las reglas anteriores. En este caso, no se exigirá que la **finca resultante que continúe en manos de la persona que dispone de sus bienes** se transmita por donación a un hijo o por herencia, debiendo cumplir esta finca con las reglas anteriores; **y sin que su transmisión onerosa implique la prohibición del uso de vivienda sobre la misma.***

Las licencias de edificación en parcelas que se benefician de la excepción prevista en el párrafo anterior sólo se otorgarán previa aceptación, por parte del propietario, de la obligación de no transmitir inter vivos dicha finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia. La eficacia de ésta se demorará al momento en que se acredite, ante el ayuntamiento competente, haber practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha obligación. En cualquier caso, la licencia se condicionará al mantenimiento de esta obligación.

En las fincas adquiridas a partir del día 1 de noviembre de 2016 en virtud de título diferente al de donación o pacto sucesorio de padres a hijos –o a hijos de hijos premuertos– o debido a sucesión testada y/o intestada no se podrá aplicar la excepción prevista en el primer párrafo de este apartado 9.»

Se introduce un nuevo apartado 12 en esta norma 16, con la siguiente redacción:

«12 Las administraciones públicas podrán segregar las fincas o partes de las fincas que sean de su propiedad sin sujeción a las limitaciones de esta norma 16.

Asimismo, las fincas que se segreguen para su transmisión a las administraciones públicas no quedarán sujetas a las limitaciones de esta norma 16.»

1.6 Modificación de la “Norma 18. Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico”

Se modifican los apartados 5 (letras g, h, j, k, estas dos últimas de nueva introducción), 6 (letra f) y 7 de la norma 18, que queda redactada como sigue:



Consell**d'Eivissa****«Norma 18. Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico**

(…)

5 A efectos de su adaptación al resto de condiciones:

(…)

g. Los proyectos *de rehabilitación integral o de nueva construcción* de viviendas unifamiliares aisladas deberán prever la recogida de las aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación y/o de la finca. Asimismo, deberá preverse su almacenamiento en un aljibe *o en un depósito descubierto* con capacidad suficiente para este uso, con una capacidad mínima de 30 m³.

h. El uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico no podrá dar lugar a la construcción de más de una piscina por finca, *que estará situada a una distancia máxima de 25 metros del núcleo principal*. El volumen de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no podrá exceder de 60 m³, *con una lámina de agua de como máximo 35 m² (a menos que una norma con rango de ley establezca una superficie inferior)* e *incluirá un sistema de recuperación del agua sobrante*. El acabado interior de las piscinas evitará los colores llamativos.

i. Los proyectos de construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas deben prever la creación y mantenimiento de medidas para la defensa contra incendios de vegetación.

j. *Las nuevas viviendas y las reformas integrales de las existentes incluirán circuitos de recuperación de las aguas grises con las características y requisitos previstos en la Disposición adicional 21.*

k. *Las nuevas viviendas deben ser de consumo energético casi nulo en los términos de la normativa sectorial vigente.*

6. La solicitud de construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico deberá incluir proyecto técnico *debidamente justificado* que recoja todas las medidas de integración paisajística y ambiental que se deben llevar a cabo en la totalidad de la finca, independientemente de su superficie, en función de sus características, tendentes a:

a. Recuperar y mantener la totalidad de los terrenos en buen estado según sus características naturales (*mantener y potenciar la biodiversidad*, mantener la masa boscosa en condiciones que minimicen la extensión de incendios forestales y de forma que no perjudiquen las especies protegidas que se deban preservar y, en zonas agrícolas, el mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales o bien, el mantenimiento de la explotación agraria existente).

(…)

f. Usar especies autóctonas y de bajo requerimiento hídrico en el diseño y ejecución de los jardines, así como a su riego con aguas pluviales y/o regeneradas. *Se prohíben los jardines de alto requerimiento hídrico (tropicales) y el uso de especies invasoras.*

7. No se podrá otorgar la *licencia de ocupación o de primera utilización municipal de la edificación* sin verificar *el cumplimiento de la Disposición adicional 21* y la ejecución de las medidas de integración paisajística y ambiental del apartado



Consell**d'Eivissa**

anterior, en los términos que consten en el anexo al proyecto exigido en el apartado 1.1.f. de la Instrucción 5ª "Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico" del PTIE.»

1.7 Modificación de la "Norma 19. Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico"

Se introduce un nuevo apartado segundo en la norma 19 y el texto hasta ahora vigente pasa a ser el apartado primero de la norma, que incluye modificaciones en los apartados *j* y *h*. La nueva redacción de esta norma es la siguiente:

«Norma 19. Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico

1. Las edificaciones e instalaciones habrán de ajustarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubiquen a cuyo efecto:

a. Las edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas por cuerpos principales de planta cuadrada o rectangular a los que se podrán añadir volúmenes menores o secundarios.

b. Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante, resultando siempre la superficie de huecos muy inferior a la de los paños macizos.

c. Las rampas y escaleras de acceso al semisótano deberán efectuarse de modo que no se manifiesten en las fachadas exteriores, por lo que deberán efectuarse enterradas respecto del terreno natural y cerradas lateralmente por paños de la altura suficiente.

d. La fachada vista del semisótano o de la cámara bajo la planta baja deberá ir forrada de piedra o fábrica tradicional del lugar acabada con colores de la gama de los ocre y tierra.

e. En la isla de Eivissa, las cubiertas serán planas, permitiéndose otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios y siempre que éstas no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal, permitiéndose para su acabado los materiales cerámicos, de hormigón visto y las protecciones pesadas de elementos impermeabilizadores, que no podrán quedar vistas o sin protección.

f. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

g. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada, quedando prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color, utilizándose básicamente los colores blanco, ocre y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.

*h. Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera prefabricadas, elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, etc., recomendándose los elementos tradicionales propios de cada zona y resultando prohibida la utilización **de tipologías y acabados** derivados*



Consell**d'Eivissa**

de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de la isla. En cualquier caso resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similar.

i. Hasta tanto no resulte definida una tipología propia para el suelo rústico, podrán disponerse casetas de acometidas de servicios prefabricadas que deberán en todo caso forrarse por el exterior mediante fábricas y acabados de tipología adaptada a la propia de la zona en que se ubiquen. La definición de la citada tipología podrá efectuarse mediante Instrucción técnica dictada por el Consell Insular d'Eivissa en colaboración con las administraciones, compañías y técnicos implicados

j. Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. se deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación o en su entorno.

Cuando no sea posible por razones energéticas, paisajísticas, urbanísticas o patrimoniales ubicar en cubierta las instalaciones de autoconsumo eléctrico con tecnología de generación renovable, la ubicación alternativa sobre el terreno no computará urbanísticamente en lo que se refiere al parámetro de ocupación en los términos del artículo 54.4 de la Ley 10/2019, de 22 de enero, de cambio climático y transición energética.

En el caso de las casas payesas, las instalaciones para el autoconsumo energético sólo se podrán instalar sobre la azotea si no son visibles desde su entorno cercano.

Cuando las instalaciones de autoconsumo eléctrico se instalen sobre el terreno, no se aplicarán áridos ni hormigón para acondicionarlo, tendrán una altura máxima de 1,5 m, serán de colores discretos y se dará preferencia a lugares poco visibles. El perímetro de la instalación se podrá cerrar con malla metálica diáfana de un máximo de dos metros de altura.

