

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HABITATGE, TERRITORI I MOBILITAT

12612

Resolució de la directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental per la qual es formula l'avaluació ambiental estratègica ordinària de la modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa (Exp. 16E/2023)

Vist l'informe tècnic amb proposta de resolució de dia 10 de juliol de 2025, i d'acord amb l'article 9.1 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, i el punt 6. d) de l'article 2 del Decret 6/2025, de 2 de juny, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears,

RESOLC FORMULAR:

La declaració ambiental estratègica de la modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa, en el termes següents:

1. Determinació de subjecció a avaluació ambiental i tramitació

La modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa es tramita com una avaluació ambiental estratègica ordinària ja que està inclosa en el punt 1 de l'article 12 del Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, aprovat per Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, i la tramitació a seguir és la que s'estableix a la secció 1a «Procediment de l'avaluació ambiental estratègica ordinària per a la formulació de la declaració ambiental estratègica ordinària» del capítol I del títol II de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental i al capítol I «Avaluació ambiental estratègica de plans i programes» del Títol III del Text Refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

La informació que ha de contenir l'estudi ambiental estratègic és com a mínim la prevista a l'article 20 i a l'annex IV de la Llei 21/2013.

Ha de contenir també els aspectes que determina el document d'abast signat amb data de 9 de maig de 2023, que s'assenyala que s'han incorporat i també que s'ha realitzat consulta, durant el termini d'informació pública, a totes les administracions que es va proposar a aquest document.

2. Descripció de la modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa

Objectius

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

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

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





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

Així mateix, s'han inclòs en la modificació les millores indicades en la fase d'informació pública per part de les administracions públiques afectades en matèries de la seva competència.

Característiques

A. DELIMITAR LES PROJECCIONS ORTOGONALS CORRESPONENTS ALS TERRENYS AFECTATS PER LA SENTÈNCIA 719/2008, DE 9 DE DESEMBRE DE 2008, DEL TSJIB, I QUE VA ANUL·LAR LA NORMA 27.2.A) DEL PTI.

L'objectiu primordial de la Modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa, consisteix a efectuar la completa execució de la Sentència 719/2008 del TSJIB.

L'entitat ecologista i de defensa del territori, GEN-GOB d'Eivissa, va interposar un recurs contenciós administratiu número 448/2005 que resultà parcialment estimat per la sentència de la Sala Contenciosa del TSJIB número 719, de 9 de desembre de 2008, que anul·là la Norma 27, punt 2 apartat a) del PTI i establint que aquesta anul·lació afectava la resta de documents d'ordenació, plànols del PTI en els quals es caracteritzaven com a àrees de desenvolupament urbà dels set sectors als quals al·ludia la norma anul·lada.

L'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia comparegué com afectat promovent un incident d'execució en el que li interessava que s'acordàs ordenar al Consell Insular d'Eivissa la compleció dels actes mitjançant el traçat de les Àrees de Protecció Territorial i de les projeccions ortogonals dels sectors afectats per l'anul·lació de la Norma 27. 2. a) del PTI.

Amb relació a aquesta sol·licitud, la sala del contenciós del TSJIB dictà en data 28/10/2020 la resolució que origina la formulació d'aquesta modificació puntual del PTI i, acordava en la seva part dispositiva:

«a. Estimar parcialment l'incident d'execució de la sentència d'aquesta sala número 719, de 9 de desembre de 2008 promogut per l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

b. Acordar que, en execució de la indicada sentència, el Consell Insular d'Eivissa, en el termini de 8 mesos comptats des de la notificació de la present, havia d'aprovar inicialment l'instrument d'ordenació territorial adequat per a l'ordenació i delimitació de les categories de sòl dels sectors afectats per la sentència, així com prosseguir els tràmits fins a la seva aprovació definitiva.»

Els terrenys afectats per aquesta sentència són:

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

B. FOMENTAR LES ACTIVITATS AGRÀRIES I LES COMPLEMENTÀRIES DE L'AGRÀRIA, I EN ESPECIAL LA PRODUCCIÓ I VENDA DEL PRODUCTE AGROALIMENTARI DE L'ILLA D'EIVISSA

B.1. Fer viables els usos de producció i venda del producte agroalimentari en edificacions existents en sòl rústic que hi estiguin legalment implantades o posteriorment legalitzades i que no impliquin augment de superfície construïda, per a la qual cosa es consideren com a usos admesos.

Això implicarà que no serà necessària la declaració d'interès general. Es consideren legalment implantades totes les edificacions anteriors a 1956 i aquelles posteriors executades de conformitat amb la llicència atorgada.

B.2. Fer viable les activitats complementàries de l'agrària sobre edificacions existents i legalment implantades o posteriorment legalitzades, quan no impliquin augment de superfície construïda.

En aquests casos no serà necessària la tramitació de l'informe d'impacte territorial previst fins ara pel PTIE. Les activitats complementàries a les quals es fa referència són les relacionades amb la conservació de l'espai natural, la protecció del medi ambient, la formació en tècniques i matèries pròpies agràries i l'elaboració d'estudis i investigacions de l'àmbit agrari i rural que tinguin relació amb l'activitat que es duu a terme a la pròpia finca; les activitats agroturístiques i d'agricultura de lleure, que preveu l'article 95 de la Llei agrària; les activitats cinegètiques i les artesanals que utilitzin com a material principal matèries primeres d'origen agrari o forestal de la finca; així com les activitats equestres següents: l'ensinistrament i el pupil·latge d'èquids; els certàmens; la creació, la utilització i l'explotació de rutes i senders per a èquids; l'ús d'èquids en utilitats ambientals i terapèutiques i l'entrenament d'aquests destinats a esports hípics.

La nova ordenació s'orienta a la reutilització d'edificacions existents legalment implantades o posteriorment legalitzades i en aquests casos, quan, a més, no hi hagi augments de superfície construïda, la implantació de les citades activitats complementàries de transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària no requeriran de la tramitació d'informe d'impacte territorial ni de la declaració d'interès general i en la resta d'activitats complementàries no s'exigirà l'informe d'impacte territorial.

També, es modifica el tancament de finques pel que fa, d'una banda, als tancaments autoritzables per donar resposta a diverses problemàtiques de les finques rústiques, i d'altra banda, per tal d'adaptar la regulació al previst a la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears pel que fa a les explotacions agràries i que els tancaments puguin excedir els previstos fins ara al PTIE per tal de complir la seva funció.

C. ADAPTAR LA REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS TURÍSTIQUES EN SÒL RÚSTIC A LES CARACTERÍSTIQUES INSULARS

C.1. Evitar que es continuïn construint nous habitatges en sòl rústic amb l'expectativa de dedicar-los a l'ús turístic transcorreguts els cinc anys que estableix la normativa turística vigent i també per reduir de forma dràstica i significativa la possibilitat de comercialitzar estades turístiques en habitatges ja construïts, s'estableix la impossibilitat de comercialitzar noves estades turístiques en sòl rústic si no és a habitatges que apareguin a la fotografia aèria realitzada en 1956, independentment que es tracti de cases pageses o no.

C.2. Estendre la possibilitat de comercialitzar estades turístiques en cases pageses amb la modalitat de lloguer d'habitatge principal de l'art. 50.20 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears, a les categories on l'ús d'habitatge es troba prohibit recollides a la norma 10.5 del PTI, excepte que se situïn en Xarxa Natura 2000.

La regulació vigent permet la implantació de l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic als habitatges independentment d'una data concreta de construcció i la prohibeix a les categories de la norma 10.5 PTIE. Tot i que no es disposa de dades concretes sobre la ubicació per categories de sòl rústic, dels 13.000 habitatges al sòl rústic, en una estimació molt conservadora es pot considerar que podria ser semblant a la proporció de les cases pageses en sòl rústic comú de règim general, la qual cosa donaria una xifra d'unes 7.797 habitatges on actualment seria possible implantar l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic.