2. El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones, de nueva planta, o sus ampliaciones, cambio de uso y la legalización de edificaciones, previstos en los apartados 6 y 7 del artículo 110 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears y que estén vinculadas con el destino o la naturaleza de las fincas, en cuanto al régimen de integración de las edificaciones previsto en este PTIE sólo tendrá que cumplir con la norma 18.5, y respecto a las condiciones tipológicas de la norma 19.1, el informe de la administración pública competente en materia agraria podrá, motivadamente, exonerar su cumplimiento.»

1.8 Modificación de la “Norma 20 Cerramientos de fincas”

Se modifica la norma 20.2 sobre cerramientos de fincas con respecto a las explotaciones agrarias para adecuarla a lo previsto en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears. La nueva redacción del apartado 2 de la norma 20 es la siguiente:

«2. En las explotaciones agrarias los cerramientos admisibles serán los previstos en el artículo 119 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears.»

1.9 Modificación de la “Norma 22. Condiciones específicas de las Unidades Paisajísticas”



Consell**d'Eivissa**

Se modifica el apartado 2.a de la norma 22, que queda redactada de la siguiente manera:

«a. En los terrenos incluidos en la unidad A la altura máxima será de 2 plantas y 6,5 m y la altura total de 7 m, no pudiendo el volumen de la planta alta superar el 50% del de la planta baja.»

2. Modificaciones del Título VII del PTIE, sobre Planeamiento y desarrollo sostenible

2.1 Modificación de la “Norma 68 Clasificación y ordenación”

La norma 68 pasará a tener la siguiente redacción:

«Norma 68 Clasificación y ordenación

1 Los instrumentos de planeamiento general, al definir la clasificación del suelo urbanizable, deberán tener en cuenta la aptitud de los terrenos en que se plantee para ser objeto de transformación sin que se produzcan procesos graves de deterioro medioambiental, social o cultural, por lo que se establecerá teniendo en cuenta:

- a. Las características geológicas, topográficas y edafológicas de los terrenos, así como la existencia de especies catalogadas o amenazadas y lo que al respecto establezcan los planes de recuperación o conservación.*
- b. La presencia de procesos de presión sobre los recursos y de deterioro ambiental.*
- c. El impacto de la urbanización y las infraestructuras proyectadas sobre los recursos no renovables y el paisaje.*
- d. La capacidad de los sistemas y redes preexistentes o programados para solventar las demandas de equipamientos y servicios que la actuación genere.*
- e. La existencia de variedad en la accesibilidad.*

2 Los instrumentos de planeamiento general establecerán la clasificación del nuevo suelo urbanizable teniendo en cuenta asimismo las características iniciales de los terrenos a fin de garantizar:

- a. La adaptación armónica del desarrollo urbanístico a los valores preexistentes.*
- b. El desarrollo de los nuevos tejidos en el ámbito más adecuado para el crecimiento, contiguo al núcleo existente (salvo excepciones adecuadamente motivadas), dentro de las áreas de transición y en condiciones de orientación adecuadas.*
- c. Que las condiciones topográficas sean adecuadas para soportar la transformación con el menor impacto medioambiental posible.*

3 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial, al efectuar la ordenación del suelo urbano y urbanizable, deberán:

- a. Definir una red viaria adecuadamente jerarquizada y que cree mallas de circulación con conexión adecuada a la vialidad preexistente, evitando en la medida de lo posible las soluciones en fondo de saco. Asimismo, definirá una red de vías segregadas para medios de movilidad sostenible adaptadas a las necesidades de*



Consell**d'Eivissa**

movilidad de los principales entornos urbanos y coordinada entre los diversos municipios (Conurbación de Eivissa, Sant Antoni-Cala de Bou, Santa Eulària).

b. Mejorar las características del viario rodado y peatonal, con inclusión de las medidas derivadas de la [Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears](#), potenciación de los desplazamientos peatonales y medidas para la moderación del tráfico de vehículos.

c. Definir el sistema de [espacios libres públicos](#) procurando mantener en su emplazamiento e integrar en la ordenación los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural; asegurando la compatibilidad entre la vegetación autóctona y la de nueva implantación, eligiendo para éstas últimas especies con consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad y evitando la introducción de especies potencialmente invasoras, [todo cuanto antecede siguiendo los criterios del Manual de xerojardinería elaborado por la Dirección General de Recursos Hídricos](#). Se priorizará la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.

Los espacios libres públicos se diseñarán con criterios sostenibles, con un mínimo del 50% de suelo permeable, con vegetación que procure un sombreado adecuado que contribuya a proporcionar amplias zonas de sombra en verano a los usuarios y a mitigar el efecto "isla de calor", y con sistemas de gestión de aguas pluviales para aprovechamiento de riego.

Asimismo, en el diseño urbano, especialmente en los ámbitos incluidos en unidades de actuación y en nuevos crecimientos urbanísticos, se tendrá en cuenta el objetivo de que toda la población tenga un espacio verde arbolado a menos de 300 m, así como que el suelo urbanizado cuente con un mínimo del 30% de cobertura arbórea, con árboles en todas las calles en las que sea adecuado.

d. Definir las redes de las infraestructuras de abastecimiento con características adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.

e. Definir sistemas de saneamiento [separativos](#) (salvo que no sea técnica o económicamente viable) y la implantación de sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en vías urbanas, en aparcamientos y en otras instalaciones adecuadas para su utilización en el riego de jardinería pública y el baldeo de calles.

f. Fomentar la implantación de redes de riego de las zonas verdes que empleen sistemas de ahorro de agua.

g. Fomentar la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos definiendo emplazamientos adecuados en la vía pública que minoren su impacto negativo.

h. Prever la reducción al mínimo de los espacios impermeabilizados, para lo cual, los suelos que se sometan a procesos urbanizadores tendrán que contar con sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) para que la infiltración en el terreno urbanizado sea lo más semejante posible a la infiltración en terreno natural. Además, se establecerán unos índices de permeabilidad para los distintos ámbitos y situaciones. Por otra parte, la vegetación utilizada será autóctona y poco exigente en riego y mantenimiento y se seguirán los criterios del Manual de Xerojardinería elaborado por la Dirección General de Recursos Hídricos.

i. Habilitar espacio suficiente para la instalación de aparcamientos en los accesos a los núcleos urbanos, como medida complementaria de actuaciones de movilidad urbana. En su diseño se utilizarán las mejores técnicas disponibles de sistemas de drenaje urbano sostenible y se garantizará la mejora en la movilidad, la calificación paisajística de los accesos al núcleo, el tratamiento vegetal y el potencial como zona de producción de energía renovable. Estas dotaciones no computarán como





Consell



d'Eivissa

crecimiento de suelo residencial, turístico o mixto siempre que se dediquen a la producción de energía solar.

j. Adoptar medidas de protección de la costa y del interior en relación con la gestión de los riesgos de inundación y la adaptación al cambio climático, para lo que se podrán desarrollar actuaciones de reconversión territorial municipal que supongan la relocalización de suelos de desarrollo urbano que se encuentren en zonas de riesgo.

k. Prever la habilitación de "refugios climáticos" con una capacidad adecuada en los principales núcleos urbanos del municipio.»



Consell**d'Eivissa****2.2 Modificación de la “Norma 69 Regulación”**

La norma 69 tendrá la siguiente redacción:

«Norma 69 Regulación

1 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial y el resto de normativas de aplicación, al regular la ejecución de las obras de urbanización y edificación:

- a. Prohibirán la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.*
- b. Exigirán que en los proyectos se contengan previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados; acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma.*

2 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial y el resto de normativa de aplicación, al regular las características de las edificaciones, deberán:

- a. Garantizar que las nuevas edificaciones que se construyan sean de consumo energético casi nulo en los términos de la legislación sectorial aplicable y la obligación de que parte de las cubiertas de las nuevas edificaciones de cualquier uso se destine a medios de captación energética solar.*
- b. Garantizar la utilización racional de los recursos hídricos exigiendo la instalación de circuitos para el reciclaje de aguas grises o, alternativamente, para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros. Serán también exigibles los sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos. Asimismo, instalación de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para el riego, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.*
- c. Exigir la reserva de espacio suficiente para la ubicación de recipientes separativos de residuos.*
- d. Garantizar el mantenimiento de la permeabilidad de los suelos estableciendo, en la tipología de edificación aislada, porcentajes máximos de superficie libre de parcela pavimentada y mínimos de superficie libre ajardinada..*

3 Las normas u ordenanzas municipales deberán contemplar medidas de reducción de la contaminación lumínica:

- a. Fomentando la correcta gestión del alumbrado público y estableciendo horarios fijos de apagado del alumbrado ornamental.*
- b. Prohibiendo el uso de cañones láser o proyectores dirigidos al cielo con finalidades comerciales u ornamentales.*

4 La acción de las administraciones públicas deberá:

- a. Fomentar la implantación de sistemas de tratamiento y reciclado de los residuos.*
- b. Adoptar planes de iluminación eficiente, ahorro energético y sistemas de calificación energética.»*



Consell**d'Eivissa**

3. Modificaciones de las disposiciones adicionales y transitorias

3.1 Modificación de la “Disposición adicional 17, sobre fincas conformadas por distintas suertes.”

La nueva redacción de la Disposición adicional 17 es la siguiente:

«Disposición adicional 17. Fincas conformadas por distintas suertes

1. Las fincas que en la entrada en vigor del PTIE figuren inscritas como una única entidad registral conformada por dos o más suertes que no cumplan ninguna de ellas el requisito de parcela mínima, resultarán edificables siempre que cumplan la parcela mínima exigible considerando la superficie total de la finca registral. En estos casos, deberá vincularse la edificación a la superficie total de la finca y no será posible posteriormente la segregación de alguna de sus suertes; lo que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las fincas posteriores a la entrada en vigor del PTIE que estén conformadas por diversas suertes, sólo serán edificables cuando la vivienda se sitúe sobre una suerte que en sí misma cumpla la superficie mínima exigible. En las segregaciones, todas las fincas resultantes tendrán que cumplir esta condición.»

3.2 Modificación de la “Disposición adicional 19, sobre la aplicación de la norma 16.5 a segregaciones ya autorizadas.”

La nueva redacción de la Disposición adicional 19 es la siguiente:

«Disposición adicional 19. Aplicación de la norma 16.5 a segregaciones ya autorizadas

1. La condición establecida en la norma 16.5 de que todas las fincas resultantes de una misma finca deben cumplir las reglas de la norma 16, se considerará satisfecha en los casos en que se hayan efectuado segregaciones cumpliendo con la normativa de aplicación en su momento y, posteriormente, hayan resultado afectadas por cambios normativos, cuando consten en escritura notarial o equivalente.

Lo anterior, sin perjuicio de que la finca sobre la que se tramita el expediente deba cumplir con toda la normativa vigente.

2. El supuesto previsto en la redacción original del PTIE en el último inciso del primer párrafo de la norma 16.5, continuará siendo aplicable en sus términos a las segregaciones que se hayan efectuado antes de la entrada en vigor de la modificación número 2 del PTIE.»

3.3 Introducción de la nueva “Disposición adicional 21. Sobre medidas mínimas orientadas a la adaptación al cambio climático”

Se introduce una nueva disposición adicional 21, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional 21. Sobre medidas mínimas orientadas a la adaptación al cambio climático

1. Delimitación preliminar de zonas prioritarias para la implantación de energías renovables y aparcamientos



Consell**d'Eivissa**

Hasta la completa adaptación del PTIE a la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética, se declaran zonas prioritarias para la instalación de energías renovables todas las áreas de desarrollo urbano de uso industrial y las áreas de transición (SRC-AT) no ocupadas por bosque.

La extensión de la planta de energía fotovoltaica en aplicación de esta disposición no podrá superar las tres hectáreas (30.000 m²).

Igualmente, dentro del trámite de implantación de energía renovable fotovoltaica en estas zonas, durante todo su período de explotación, con carácter de uso admitido, se podrá integrar la implantación provisional de aparcamientos, como proyecto único e integral, con las condiciones previstas en los apartados anteriores. En el diseño de estos aparcamientos se tendrán que utilizar las mejores técnicas disponibles de sistemas de drenaje urbano sostenible y se garantizará la calificación paisajística de los accesos al núcleo y el tratamiento vegetal.

2. Edificios obligados a obtener la certificación energética B o C

En cualquier clase de suelo, la solicitud de la licencia urbanística de edificaciones de nueva construcción o de rehabilitación integral sólo podrá referirse a edificios de consumo casi nulo, por lo que el proyecto técnico deberá cumplir las exigencias reglamentarias establecidas en el Documento Básico "DB HE Ahorro de Energía" del Código Técnico de la Edificación y hacer constar expresamente este cumplimiento en la documentación. Además, deberá adjuntarse al resto de documentación exigible, el certificado de eficiencia energética de proyecto con al menos calificación "B", tratándose de suelo rústico, y al menos calificación "C", tratándose de suelo urbano. Asimismo, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o de primera utilización, será necesario presentar certificado de eficiencia energética de obra terminada también con la misma calificación que en la de proyecto, o más eficiente, según corresponda. Lo anterior, según las definiciones del artículo 2 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Se excluyen de lo anterior, los edificios a los que se refiere el artículo 3.2 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

3. Edificios obligados a incorporar un sistema de reutilización de aguas grises

a. En todas las clases de suelo, todas las viviendas unifamiliares y los edificios plurifamiliares, tanto los destinados a uso residencial como a uso turístico o al desarrollo de actividades económicas, tendrán que incorporar un sistema de reutilización de aguas grises procedentes exclusivamente de duchas, bañeras, aseos, así como las aguas sobrantes de piscinas (a menos que estas aguas se canalicen a un depósito de almacenamiento para uso de riego después de eliminar su cloro residual). Esta obligación incumbe a las edificaciones de nueva construcción y las que se sometan a una rehabilitación integral.

b. El sistema de reutilización de aguas grises tendrá las siguientes características:

- La bajante de aguas grises debe conducir las aguas hasta una depuradora fisicoquímica y/o biológica que garantice la depuración de acuerdo con la Guía Técnica de Recomendaciones para el Reciclaje de Aguas Grises en Edificios (Asociación Española de Empresas de Tratamiento y Control de Aguas).