Amb la present modificació, el PTIE amplia el sòl rústic on serà admissible aquest tipus d'oferta a les categories de la norma 10.5 del PTIE, llevat dels terrenys inclosos a la Xarxa Natura 2000. És a dir, s'amplia a les categories d'àrea d'alt nivell de protecció (SRPAANP), àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI), àrees de protecció territorial (SRP-APT) de costa i de carreteres, terrenys que siguin àrea rural d'interès paisatgístic inclosos dins les àrees de prevenció de riscos d'incendi i sòl rústic comú forestal (SRC-F).

Al sòl rústic eivissenc hi ha prop de 13.000 habitatges segons les dades cadastrals de 2018 (Font: diagnòstic territorial previ a la revisió del PTIE, informe 4, sobre usos productius del territori). Segons la mateixa font hi hauria 1.676 habitatges anteriors a 1950. D'altra banda, amb dades elaborades pel Servei de Territori del Consell d'Eivissa, consten comptabilitzades i localitzades 1.033 cases pageses (habitatges tradicionals) també anteriors a la dècada del 1950.

Segons l'Estudi Ambiental Estratègic la nova regulació suposarà la reducció de l'ordre d'un 82,5% de la possibilitat d'implantar l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic. I, a més, en els terrenys on la nova ordenació n'amplia l'ús, només podrà implantar-se durant dos mesos a l'any mitjançant la modalitat de lloguer d'habitatge principal, la qual cosa contribueix a què els ingressos no siguin especulatius i complementin la renda de les persones propietàries.

D. MODIFICAR EL RÈGIM DE LES SEGREGACIONS/DESVINCULACIONS

Es preveuen les següents actuacions concretes pel que fa al règim de les segregacions i a la tramitació de les desvinculacions regulades al Pla Territorial Insular d'Eivissa:

D.1. S'estableix que la finca romanent de la finca matriu segregada a partir del dia 1 de novembre de 2016 es pot transmetre de forma onerosa.

La innovació que s'introdueix en la present modificació va en el sentit de permetre que la porció de la finca que continuava essent propietat del seu titular, una vegada efectuats els actes de segregació, divisió o fragmentació, pugui disposar-se onerosament, la qual cosa implicarà que la persona que l'adquireixi podrà promoure'n la construcció.

D.2. Es modifica l'incís segon del paràgraf primer de la norma 16.5, el qual havia quedat virtualment inaplicat després de la Modificació 1 del PTIE.

Aquesta actuació té l'objectiu de fer viable la compleció de la superfície mínima de parcel·la de finques que estan properes a la superfície exigida.

D.3. S'amplia la relació de persones beneficiàries del règim dels apartats 7 i 9 de la norma 16, i s'incorpora una nova Disposició addicional 23.

La modificació prevista consisteix en ampliar la relació de les persones que poden ser-ne beneficiàries, afegint els casos de dissolució del condomini entre germans, i de la transmissió en vida dels avis als seus nets, entre germans o dels oncles als seus nebots consanguinis, per tal de permetre resoldre diverses situacions successòries que avui dia no es recullen al PTIE.

D.4. S'estableix que en la tramitació de segregacions i desvinculacions, respecte determinades edificacions finalitzades no resultarà necessari acreditar-ne la legalitat; si bé s'haurà de complir amb els paràmetres urbanístics.

D.5. S'estableix que no serà necessària la desvinculació ni la segregació quan es tramiti la declaració d'interès general d'un aparcament en una finca en la qual també hi hagi altres usos, sempre que romanguin amb la superfície mínima de parcel·la necessària en funció dels seus paràmetres d'edificabilitat i ocupació.

Aquesta acció de la modificació requereix un anàlisi més profund. A finques amb usos ja existents i autoritzats, siguin residencials, agrícoles, etc., s'obre la possibilitat de poder implantar una activitat de aparcament a l'aire lliure, sense haver de desvincular o segregar la part del terreny corresponent a l'aparcament. Això facilitarà la tramitació d'aparcaments a sòl rústic a zones a on hi ha problemes de mobilitat i es necessiten aparcaments. En el cas de que es tracti de terrenys a Xarxa Natura, aquest tipus d'activitat requerirà d'un estudi de les repercussions ambientals.

D.6. Es preveu que les administracions públiques puguin segregar finques en sòl rústic en qualsevol cas i que les finques que se segreguin per a la seva transmissió a les administracions públiques no quedaran subjectes a les limitacions de la norma 16.

D.7. Es modifica la redacció de la Disposició addicional 17 per aclarir-ne el seu sentit i introduir-hi una modulació d'ímfim abast.

«1. Les finques que a l'entrada en vigor del PTIE figurin inscrites com una única entitat registral conformada per dues o més sorts que no compleixin cap d'elles el requisit de parcel·la mínima, resultaran edificables a efectes de construcció de nous habitatges sempre que compleixin el requisit de parcel·la mínima exigible atenent a la superfície total de la finca registral.

Aquestes finques podran donar lloc a noves finques registrals independents, que resultaran edificables a efectes de construcció de nous habitatges quan satisfacin la norma 16 i es formin exclusivament a partir de les sorts originàries, de manera que com a resultat constitueixin finques registrals que compleixin la superfície mínima edificable atenent al sumatori de les seues superfícies.

En ambdós casos, s'haurà de vincular l'edificació a la superfície total de la finca i no serà possible posteriorment la segregació d'alguna de les seues sorts; la qual cosa s'haurà de fer constar en el Registre de la Propietat.

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

E. FOMENTAR I INTRODUIR MESURES D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, ESTALVI D'AIGUA I DE FOMENT DE LES ENERGIES RENOVABLES, EN TOTES LES CLASSES DE SÒL

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

E.1. La delimitació preliminar de zones prioritàries per a la implantació d'energies renovables i aparcaments.

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

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

E.2. Els edificis obligats a obtenir la certificació energètica B o C.

Amb aquesta actuació es pretén accelerar el procés d'implantació d'edificis de baix requeriment energètic, de manera que es redueixin les necessitats de consum energètic als edificis de nova construcció, tal i com exigeix la Llei de canvi climàtic i transició energètica al seu article 32.2 quan estableix que les noves edificacions que es construeixin han de ser edificis de consum energètic quasi nul.

E.3. Els edificis obligats a incorporar un sistema de reutilització d'aigües grises.

s'ha previst la introducció de l'obligació d'instal·lar sistemes de reutilització d'aigües grises als edificis nous i els que es sotmetin a una reforma integral.

E.4. Innovacions de les normes 68 i 69 del títol VII del PTIE sobre planejament i desenvolupament sostenible, que seran d'aplicació en el marc de modificacions o revisions del planejament urbanístic municipal.

Les innovacions previstes inclouen:

Afavorir la selecció adequada dels nous àmbits que es sotmetin a processos de desenvolupament urbanístic, exigint que siguin contigus als ja urbanitzats, cosa que afavoreix la compacitat urbana i minimitza les necessitats de mobilitat.

Preveure que els instruments de planejament general i sectorial quan efectuïn l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable:

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

E.5. Modificació de la norma 18, sobre condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic, per establir diverses innovacions orientades a la reducció dels consums d'aigua i del seu millor aprofitament.