Consell**d'Eivissa**

- La instalación de depuración debe tener un aliviadero y unas válvulas de achique conectadas a la red de alcantarillado (en suelo urbano) o al sistema autónomo de saneamiento (en suelo rústico), así como una entrada de agua de red para garantizar en todo momento el suministro de agua a las cisternas de los inodoros, e incorporar un sistema de interrupción de flujo para evitar contaminación de la red de agua potable.

- Al agua de la depuradora se le añade un colorante no tóxico y biodegradable de color que sirve de indicador de la no potabilidad de las aguas.

- Se deben prever zonas comunes en los edificios y construcciones para alojar el equipo de depuración, que deben ser de fácil acceso, para garantizar su mantenimiento y control. Asimismo, es necesario prever el diseño de este sistema de ahorro de agua, junto con los demás suministros, y hacer que todo el conjunto de tuberías discurra por el interior de los edificios y las construcciones.

- No se permite la reutilización de aguas grises de los centros que por sus características generan aguas grises que pueden contener agentes que requieran un tratamiento específico como es el caso de centros hospitalarios, centros sanitarios, hogares y residencias para ancianos o centros asistenciales.

- El diseño de las instalaciones debe garantizar que no se confundan con las de agua potable y deben asegurar, asimismo, la imposibilidad de contaminar el abastecimiento. Por eso, estas instalaciones deben ser independientes de la red de abastecimiento de agua potable y las tuberías a instalar, los grifos y el resto de puntos terminales deben estar adecuadamente señalizados para que puedan ser identificados de forma fácil e inequívoca. Deberá fijarse un rótulo indicativo que exprese "Agua no potable" y sea fácilmente visible. Por otra parte, todas las tuberías de estas instalaciones deben ser fácilmente diferenciables del resto.

- La persona o personas titulares o responsables del edificio, construcción y/o instalación dotados de sistemas de reutilización de aguas grises están obligados a su uso efectivo, y está prohibida su inutilización total o parcial. Asimismo, están obligados a realizar las operaciones de mantenimiento y las reparaciones, de acuerdo con las indicaciones del fabricante, necesarias para mantener las instalaciones en perfecto estado de funcionamiento y los mantenimientos periódicos de limpieza y reposición de filtros y limpieza de los depósitos de almacenamiento.

- Las personas titulares o responsables del edificio deben suscribir un contrato de mantenimiento con una empresa especializada que incluya la revisión del sistema de depuración de aguas grises con una frecuencia mínima de dos veces al año. En los edificios de viviendas plurifamiliares de nueva construcción, mientras no esté constituida la comunidad de propietarios o vecinos, el promotor queda obligado a suscribir el citado contrato de mantenimiento con una duración mínima de dos años, a contar desde la fecha de la licencia de primera ocupación.»

3.4 Introducción de la nueva "Disposición adicional 22. Desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears"

Se introduce una nueva disposición adicional 22, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional 22. Desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears

En el plazo de 6 meses contados a partir de la aprobación inicial de la presente modificación el Consell de Eivissa aprobará inicialmente el reglamento de desarrollo



Consell**d'Eivissa**

de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

Una vez este reglamento se apruebe definitivamente, las remisiones del PTIE a la legislación sobre contaminación lumínica se entenderán hechas especialmente a dicho reglamento.»

3.5 Modificación de la “Disposición transitoria 1. Normas de inmediata aplicación.”

Se modifica la Disposición transitoria 1 PTIE, que quedará redactada de la siguiente manera en lo que se refiere a los apartados 1.7 i 2.a:

«Disposición transitoria 1. Normas de inmediata aplicación.

Una vez entre en vigor el PTIE y hasta tanto no entren en vigor las respectivas adaptaciones al mismo de los instrumentos de planeamiento general:

1 Resultarán de inmediata aplicación, con desplazamiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes que resulten menos restrictivas:

(...)

1.7 Las determinaciones de régimen transitorio definidas en el Anejo I del PTIE y en la Disposición transitoria 5.

(...)

2 Resultarán asimismo de inmediata aplicación:

a. Las determinaciones de las Disposiciones adicionales 7, 11, 12, 14, 19 y 21.

(...)»

3.6 Introducción de la nueva “Disposición transitoria 5. Intervenciones sobre edificaciones y elementos etnológicos, anteriores a 1956, en municipios sin catálogo municipal de patrimonio”

Se introduce una nueva disposición transitoria, la número 5, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria 5. Intervenciones sobre edificaciones y elementos etnológicos, anteriores a 1956, en municipios sin catálogo municipal de patrimonio

Hasta que estén definitivamente aprobados los catálogos municipales de patrimonio, cuando se quiera intervenir sobre elementos estructurales, distribución interior, cubiertas o fachadas, o realizar ampliaciones en edificaciones y elementos etnológicos, anteriores a 1956, deberá obtenerse informe favorable del Servicio de Patrimonio del Consell de Eivissa respecto de sus valores patrimoniales en aplicación de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico y de la Ley 18/2019, de 8 de abril, de salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial de las Illes Balears.»



Consell**d'Eivissa**

4. Modificaciones del Anexo II, sobre instrucciones técnicas

4.1 Modificación de la "Instrucción 3. Conceptos sobre las edificaciones"

Se modifica la definición de pérgolas, la cual queda redactada como sigue:

«Se entiende por pérgola el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general, debiendo la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, ser superior a 4.»

4.2 Modificación de la "Instrucción 4. Conceptos sobre cómputos"

Se modifica el apartado 7 de la Instrucción 4 "Conceptos sobre cómputos", para aclarar que el primer párrafo se refiere al suelo urbano.

Se añade al inicio: «*7 En suelo urbano* (...)»

4.3 Modificación de la "Instrucción 5. Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico"

Se introducen dos nuevos apartados, 1.9 y 1.10, en la Instrucción "5. Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico", los cuales quedan redactados de la siguiente manera:

«1.9 Mapa de situación en formato digital de la finca matriz.

El mapa de situación se presentará en un archivo de extensión dxf, dwg o dgn y estará georeferenciado en el Mapa Topográfico de las Illes Balears. El archivo deberá incluir la delimitación de la parcela original en una única polilínea cerrada en una capa independiente.

1.10 Documentación acreditativa del cumplimiento de la DA 21:

- Certificado de eficiencia energética de proyecto.

- Apartado específico en el proyecto donde conste que la edificación proyectada es un edificio de consumo energético casi nulo, y por tanto cumple las exigencias reglamentarias establecidas en el Documento Básico "DB HE Ahorro de Energía" del Código Técnico de la Edificación.

- Apartado específico referente a la incorporación del sistema de reutilización de aguas grises.»



Consell**d'Eivissa****4.4 Modificación de la "Instrucción 7. Documentación específica para la autorización de desvinculaciones en suelo rústico"**

Se modifica el apartado 4 de la Instrucción séptima, relativa a la documentación específica para la autorización de desvinculaciones en suelo rústico, el cual queda redactado del siguiente modo:

"4. Acreditación de la legalidad de la vivienda y de las edificaciones o de su existencia desde 2006 o 2015, según se trate de suelo rústico protegido o común, respectivamente.

Certificado municipal de antigüedad en caso de que la vivienda y/o las edificaciones sean anteriores a 1956; en el resto de casos, licencias municipales de obra.