- Obligació d'introduir circuits per al reciclatge d'aigües grises als habitatges de nova construcció i en reformes integrals.
- Introducció de la possibilitat de què l'aigua de pluja recollida s'emmagatzemi en un safareig quan sigui per destinar-la al rec i augment del volum mínim fins als 30 m³; també en projectes de rehabilitació integral.
- L'exigència que es tracti d'edificis de consum energètic quasi nul.
- La prohibició d'espècies invasores i dels jardins tropicals (o d'alt requeriment hídric).
- Respecte les piscines, s'estableix una superfície màxima de la làmina d'aigua per limitar l'evaporació (35 m²), així com l'exigència d'un sistema de recuperació de l'aigua sobrant i una limitació en la distància màxima al nucli principal de l'habitatge.
- L'exigència de complir amb la citada DA 21a per a l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització.
- Altres condicions respecte del subministrament d'aigua que deriven de l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics. Entre altres assenyalat:

El buidatge de piscines tan sols es permet en cas de reparació o per motius sanitaris i el seu compliment no es podrà realitzar des de captacions situades en masses d'aigua subterrània en mal estat quantitatiu (taula 16 de l'annex 2 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, sobre estat i objectiu ambiental en les masses d'aigua subterrània d'Eivissa), ni des de captacions situades en masses d'aigua subterrània l'exploació de la qual és superior al 100% del disponible (article 123, quadre 21 del PHIB).

Els nous habitatges situats en masses d'aigua subterrània en mal estat quantitatiu i en masses d'aigua subterrània l'explotació de les quals és superior al 100%, només es podran autoritzar si queda ben justificada la procedència i disponibilitat d'aigua d'altres fonts.

F. ADMETRE DETERMINADES DEPENDÈNCIES AUXILIARS ENTRE ELS TIPUS DE DEPENDÈNCIES PERMESES I QUE NO COMPUTEN EN ELS SOTERRANIS DELS HABITATGES EN SÒL RÚSTIC

Actualment, en els soterranis dels habitatges unifamiliars en sòl rústic s'admeten sense computar només l'aparcament de vehicles i els serveis d'infraestructura de l'edifici. Per tal de donar més possibilitats d'ús als soterranis en el marc de la vigent regulació dels paràmetres dels habitatges unifamiliars en sòl rústic, s'ha considerat adequat incloure entre els tipus de dependències permeses i que no computen en els soterranis dels habitatges en sòl rústic, les incloses a la definició de dependències auxiliars de la normativa d'habitabilitat, juntament amb les anàlogues de sala de cine i gimnàs.

D'aquesta manera s'amplien les dependències que són possibles sense computar-ne l'edificabilitat i com que la modificació té per objecte donar més possibilitats per compensar que no s'incrementa la superfície edificable vigent, aquesta previsió està acotada a habitatges que tenen uns volums construïts que no superen els que actualment es poden implantar a la finca, en aquells terrenys on es permet la ubicació de nous habitatges. Aquesta previsió és exclusiva per als habitatges unifamiliars i no s'aplica a altres usos en sòl rústic.

G. INNOVACIONS DE DETALL RELATIVES A LES EDIFICACIONS EN SÒL RÚSTIC I ALS SEUS CÒMPUTS, AIXÍ COM DETERMINATS CRITERIS INTERPRETATIUS O ACLARIMENTS EN LA REDACCIÓ DE NORMES DEL PTIE VIGENT I LA PREVISIÓ D'UN REGLAMENT DE DESPLEGAMENT DE LA LLEI 3/2005, DE 20 D'ABRIL, DE PROTECCIÓ DEL MEDI NOCTURN DE LES ILLES BALEARS

Les actuacions contemplades són les següents:

G.1. Modificació de la norma 19.j per regular la ubicació de les plaques solars en relació a l'edificació i introduir la regulació a l'efecte de la Llei 10/2019, de 22 de gener, de canvi climàtic i transició energètica:

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

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

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

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

G.2. Modificació de la norma 19.h per clarificar que es permeten tècniques constructives diverses sempre i quan la tipologia i els acabats finals dels habitatges respectin les previsions del PTIE.

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

G.3. Modificació de l'apartat 2.a de la norma 22, sobre condicions específiques de les unitats paisatgístiques, per tal de permetre l'increment de les seccions de coberta necessàries per assolir el grau d'eficiència energètica exigida a la Disposició addicional 21.2.

G.4. Modificació d'aspectes molt puntuals de l'Annex II sobre instruccions tècniques, pel que fa a la Instrucció "3. Conceptes sobre les edificacions" (modificació de la definició de pèrgola), a la Instrucció 4 "Conceptes sobre còmputos" (per aclarir que l'apartat 7, al seu primer apartat, fa referència al sòl urbà), i a la Instrucció 5 "Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic" (per coordinar-la a la resta de disposicions del PTIE).

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

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

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

G.6. Innovació amb l'objectiu d'evitar duplicitats en la tramitació de l'informe d'impacte territorial quan s'ha de tramitar també l'avaluació ambiental del projecte.

G.7. Interpretació de la definició de les activitats del PTIE en relació a les definides a l'annex I de la Llei 6/1999.

G.8. Actualització de la normativa sobre contaminació lumínica.

La present modificació del Pla territorial inclourà una nova Disposició addicional 22^a que preveurà que una vegada entri en vigor el reglament de desenvolupament de la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears, totes les remissions que el PTIE fa a la legislació de contaminació lumínica faran especial remissió a aquest reglament

G.9. Modificar el còmput de la superfície construïda de les cases pageses per compensar la major superfície de murs que comportava el sistema tradicional de construcció en relació amb els sistemes actuals

La major superfície de murs de les cases pageses es compensa de manera que els murs es computin a 35 cm d'amplada i la resta de l'amplada pugui computar com a superfície edificable que s'afegiria a l'actualment permesa. D'aquesta manera s'equipararà la superfície útil de la qual podrà disposar una casa tradicional en relació a la que podria obtenir un habitatge de nova construcció.

D'altra banda, per tal d'evitar l'impacte visual que pot implicar, es vol limitar la longitud màxima de les façanes en els habitatges unifamiliars en sòl rústic de nova construcció, al mateix temps que es deixa flexibilitat per al seu disseny. Amb aquest objectiu, s'introdueix una mesura (a la nova lletra e de l'apartat 4 de la norma 10) consistent en què el nucli principal s'haurà de poder inscriure completament dins un cercle de 35 m de diàmetre.

Estudi d'alternatives

L'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) de la modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE) avalua diferents alternatives d'actuació per tal d'assolir els objectius fixats, especialment pel que fa a la resolució dels efectes derivats de la sentència judicial 719/2008 del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears. Aquesta sentència obliga a delimitar clarament les projeccions ortogonals que determinen la protecció territorial de determinades àrees costaneres, que inicialment havien estat previstes com a urbanitzables.

En concret, l'estudi planteja quatre alternatives diferenciades per grau d'actuació i abast territorial. La primera és l'Alternativa zero o alternativa de no fer res. Aquesta opció suposa no efectuar cap modificació ni actuar sobre el pla vigent, mantenint l'estat actual de regulació urbanística. Aquesta alternativa no permetria complir completament amb la sentència judicial, deixant en suspens qüestions importants relacionades amb la seguretat jurídica dels terrenys afectats i les projeccions ortogonals.

La segona opció és l'Alternativa 1, limitada estrictament a complir la sentència judicial. Aquesta alternativa planteja únicament les accions necessàries per delimitar les projeccions ortogonals exigides pel TSJIB, sense incorporar cap mesura addicional ni cap element de modernització o actualització del pla. És una alternativa minimalista que busca únicament la ràpida resolució del conflicte judicial.

L'Alternativa 2 amplia considerablement l'abast de la modificació, integrant no només les mesures necessàries per complir amb la sentència sinó també altres millores significatives. Aquesta opció incorpora mesures relacionades amb l'eficiència energètica, l'estalvi d'aigua, la regulació d'activitats agràries i turístiques al sòl rústic, així com ajustos en la normativa per a la protecció del patrimoni cultural. És una alternativa equilibrada que pretén resoldre la qüestió judicial, alhora que aprofita l'oportunitat per millorar significativament l'ordenació territorial i ambiental del territori.

Finalment, l'Alternativa 3 proposa una revisió completa del Pla Territorial Insular. Aquesta alternativa, tot i que permetria fer una actualització integral i profunda de la normativa territorial d'Eivissa, comportaria un procés més complex, llarg i costós, tant tècnicament com administrativament. La seva implantació podria endarrerir considerablement la resolució de la qüestió judicial pendent, així com la implementació efectiva de mesures ambientals i urbanístiques necessàries.

Després d'analitzar aquestes alternatives, l'EAE conclou que la més adequada és l'Alternativa 2. Aquesta opció aconsegueix combinar eficientment una resposta ràpida i efectiva per complir la sentència judicial amb la incorporació d'elements que aporten un valor afegit en sostenibilitat ambiental, eficiència energètica, protecció patrimonial i regulació agrària i turística. És, per tant, una alternativa equilibrada que respon de manera integral als objectius establerts i permet avançar significativament cap a un desenvolupament territorial sostenible a l'illa d'Eivissa.

3. Elements ambientals significatius afectats pel Pla i mesures proposades

La Modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa incideix sobre diversos elements ambientals significatius que defineixen el territori de l'illa. Entre aquests elements destaquen el paisatge rural tradicional, els recursos hídrics subterranis, el sòl rústic amb les seves



funcions ecològiques i productives, el patrimoni cultural associat a les cases pageses i els hàbitats naturals presents en determinades zones, especialment a la franja litoral. La nova ordenació introdueix modificacions normatives que afecten l'ús del sòl rústic, les condicions de les edificacions, el règim de segregacions i desvinculacions, així com la regulació de les activitats agràries, turístiques i complementàries. Així mateix, la delimitació de les àrees de protecció territorial de costa (APT) es planteja amb l'objectiu de preservar la integritat de la franja litoral davant processos d'urbanització i garantir la coherència amb la normativa vigent, contribuint a la conservació dels valors naturals i paisatgístics d'aquest entorn sensible.

Per evitar impactes ambientals negatius derivats de les modificacions normatives, el pla incorpora un conjunt ampli de mesures protectores, correctores i compensatòries. Entre les més destacades hi ha la prohibició expressa de la comercialització de noves estades turístiques en habitatges situats dins dels espais protegits de Xarxa Natura 2000, així com l'exigència que qualsevol activitat amb possible afectació ambiental significativa —com la creació d'aparcaments en sòl rústic— es sotmeti a un estudi de repercussions ambientals específic. La modificació també promou la regulació de la contaminació lumínica mitjançant un reglament propi d'àmbit insular, amb l'objectiu de preservar el medi nocturn, millorar la qualitat del cel i reduir les molèsties a la fauna nocturna, especialment quiròpters i aus, que són indicadors de qualitat ecològica i presents a moltes zones naturals de l'illa.

Finalment, la Modificació 2 impulsa un model territorial que cerca un equilibri entre el desenvolupament socioeconòmic i la preservació dels valors ambientals. Es reforça l'obligació d'incorporar sistemes d'estalvi i reutilització d'aigua, com la instal·lació de cisternes per a aigües pluvials i sistemes de tractament d'aigües grises en les edificacions noves o reformades. Es fomenta la integració d'energies renovables en les construccions, amb la implantació de captadors solars a les cobertes i altres sistemes d'autogeneració, i es planteja la creació d'aparcaments públics regulats a zones amb alta pressió de mobilitat, amb l'objectiu de reduir els impactes derivats de l'aparcament desordenat i de millorar la gestió de l'accés a espais naturals. Aquestes actuacions es plantegen com a eines per compatibilitzar l'ordenació del territori amb la conservació dels valors naturals, culturals i paisatgístics de l'illa.

4. Resum del procés d'avaluació

Fase Prèvia de Consultes

Tal com preveu l'art. 19 de la Llei 21/2013, l'òrgan ambiental va redactar el Document d'Abast que va ser tramès al Servei de Territori del Departament de Territori, Ordenació Turística, Mobilitat, Infraestructures Viàries i Lluita contra l'Intrusisme del Consell d'Eivissa el 9 de maig de 2023, juntament amb còpia dels informes rebuts de les administracions afectades.

Fase d'informació pública i de consultes

De conformitat amb l'art. 21 de la Llei 21/2013 es va obrir un període d'informació pública i audiència de l'aprovació inicial de la modificació número 2 del Pla territorial insular d'Eivissa (BOIB núm. 138 de 10 d'octubre de 2023), durant 45 dies hàbils (del 16 d'octubre de 2023 fins al 18 de desembre de 2023).

Al document «Informe de valoració de les al·legacions i dels informes en el tràmit d'informació pública de la Modificació 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa» hi ha la relació d'administracions i persones interessades consultades, la relació d'al·legacions particulars així com informes d'Ajuntaments i Administracions; també, un resum de les respostes als informes i al·legacions i les correccions realitzades en el document final a partir de la informació recaptada.

En total es varen rebre 31 al·legacions i 13 informes d'administracions i organismes, dels quals es destaquen els següents:

- Informe d'avaluació d'impacte de gènere. Institut Balear de la Dona (31/10/2023).

Després de repassar els fonaments jurídics de l'informe i el contingut de la Modificació 2 PTIE, l'informe exposa els criteris per a la revisió del llenguatge del Pla i el seu paper en el marc normatiu i conclou que “Les modificacions proposades del projecte normatiu examinat, per la seva naturalesa i atenent al seu abast, no incideixen de manera directa per si mateixes sobre les desigualtats entre dones i homes i es considera que la seva aplicació no produirà efectes diferenciadors per raó de gènere.”

RESPOSTA:

Les recomanacions de cara a la futura revisió global del PTIE, es tendran en consideració en el moment en què aquesta sigui abordada.

- Direcció General d'Agricultura Ramaderia i Desenvolupament Rural - Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari (02/11/2023).

L'informe conclou informant favorablement la Modificació 2 PTIE des del punt de vista agrari, condicionat a què es desenvolupi el punt i) de l'article 106.

**- Direcció General de Territori i Paisatge (03/11/2023)**

Exposa l'objecte de la Modificació 2 PTIE i conclou que no afecta cap dels aspectes d'ordenació urbanística o territorial sobre els quals té competències, per la qual cosa no assenyala cap observació.

- Delegació d'Economia i Hisenda a les Illes Balears (17/11/2023)

Deixa constància de què ha rebut la comunicació sobre la Modificació 2 PTIE. Entén que la comunicació ho és als únics efectes d'allò previst a l'article 189.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les Administracions públiques.

- Àrea de Foment de la Delegació del Govern a les Illes Balears (21/11/2023)

L'Àrea de Foment de la Delegació del Govern no formula observacions respecte de la Modificació 2 PTIE i es remet als informes que emetin els organismes ressenyats.

- Ministeri de Defensa (22/11/2023)

Després de remetre un primer informe que posteriorment varen anul·lar, va emetre l'informe de 16/11/2023, en el qual s'informa favorablement la Modificació 2 del PTIE en relació amb allò previst a la Disposició addicional segona del RD Legislatiu 7/2015, de 20 d'octubre, per la qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

- Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic (22/11/2023)

Les conclusions de l'informe es transcriuen literalment tot seguit:

«Per tot l'anterior, i en relació a la perspectiva climàtica en la tramitació ambiental, informo favorablement la MP del PTIE, sempre que es compleixin els següents condicionants per tal que siguin considerats en l'elaboració de la proposta final del pla (Article 23 Llei 21/2013):

1. Modificar la redacció de la Norma 68.3.i amb la següent redacció “i. Planificar adequadament aparcaments dissuasius amb l'instrument del Pla Especial de Mobilitat Insular Sostenible, enfocat a la disminució de les emissions de gasos d'efecte hivernacle i el foment de la mobilitat sostenible que limiti l'ús del vehicle privat i faciliti els modes de transport sostenible (transport públic, a peu i amb bicicleta), així com la integració paisatgística i ús dels sistemes de drenatge urbà sostenible, així com la producció d'energia renovable. Els còmputos d'aquests aparcaments s'estaran a la normativa urbanística i al que disposa l'article 54 de la Llei 10/2019, de 22 de gener, de canvi climàtic i transició energètica o normativa que la substitueixi.