Alternativamente, para el caso de viviendas y edificaciones existentes en las fotografías aéreas del IDEIB de 2006 o 2015, según se trate de suelo rústico protegido o común, respectivamente, certificado técnico acreditativo de que las edificaciones se finalizaron antes del año 2006 o 2015, y de que desde entonces no se han efectuado obras de ampliación de superficie o de ocupación, de aumento de volumen, ni de cambio de uso.»



Consell**d'Eivissa****Departament de Territori, Ordenació turística, Mobilitat,
Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme****-Servei de Territori-**

av Espanya 49

07800 Eivissa (Illes Balears)

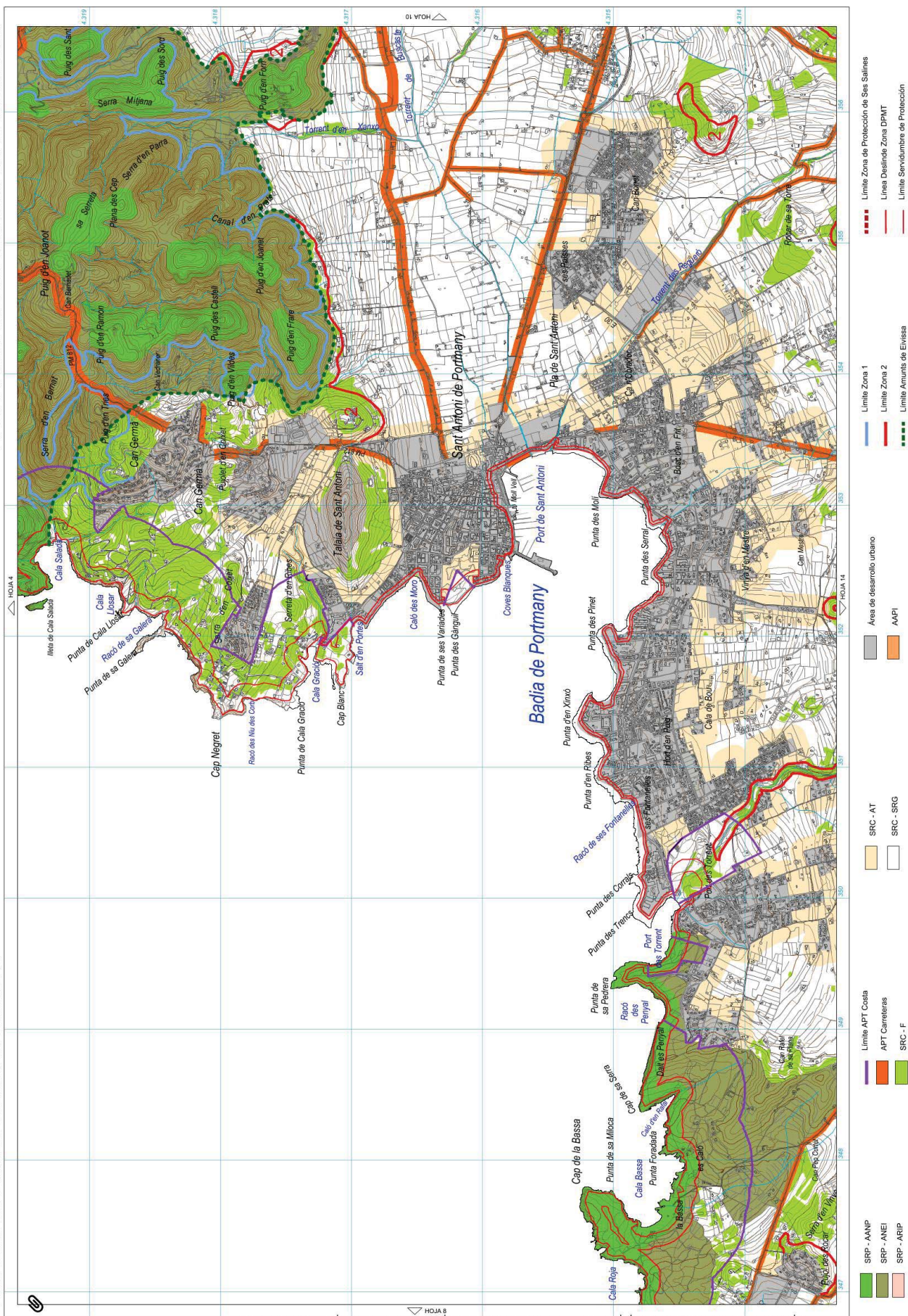
Tel. 971 19 59 00

dep.territori@conselldeivissa.es

www.conselldeivissa.es**MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA****CARTOGRAFÍA**

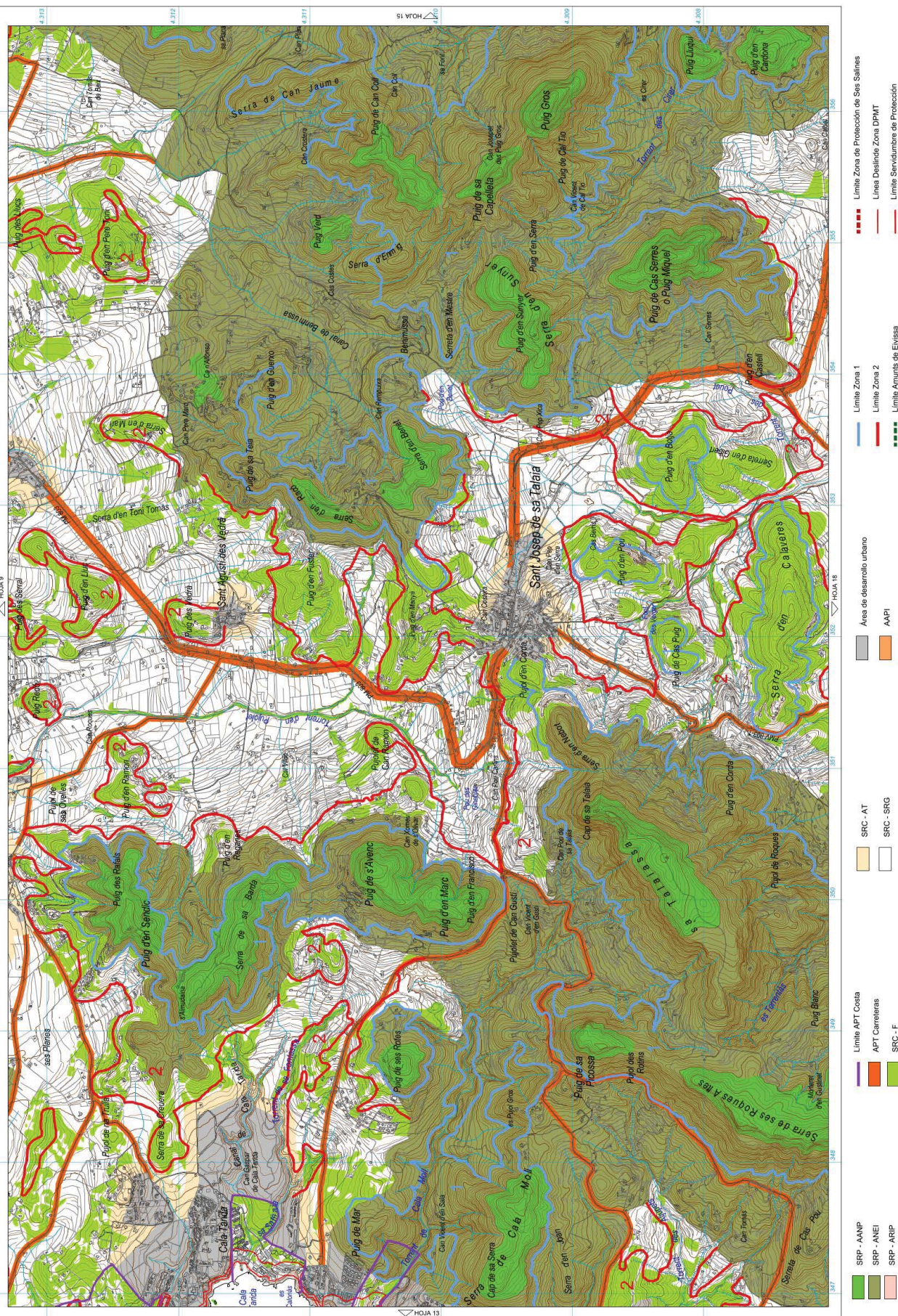
Planos de ordenación que se modifican:

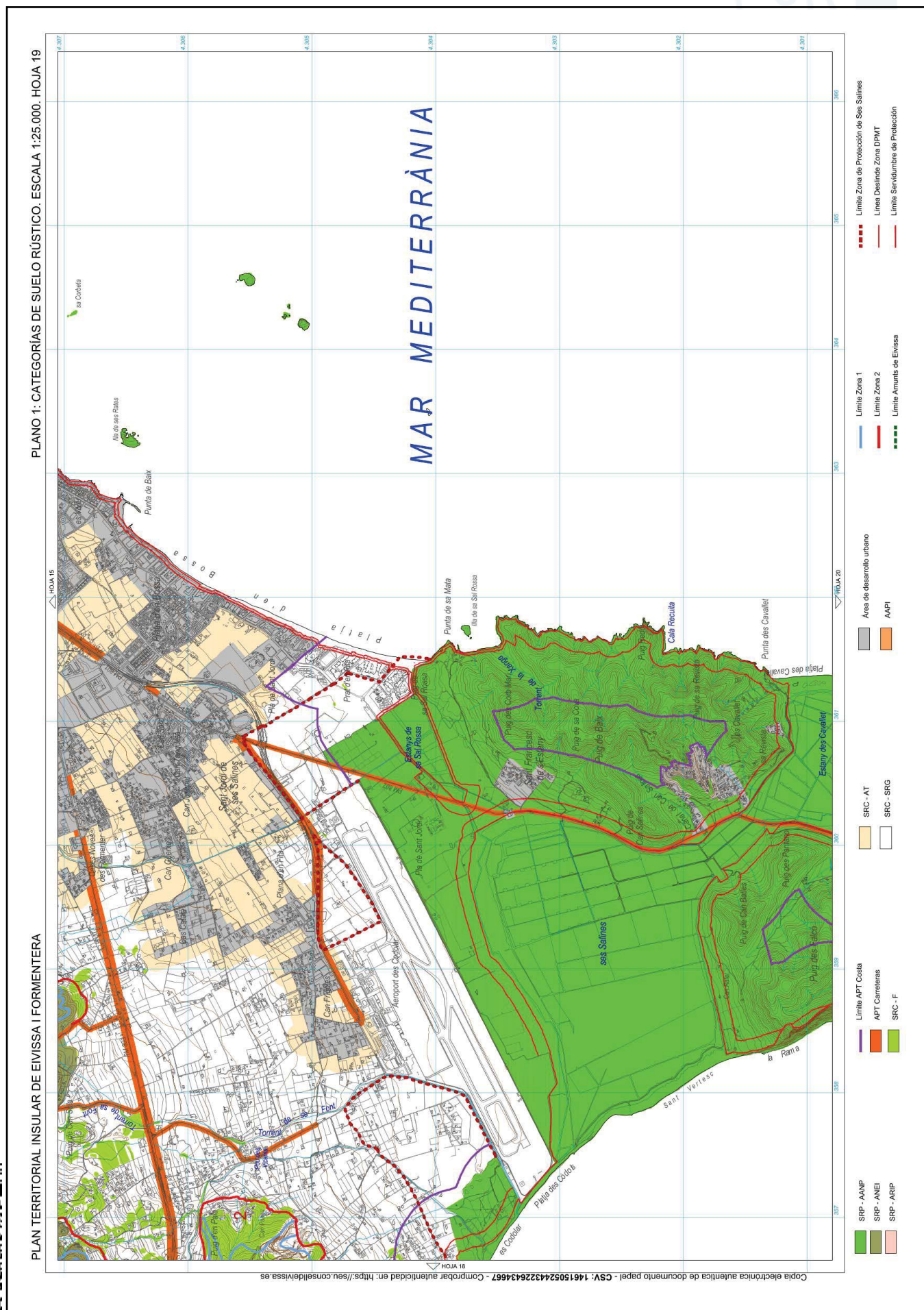
- Hojas 9, 14 y 19 de la serie de planos 1:
Categorías de suelo rústico.
- Hojas 9, 14 y 19 de la serie de planos 2:
Áreas de desarrollo
urbano, infraestructuras, equipamientos.
- Hojas 9, 14 y 19 de la serie de planos 3:
Áreas de protección de riesgos. BICS, LICS
y ZEPAS.



PLANO 1: CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO. ESCALA 1:25.000. HOJA 14