2. Afegir una nova Norma: 3. S'han de cobrir amb plaques solars de generació fotovoltaica els espais destinats a les places d'estacionament de tots els aparcaments de titularitat pública en sòl urbà ubicats en superfície que ocupin una àrea total superior a 1.000 metres quadrats.

Instar al Consell Insular d'Eivissa d'iniciar en el termini més breu possible, la Modificació 3a del PTIE per tal que inclogui:

- a) Delimitació de les zones prioritàries per a la implantació d'energies renovables
- b) Mesures concretes per a reduir les emissions de gasos d'efecte hivernacle
- c) Mesures concretes per reduir la Vulnerabilitat davant els efectes del canvi climàtic.

2. Instar al Consell Insular d'Eivissa d'iniciar en el termini més breu possible, la Redacció d'un Pla Especial de Mobilitat Insular Sostenible o l'instrument que es consideri més adient, per tal d'ordenar l'habilitació d'aparcaments en els accessos als nuclis urbans que promoguin la mobilitat urbana sostenible.»

RESPOSTA:

Pel que fa al fons i en allò que afecta al contingut de la Modificació 2 del PTIE, es dona compliment a les prescripcions de la de Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.

- Direcció General de Recursos Hídrics (18/12/2023)

«Per tot l'anterior, i pel que fa a l'existència de recursos hídrics suficients i a la protecció del domini públic hidràulic subterrani, informo favorablement la Modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa, sempre i quan:

1. Els nous habitatges i les noves places turístiques en sòl rústic no s'abasteixin de masses subterrànies en mal estat quantitatiu. Si aquests nous habitatges i les noves places turístiques s'ubiquen sobre aquestes masses no es podran autoritzar, a no ser que quedi ben justificada la procedència i disponibilitat d'aigua d'altres fonts i l'òrgan competent per autoritzar-les pugui comprovar-ne la procedència així com dur-ne el



seguiment un cop es materialitzi la demanda per verificar que en cap cas prové de masses en mal estat quantitatiu.

2. A les masses d'aigua subterrània que consten en el quadre 21 del PHIB no es poden realitzar noves captacions d'aigua subterrània per atendre la demanda dels nous habitatges o de les noves places turístiques.

3. L'aigua sols pot procedir de captacions veïnes si aquestes disposen de concessió. Si les captacions disposen d'autorització, l'aigua d'aquestes només es pot emprar en el propi predi.

4. Si es realitza el subministrament d'aigua amb camions, aquesta tampoc podrà procedir de masses d'aigua subterrània en mal estat quantitatiu.

5. S'haurà de donar compliment a l'article 51.3 (aprofitament d'aigües pluvials) i 47 (Optimització del consum) del PHIB.

6. Per tal de reduir la pressió sobre el recurs hídic, totes les estades turístiques en règim d'habitatge principal i lloguer de dos mesos no haurien de coincidir totalment amb els mesos de juliol i agost, per això es proposa que com a mínim la meitat del temps (31 dies) sigui fora d'aquest període.

7. A totes les cases a on es procedeixi a instal·lar places turístiques s'hauran d'instal·lar cartells perfectament visibles, que adverteixin de l'escassetat de l'aigua i la necessitat d'un ús responsable de la mateixa.

8. La Norma 18 s'hauria de completar amb l'establert a l'article 49 del PHIB pel que fa referència al tema de la prohibició de buidatges totals. Com a mesura de protecció del recurs hídrics, es proposa que l'ompliment de les piscines no es pugui realitzar des de masses d'aigua subterrània en mal estat quantitatiu.

9. El tractament de les aigües residuals procedents de zones sense accés a la xarxa de clavegueram haurà de complir l'article 70 del PHIB. En els habitatges existents que es vulguin comercialitzar estades turístiques, per poder autoritzar les places s'haurà de verificar que aquests ja disposen d'algun dels sistemes següents: sistema autònom de tractament de les aigües residuals que produeixin, dipòsit estanc de buidatge periòdic o un sistema de depuració natural. En cas que no en disposin, i prèviament a l'activitat turística, s'hauran de realitzar les obres oportunes per poder instal·lar-los.

10. A ser possible la delimitació preliminar de zones prioritàries per a la implantació provisional d'aparcaments en el SRC-AT i a les àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial s'ha de fer fora dels àmbits cartografiats com a zona humida i zona potencial en el Catàleg de zones humides de les Illes Balears inclòs a l'annex 5 de la normativa del PHIB. En cas que els aparcaments s'ubiquen sobre zona humida o zona potencial s'haurà de complir amb el previst a l'article 81 i 82 del PHIB i, entre d'altres, s'haurà d'incloure una proposta concreta de mesures compensatòries.»

RESPOSTA:

Amb totes les adaptacions modificades, es compleixen les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics.

- Direcció General d'Emergències i Interior (18/12/2023)

En data 24/10/2024 es va rebre el certificat de l'acord del Ple de la Comissió d'Emergències i Protecció, de 22 d'agost de 2024, informant favorablement l'expedient núm. 140/2023 - «Modificació núm. 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa» sense cap tipus de condicionants atès que no incrementa el risc per a les persones o béns.

- Informe intern del Consell d'Eivissa: Àrea d'Agricultura, Ramaderia, Caça i Pesca (14/12/2024)

Exposa la redacció vigent de la norma 20.2 PTIE sobre tancaments de finques a les explotacions agràries, el concepte d'explotació agrària segons del Decret 43/2015, de 22 de maig, la necessitat de què els titulars d'explotacions agràries presentin declaració responsable per a l'inici de l'activitat davant l'Administració competent en matèria agrària i la nova redacció prevista de la citada norma 20.2, la qual remet a l'article 119 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, de regulació dels tancaments de les explotacions agràries.

Finalitza dient que, per tal de facilitar la realització d'activitats agràries i complementàries, i en concret en aquelles explotacions agràries a les àrees d'especial protecció recollides a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals de les Illes Balears, es considera oportú mantenir l'anterior redacció de la referida norma 20 del PTIE, que indica que "A les explotacions agràries, els tancaments per al bestiar poden superar l'alçada d'un metre, sempre que siguin diàfans tradicionals i siguin necessaris perquè no surtin els animals o per protegir els cultius de la finca del ramat."

RESPOSTA

Atenent el contingut de l'informe, a la norma 20.2 es mantindrà la previsió del PTIE vigent, afegint-la a la nova redacció que consta a



l'aprovació inicial.

- Informe intern del Consell d'Eivissa: Patrimoni (17/01/2024).

Després d'una breu relació dels temes que afecten el patrimoni històric dins la Modificació 2 del PTIE, conclou informant-la favorablement, des del punt de vista patrimonial, amb la prescripció que les eventuais modificacions físiques [de les cases pageses], que haurien de ser les mínimes, hauran de ser sotmeses als criteris de la CIOTUPHA o de les comissions de Patrimoni municipals, si s'escau.

RESPOSTA:

La regulació municipal vigent als municipis que tenen catàleg de patrimoni ja estableix que quan s'hi efectuïn obres hagin de passar per la comissió municipal de patrimoni. D'altra banda, precisament per als casos dels municipis que no comptaven encara amb el seu catàleg de patrimoni aprovat, es va incorporar a la present Modificació 2 PTIE la nova Disposició transitòria 5, sobre intervencions en edificacions i elements etnològics anteriors a 1956. Per tant, la Modificació 2 compleix la prescripció de l'informe de Patrimoni.

- Direcció General d'Aviació Civil (11/03/2024)

La Direcció General constata que no s'han introduït les modificacions requerides, especialment pel que fa a:

- L'eliminació de la determinació gràfica "Límit APT Costa" aliena al sistema aeroportuari.
- La incorporació normativa de les servituds aeronàutiques acústiques i de protecció de l'Aeroport d'Eivissa.