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

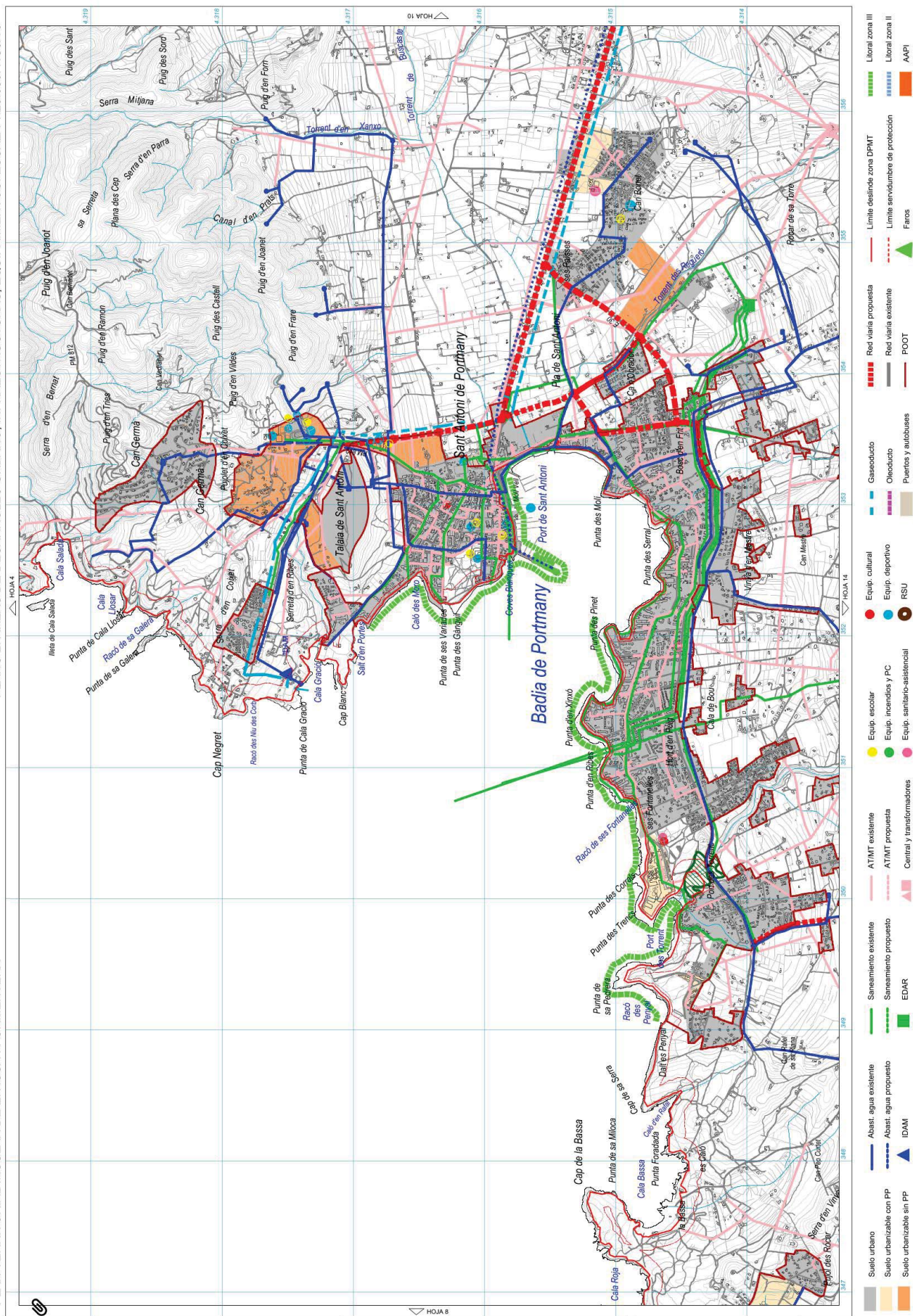
Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 1461505244322643467 - Comprobar autenticidad en: <https://seu.conseidivivissa.es>