Davant aquesta manca de compliment, es reitera el caràcter desfavorable de l'informe, recordant que aquest informe és preceptiu i vinculant, i per tant no es pot aprovar definitivament el planejament mentre no es compti amb un informe favorable exprés.

RESPOSTA:

Es duran a terme les modificacions necessàries per obtenir un informe favorable abans de l'aprovació definitiva de la Modificació 2 del PTIE.

S'anuncia la modificació de la Disposició Addicional 3 del PTIE, la qual passarà a incorporar una redacció detallada i actualitzada que assegura la plena adaptació a la legislació aeroportuària vigent.

- Al·legant V5793183-4 (Grup PSOE del CIE)

L'al·legant considera que la Modificació 2 del PTIE, que inicialment havia de servir per complir la sentència 719/2008 i delimitar les APT de costa, ha estat aprofitada per introduir canvis que afavoreixen una flexibilitat excessiva i incentiven la construcció al sòl rústic. Critica que les afectacions ambientals s'han valorat de manera insuficient o incorrecta. Rebutja l'exempeió de l'informe d'impacte territorial per als projectes amb Avaluació d'Impacte Ambiental, l'ampliació d'activitats agràries a sòl rústic protegit, el descompte de murs en edificabilitat de cases pageses i la possibilitat de nous usos en soterranis. També s'oposa a permetre estades turístiques en sòl rústic protegit i a les noves opcions de segregacions, alhora que qüestiona les dades de l'EAE i demana limitar la modificació estrictament al compliment de la sentència.

Els responsables del Pla defensen que la supressió de l'informe d'impacte territorial evita duplicitats, que les activitats agràries són beneficioses i que les noves regulacions sobre cases pageses i soterranis són proporcionades i amb garanties de protecció. Pel que fa al turisme, sostenen que la norma és restrictiva i pensada per conservar les cases pageses. Justifiquen les modificacions sobre segregacions i reconeixen que les dades de l'EAE inicial eren teòriques, però que ja s'han actualitzat. En conclusió, es desestima l'al·legació, excepte pel compromís d'incorporar informació addicional a l'EAE sobre les places turístiques.

- Al·legant G0708960-0 (GEN-GOB)

L'al·legació presentada pel GEN-GOB Eivissa expressa una crítica global a la Modificació número 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa, que consideren que no afronta amb suficient ambició els reptes mediambientals i territorials de l'illa. Segons l'entitat, la proposta no implica un canvi real del model territorial ni adopta mesures efectives per revertir la dinàmica de degradació ambiental i social. El GEN-GOB lamenta que la modificació no serveixi per impulsar un model de desenvolupament sostenible basat en el respecte al medi ambient i al territori, sinó que consolida les tendències de creixement especulatiu, i proposa com a alternativa un model de creixement zero queaturi el deteriorament ambiental, eviti la sobreexplotació dels recursos naturals i garanteixi la qualitat de vida de la població resident. Critiquen que la modificació consolida un model que desvirtua el sòl rústic de les seves funcions agrícoles i ambientals, afavorint la regularització d'edificacions il·legals i permetent usos que incrementen la pressió urbanística fins i tot en sòl rústic protegit. També alerten de l'impacte negatiu que podrien tenir les modificacions relatives a les cases pageses, que podrien afavorir ampliacions que desfigurin l'arquitectura tradicional i el paisatge rural, així com de la permissivitat amb l'ús dels soterranis per regularitzar infraccions urbanístiques i incrementar la superfície útil amb un impacte afegit sobre el territori. L'entitat denuncia la manca d'una avaluació realista de la disponibilitat d'aigua i considera que es fomenta l'increment d'edificabilitat malgrat l'estat crític dels aqüífers de l'illa. Així mateix, rebutgen l'ampliació dels usos turístics en sòl rústic, especialment en àmbits d'alt valor ambiental, perquè això suposaria augmentar la càrrega sobre un territori ja saturat, i consideren que la modificació no

incorpora accions suficients per minimitzar la generació de residus derivada de l'activitat urbanística i turística. Finalment, el GEN-GOB alerta del risc que suposen determinades delimitacions de les Àrees de Protecció Territorial de costa, que podrien obrir la porta a futurs processos de transformació urbanística de zones fins ara preservades. En conjunt, l'entitat reclama una revisió profunda de la modificació plantejada, amb l'objectiu de garantir la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals d'Eivissa.

- Al·legant 047992216-W (Grup Mixt- Unides Podem CIE)

L'al·legació presentada critica diverses innovacions de la Modificació 2 del Pla Territorial Insular d'Eivissa (PTIE), amb l'objectiu de reforçar la protecció del sòl rústic, preservar el patrimoni i frenar el creixement urbanístic i turístic. L'al·legant rebutja que es permeti incrementar la superfície de les cases pageses per compensar el gruix dels murs, ja que considera que això desvirtua aquestes construccions. També s'oposa a l'ampliació dels usos permesos als soterranis, ja que creu que dificulta el control, fomenta usos il·legals i contribueix a la segregació social. Sobre el lloguer turístic, denuncia que les restriccions són insuficients i reclama la prohibició de noves places en sòl rústic. A més, proposa limitar el lloguer només a habitatges principals anteriors a 1956 i fora dels terrenys més protegits. Finalment, demana eliminar la possibilitat de segregacions sense legalitat acreditada i prohibir totalment l'ús residencial en noves finques segregades.

La resposta defensa que les qüestions plantejades ja han estat abordades en altres al·legacions o bé no aporten diferències substancials respecte a la regulació aprovada. Es justifica que el lloguer turístic pot ajudar a conservar el patrimoni i les finques, i que la normativa permet un equilibri adequat entre la protecció del territori i la realitat jurídica vigent. També s'explica que no es poden exigir restabliment de la legalitat en casos d'infraccions prescrites i que les restriccions proposades són desproporcionades. Per tot això, es proposa desestimar l'al·legació en la seva totalitat.

- Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal - Servei de Planificació al Medi Natural (01/07/2025).

«Per tot l'anterior, i en relació amb la sol·licitud d'informe en la fase de consultes i tràmit d'audiència a les administracions públiques afectades i persones interessades dins el tràmit d'avaluació ambiental estratègica de la modificació 2 del Pla Territorial d'Eivissa i l'Estudi ambiental estratègic (article 22. de la Llei 21/2013 d'avaluacions ambientals), s'informa favorablement sempre i quan es compleixin i s'incorporin els condicionants següents:

1. S'haurà de fer especial referència a que els projectes d'aparcaments (públics o privats) que es troben dins espais naturals protegits, hauran de seguir la tramitació d'impacte ambiental ordinària atès que es troben inclosos al grup 10 de l'annex I del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Els projectes d'aparcament d'ús públic o col·lectiu fora d'espais natural protegits hauran de seguir la tramitació d'impacte ambiental simplificada atès que es troben inclosos al grup 4 de l'annex II del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Si aquests aparcament es troben dins espai XN2000, serà necessari la realització i presentació d'un estudi de repercussions ambiental (art.39 de la LECO).

2. S'haurà d'incorporar que els tancaments de finques que es trobin dins espais de rellevància ambiental haurà de disposar del corresponents passos de fauna.

3. S'han d'excloure de les zones declarades prioritàries les zones on existeixen habitats d'interès comunitari (HIC) siguin o no prioritàries, estiguin o no dins espais Xarxa Natura 2000.

4. La instal·lació d'energies renovables dins les zones prioritàries, s'haurà de sotmetre a una adequada avaluació de repercussions (art.39 de la Llei 5/2005) per determinar si pot afectar o no a la XN2000 i, si escau, seguir la tramitació ambiental pertinent d'acord amb la normativa d'avaluació ambiental.