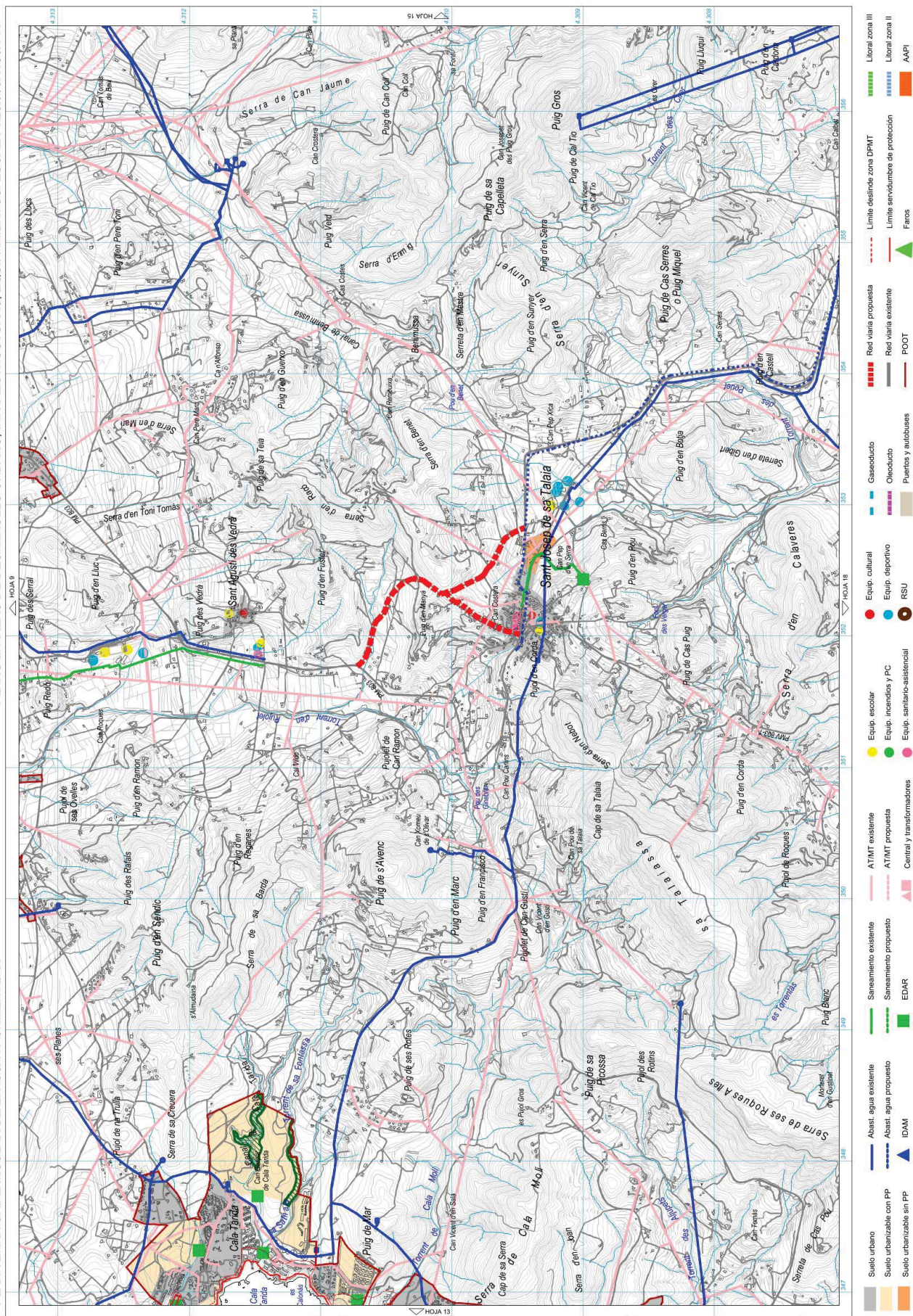


PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

PLANO 2: ÁREAS DE DESARROLLO URBANO. INFRAESTRUCTURAS. EQUIPAMIENTOS. ESCALA 1:25.000. HOJA 9



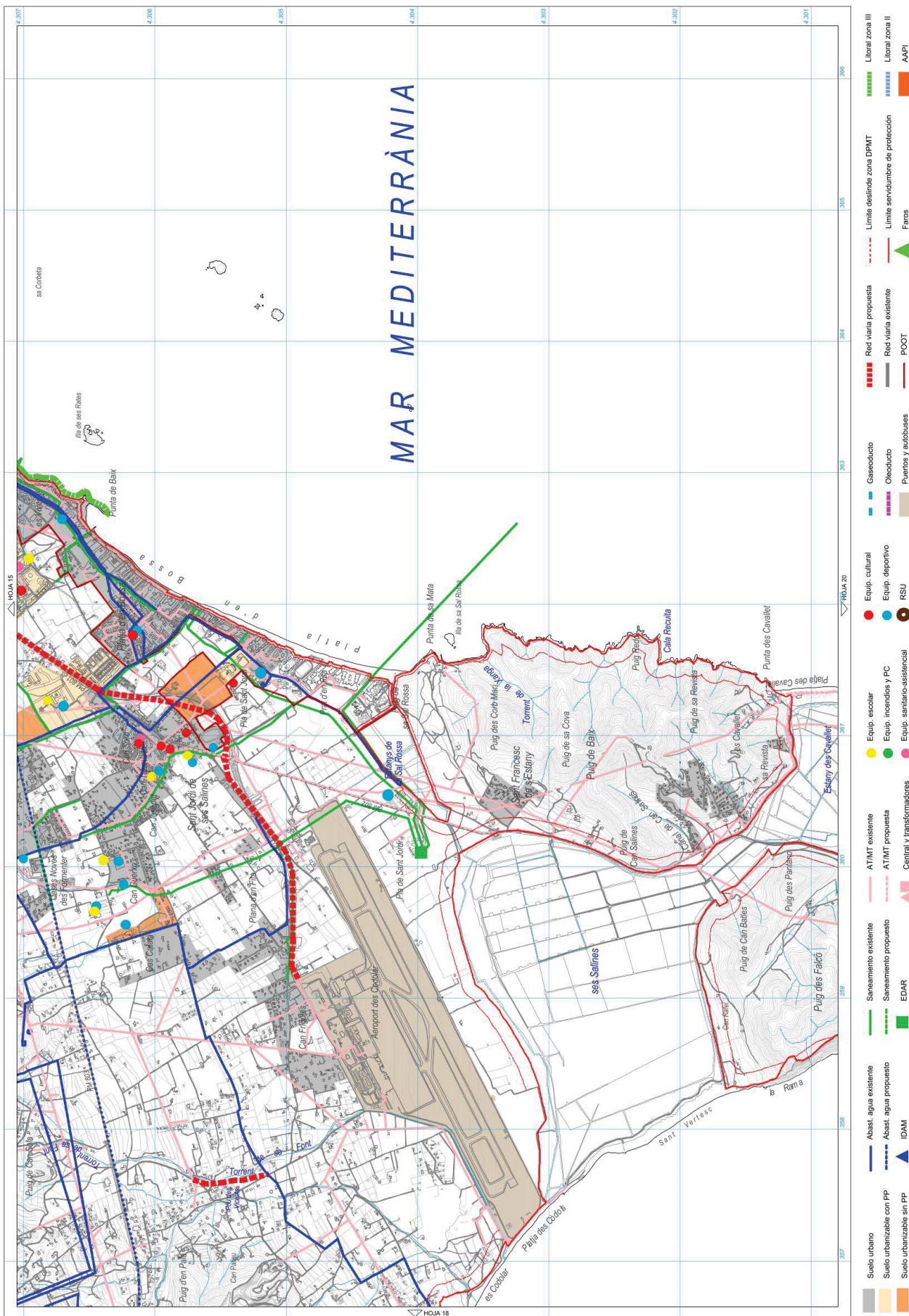
Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615053465107436424 - Comprobar autenticidad en: <https://seu.consejodeivissa.es>





PLANO 2: ÁREAS DE DESARROLLO URBANO, INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS. ESCALA 1:25.000. HOJA 19

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

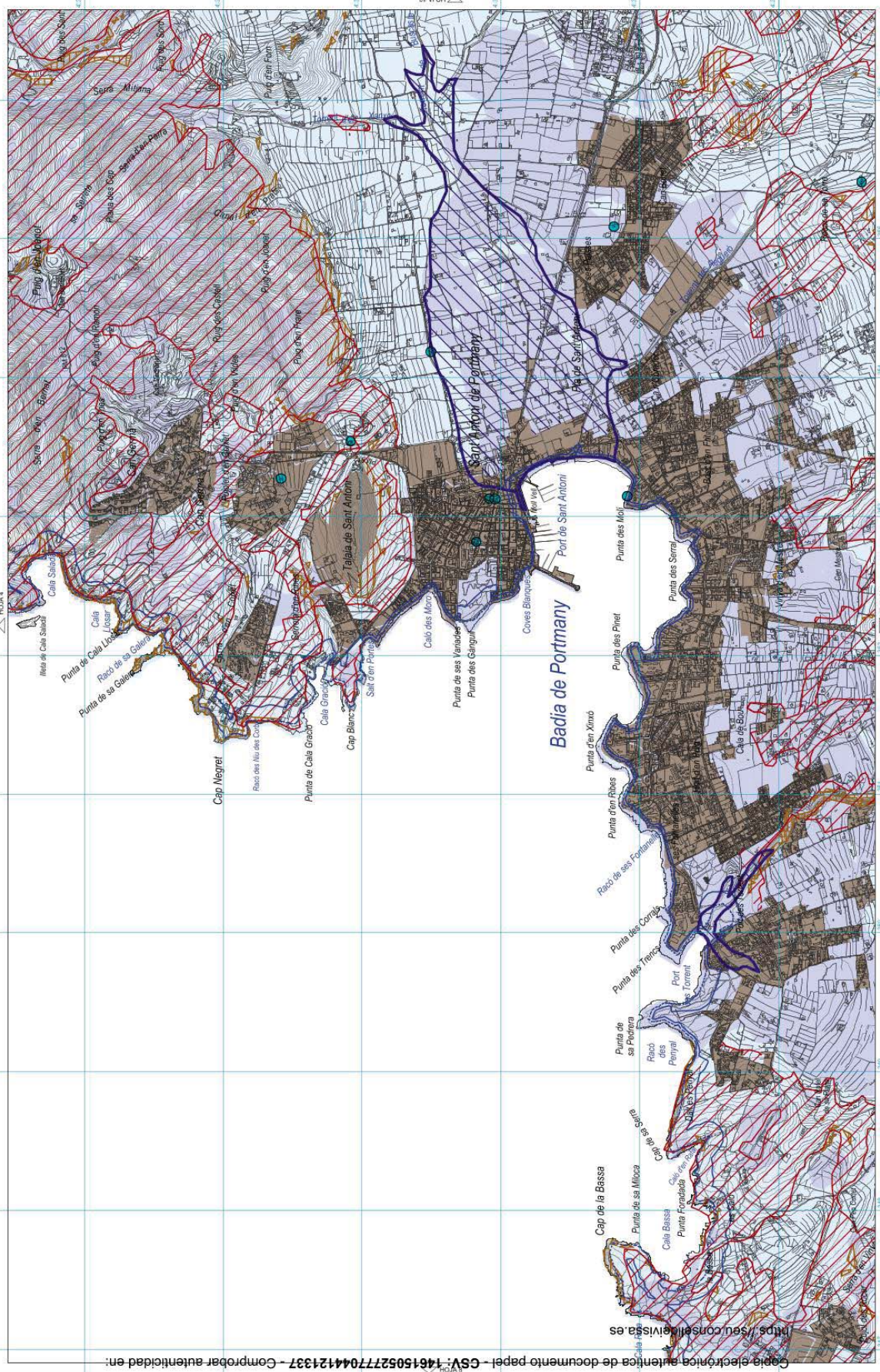


Copia electrònica autèntica de document de paper - CSV: 14615053465107436424 - Comprovar autènticitat en: <https://seu.consejodeivissa.es>



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

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV: 14615052777044121337 - Comprobar autenticidad en: <https://seu.consell.eivissa.es>



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

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA



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





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

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