5. Si de la modificació puntual es deriven nous usos (com pot ser el de turisme), cal incorporar la obligació d'obtenir l'informe establert a l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, si aquests usos poden afectar espais de la XN2000, fins i tot si l'activitat/ús es fora d'aquests espais.

6. Es recorda que l'article 46.3 de la Llei 42/2007, determina que l'administració, en el marc dels procediments prevists en la legislació d'avaluació ambiental (com és el procediment AAE que ara ens ocupa), té l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per a evitar el deteriorament dels hàbitats naturals d'interès comunitari (HIC), independentment de que estiguin dins o fora de la Xarxa Natura 2000.»

5. Consideracions tècniques

1. La Modificació núm. 2 del PTIE és un instrument de planejament de caràcter sectorial i puntual, concebut principalment per donar compliment a la Sentència 719/2008, de 9 de desembre de 2008, del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, així com a la

interlocutòria de 28 d'octubre de 2020 (incident d'execució núm. 6). Aquesta modificació té com a objectiu la delimitació de les projeccions ortogonals que defineixen les àrees excloses de l'Àrea de Protecció de Costes (APT) en els àmbits afectats, d'acord amb els criteris establerts a la Disposició Transitòria 12 de les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT). Aquest treball tècnic i cartogràfic s'ha realitzat amb l'objectiu de garantir la seguretat jurídica i la coherència amb les determinacions de protecció litoral.

2. La modificació inclou altres modificacions normatives puntuals, amb un abast limitat i orientat a actualitzar aspectes molt concrets del PTIE sense alterar el model territorial general. Entre aquestes innovacions hi ha la regulació de les activitats agràries i complementàries, l'adaptació de les activitats turístiques en sòl rústic a les especificitats insulars, la incorporació de mesures d'estalvi d'aigua i eficiència energètica, i l'actualització dels criteris de còmput de superfície construïda de les cases pageses per reconèixer la singularitat de la seva arquitectura tradicional.

3. La delimitació de les zones excloses de l'APT es basa en una anàlisi detallada de les condicions territorials i urbanístiques dels sectors afectats. Aquesta delimitació respecta els criteris establerts a la normativa vigent per garantir la integració dels àmbits en el sistema urbà consolidat, la preservació dels valors ambientals i paisatgístics del litoral i la coherència amb la normativa estatal de costes. Els treballs de definició han inclòs l'anàlisi dels límits físics, les projeccions ortogonals i la cartografia oficial aplicable.

4. La modificació ha estat sotmesa a una avaluació ambiental estratègica ordinària, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2020 i la Llei 21/2013, que ha permès analitzar les possibles repercussions sobre el medi ambient, inclosa la Xarxa Natura 2000, i establir les mesures correctores, protectores i compensatòries necessàries. L'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) integra una valoració de la suficiència de recursos hídrics, la capacitat dels sistemes de sanejament, el consum energètic i les emissions, i preveu un programa de seguiment dels efectes ambientals de la modificació.

5. Les activitats agràries i complementàries es regulen amb l'objectiu de facilitar la producció, transformació i venda directa del producte agroalimentari d'Eivissa, promovent l'economia local i la sostenibilitat del sector primari. S'estableix amb caràcter general la preferència per l'ús d'edificacions existents, legalment implantades o legalitzades, i es prohibeix l'augment de la superfície construïda en aquestes activitats, amb la finalitat de reduir l'impacte territorial i preservar el paisatge rural.

6. En relació amb les activitats turístiques en sòl rústic, la Modificació núm. 2 del PTIE introdueix un canvi rellevant: tot i ampliar formalment la possibilitat de comercialització d'estades turístiques a sòl rústic protegit —incloent categories com SRP-AANP, SRP-ANEI, SRP-APT de costa i de carretera, i SRC-Forestal— aquesta possibilitat es limita exclusivament a cases pageses existents amb anterioritat a 1956, a través de la modalitat de lloguer d'habitatge principal. En aquesta modalitat específica, la normativa estableix un límit màxim de dos mesos a l'any, i s'ha incorporat una recomanació, arran de les observacions rebudes durant la informació pública, que com a mínim la meitat d'aquest període (31 dies) no coincideixi amb els mesos de juliol i agost, amb l'objectiu de reduir la pressió sobre els recursos hídrics i contribuir a la desestacionalització. Així, es fomenta una distribució temporal de l'ús més compatible amb la sostenibilitat ambiental i amb el medi rural.

Aquesta regulació representa una restricció significativa en comparació amb la normativa anterior, amb una reducció estimada del 82,5% de les possibilitats d'oferir estades turístiques en sòl rústic. A més, un efecte de la prohibició d'ús turístic a habitatges posteriors a 1956 és que ja no se'n construiran de nous amb la idea de posar-los en lloguer turístic, per tant, es perd un incentiu a construir noves cases en sòl rústic per la pèrdua de rendibilitat que suposa als inversors.

7. La modificació del PTIE promou l'eficiència energètica, l'estalvi d'aigua i el foment de les energies renovables, en coherència amb els objectius establerts a la Llei 10/2019, de canvi climàtic i transició energètica. S'estableixen mesures que afavoreixen la implantació de sistemes de recollida d'aigües pluvials, la reutilització d'aigua per a usos agrícoles o de jardineria, i la incorporació de fonts d'energia renovable a les edificacions existents. Aquestes actuacions contribueixen a la mitigació dels efectes del canvi climàtic i a l'adaptació als seus impactes sobre l'illa.

8. Des del punt de vista patrimonial, la modificació ha estat informada favorablement, amb la prescripció que qualsevol intervenció derivada haurà de ser mínima i s'haurà de sotmetre als criteris de la comissió insular de patrimoni o dels òrgans competents a nivell municipal. Es posa en valor la protecció de les cases pageses i altres elements de singular interès com a part del patrimoni cultural i paisatgístic de l'illa.

9. La modificació respecta les servituds aeronàutiques i la normativa aeroportuària aplicable, integrant la cartografia corresponent a la zona de servei aeroportuari i àrea de cautela, amb la finalitat de garantir la compatibilitat amb les infraestructures bàsiques i amb el Pla Director de l'Aeroport d'Eivissa.

10. La modificació de la norma 16.5 introdueix la possibilitat de completar la superfície mínima de parcel·la en sòl rústic mitjançant segregacions o desvinculacions en aquells casos en què les finques existents estiguin molt properes a la superfície mínima exigida per a la seva edificació. L'objectiu principal d'aquesta mesura és permetre la regularització de situacions existents que, per una diferència mínima de superfície, no poden acollir-se a la normativa i queden en situació de bloqueig o indefinició, sense incrementar el nombre d'unitats edificables a partir de la finca original.

Segons l'Estudi Ambiental Estratègic, l'aplicació d'aquesta modificació podria derivar, en el termini aproximat d'una dècada, en la creació d'un 100 noves parcel·les completades que, un cop assolida la superfície mínima requerida, podrien donar lloc a noves edificacions en sòl rústic. Aquesta previsió obre la possibilitat d'un increment potencial del nombre d'habitatges en sòl rústic, amb les conseqüències associades sobre el consum de recursos hídrics, el paisatge, la mobilitat i la pressió sobre els serveis.

11. La modificació d.5 introdueix un canvi rellevant en la tramitació de les declaracions d'interès general per a la implantació d'aparcaments en sòl rústic. En concret, es modifica la norma 16.8 per establir que, en aquests casos, no serà necessària la tramitació prèvia de segregacions o desvinculacions de les parcel·les afectades. Aquesta modificació té com a finalitat simplificar el procediment administratiu i jurídic d'aquests projectes, evitant que la implantació d'aparcaments declarats d'interès general quedi bloquejada per qüestions registrals relatives al règim jurídic de la finca.

Tanmateix, aquesta modificació pot tenir com a efecte indirecte un augment del nombre de parcel·les potencialment aptes per acollir projectes d'aparcaments d'ús públic en sòl rústic. L'eliminació del requisit de segregació o desvinculació redueix una de les principals barreres legals i procedimentals que fins ara limitava aquest tipus d'implantacions i, per tant, pot donar lloc a un increment de sol·licituds i de projectes que afectin el sòl rústic. Això podria traduir-se en una major pressió sobre el territori, amb impactes paisatgístics i ambientals significatius, així com en la proliferació d'infraestructures vinculades al vehicle motoritzat privat, amb els efectes que això comporta sobre la mobilitat, les emissions i la fragmentació del territori.

12. La Modificació e1. estableix zones prioritàries per a la implantació d'energies renovables, que comprenen les àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial i les àrees de transició (SRC-AT) no ocupades per bosc ni incloses al catàleg de zones humides de les Illes Balears, amb una superfície màxima de 3 hectàrees. Aquesta delimitació té com a objectiu afavorir la transició energètica i facilitar la implantació de projectes d'energia renovable en espais ja antropitzats, minimitzant l'impacte sobre el territori i garantint la compatibilitat amb altres usos industrials i logístics. La implantació d'aquests projectes haurà de garantir el compliment de la normativa vigent i, si escau, la realització de les avaluacions ambientals pertinents per determinar-ne la viabilitat.

13. La modificació s'acompanya del compromís d'establir un programa de seguiment específic dels impactes acumulatius i sinèrgics derivats de l'aplicació de les diferents mesures, especialment en relació amb el consum de recursos, la fragmentació del territori i la mobilitat, amb indicadors mesurables i revisió periòdica. Es recomana que aquest programa defineixi indicadors mesurables, estableixi una revisió periòdica i contempli mecanismes d'adaptació de les mesures correctores en funció dels resultats obtinguts, en coordinació amb els plans sectorials vigents i amb participació dels òrgans competents.

6. Conclusions

Primer. Formular la declaració ambiental estratègica favorable de la modificació número 2 del PTIE ja que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les determinacions de la Memòria del PTI, les mesures correctores i el pla de vigilància ambiental de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) i les determinacions de l'EAE, documents firmats per Bartomeu Planas Mari i Jesús Fernández Ortiz de Zárate en data de novembre de 2024.

A més s'hauran de complir les següents condicions:

1. D'acord amb l'informe del Servei de Planificació al Medi Natural de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de data 1 de juliol de 2025 es condiciona a:

- S'haurà de fer especial referència a que els projectes d'aparcaments (públics o privats) que es troben dins espais naturals protegits, hauran de seguir la tramitació d'impacte ambiental ordinària atès que es troben inclosos al grup 10 de l'annex I del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- Els projectes d'aparcament d'ús públic o col·lectiu en sòl rústic fora d'espais naturals protegits hauran de seguir la tramitació d'impacte ambiental simplificada atès que es troben inclosos al grup 4 de l'annex II del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.
- Si aquests aparcaments es troben dins espai XN2000, serà necessari la realització i presentació d'un estudi de repercussions ambiental (art.39 de la LECO).
- S'haurà d'incorporar que els tancaments de finques que es trobin dins espais de rellevància ambiental haurà de disposar del corresponents passos de fauna.
- S'han d'excloure de les zones declarades prioritàries per a la implantació d'energies renovables les zones on existeixen habitats d'interès comunitari (HIC) siguin o no prioritaris, estiguin o no dins espais Xarxa Natura 2000.
- La instal·lació d'energies renovables dins les zones prioritàries, s'haurà de sotmetre a una adequada avaluació de repercussions (art.39 de la Llei 5/2005) per determinar si pot afectar o no a la XN2000 i, si escau, seguir la tramitació ambiental pertinent d'acord amb la normativa d'avaluació ambiental.



**2. Referent a la implantació d'energies renovables a les àrees de desenvolupament urbà d'ús industrial i les àrees de transició (SRC-AT):**

- La implantació d'energies renovables en aquestes àrees haurà de respectar una distància mínima de 30 metres respecte a l'habitatge existent més proper, amb l'objectiu de minimitzar possibles molèsties o impactes sobre aquests.
- Durant la fase d'explotació s'han de realitzar controls periòdics dels nivells de renou, que ha de considerar la totalitat dels projectes que es desenvolupen dins la mateixa parcel·la.
- Si durant la fase d'explotació, com a resultat dels controls periòdics del conjunt de les instal·lacions, es comprova que no es compleixen els nivells de qualitat acústica establerts, s'han d'aplicar solucions tècniques que permetin assolir-les.
- Abans de la posada en funcionament de la instal·lació, s'ha de fer un model d'emissions electromagnètiques considerant la totalitat de les instal·lacions que hi ha a la parcel·la. Si com a resultat d'aquest model, es comprova que es pot superar la intensitat d'emissions electromagnètiques de 0,3-0,4 microTesles en els límits exteriors de les instal·lacions i habitatges a menys de 100 m dels punts d'emissió de la instal·lació, considerant per al càlcul a una distància de 0,2 m dels límits d'aquest i a una altura d'1 m, s'hauran de prendre les mesures tècniques (apantallament, etc.) necessàries per a no arribar a aquest límit.
- A partir de les mesures inicials, també s'hauran de realitzar mesures periòdiques d'intensitat del camp electromagnètic durant tota la vida útil de la instal·lació fotovoltaica, de la instal·lació d'emmagatzemament, de la línia elèctrica i de la subestació elèctrica.

3. Referent a la modificació de la norma 16.5:

- Atenent a l'estimació realitzada a l'Estudi Ambiental Estratègic, es preveu que l'aplicació de la modificació de la norma 16.5 podria donar lloc, en un horitzó de deu anys, a un màxim d'unes 100 noves parcel·les que completin la superfície mínima i, per tant, resultin edificables.

En aquest sentit, i amb la finalitat de garantir un control ambiental efectiu sobre els efectes acumulatius de la mesura, es condiona a que si durant l'aplicació de la modificació s'acredita que el nombre de parcel·les noves resultants derivades de l'aplicació de la norma 16.5 supera la xifra estimada de 100 habitatges en menys de 10 anys, el Consell Insular d'Eivissa haurà de tramitar una modificació del PTI amb l'objectiu d'establir, si escau, mesures correctores o limitatives per garantir la sostenibilitat ambiental i territorial que s'haurà de sotmetre a la vegada a un procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Es recorda que:

- L'article 46.3 de la Llei 42/2007, determina que l'administració, en el marc dels procediments prevists en la legislació d'avaluació ambiental (com és el procediment AAE que ara ens ocupa), té l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per a evitar el deteriorament dels hàbitats naturals d'interès comunitari (HIC), independentment de que estiguin dins o fora de la Xarxa Natura 2000.
- Si de la modificació puntual es deriven nous usos (com pot ser el de turisme), cal incorporar la obligació d'obtenir l'informe establert a l'article 39 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, si aquests usos poden afectar espais de la XN2000, fins i tot si l'activitat/ús es fora d'aquests espais.

Segon. Es publicarà la present declaració ambiental estratègica, al Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 25.3 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Tercer. La declaració ambiental estratègica perdrà la seva vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicada en el BOIB, no s'hagués procedit a l'aprovació de la mateixa en el termini màxim de quatre anys des de la publicació, d'acord amb el que disposa l'article 17.8 del Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Quart. Contra la declaració ambiental estratègica no procedirà cap recurs, sense perjudici dels que, si s'escau, siguin procedents en la via administrativa o judicial davant de l'acte, en el seu cas, d'aprovació del pla, d'acord amb el que disposa l'article 25.4 de la Llei 21/2013.

Cinquè. Aquesta resolució s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'aprovació.

(Signat electrònicament: 5 de novembre de 2025)

La directora general d'Harmonització Urbanística i Avaluació Ambiental
Maria Paz Andrade Barberá

