

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TERRITORIO Y MOVILIDAD

12612

Resolución de la Directora General de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental por la que se formula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa (Exp. 16E/2023)

Visto el informe técnico con propuesta de resolución de día 10 de julio de 2025, y de acuerdo con el artículo 9.1 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y el punto 6. d) del artículo 2 del Decreto 6/2025, de 2 de junio, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears,

RESUELVO FORMULAR:

La declaración ambiental estratégica de la modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa, en los siguientes términos:

1. Determinación de sujeción a evaluación ambiental y tramitación

La modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa se tramita como una evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que está incluida en el punto 1 del artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears, aprobado por Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, y la tramitación a seguir es la que se establece en la sección 1a «Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica ordinaria» del capítulo I del título II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de evaluación ambiental* y en el capítulo I «Evaluación ambiental estratégica de planes y programas» del Título III del Texto Refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

La información que debe contener el estudio ambiental estratégico es como mínimo la prevista en el artículo 20 y en el anexo IV de la Ley 21/2013.

Debe contener también los aspectos que determina el documento de alcance firmado con fecha 9 de mayo de 2023, que se señala que se han incorporado y también que se ha realizado consulta, durante el plazo de información pública, a todas las administraciones que se propuso a este documento.

2. Descripción de la modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa

Objetivos

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.

Los objetivos de esta modificación número 2 del Plan Territorial 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. 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 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 fomento de las energías renovables, en todos los tipos 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 campesinas para compensar la mayor superficie de muros que comportaba 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 en 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 Islas Baleares.

Asimismo, se han incluido en la modificación las mejoras indicadas en la fase de información pública por parte de las administraciones públicas afectadas en materias de su competencia.

Características

A. DELIMITAR LAS PROYECCIONES ORTOGONALES CORRESPONDIENTES A LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA SENTENCIA 719/2008, DE 9 DE DICIEMBRE DE 2008, DEL TSJIB, Y QUE ANULÓ LA NORMA 27.2.A) DEL PTI.

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.

La entidad ecologista y de defensa del territorio, GEN-GOB de Eivissa, interpuso un recurso contencioso administrativo número 448/2005 que resultó parcialmente estimado por la sentencia de la Sala de lo Contencioso del TSJIB número 719, de 9 de diciembre de 2008, que anuló la Norma 27, punto 2 apartado a) del PTI y estableciendo que esta anulación afectaba al resto de documentos de ordenación, planos del PTI en los que se caracterizaban como áreas de desarrollo urbano de los siete sectores a los que aludía la norma anulada.

El Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia compareció como afectado promoviendo un incidente de ejecución en el que le interesaba que se acordara ordenar al Consell Insular de Eivissa la compleción de los actos 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.

Con relación a esta solicitud, la sala de lo contencioso del TSJIB dictó en fecha 28/10/2020 la resolución que origina la formulación de esta modificación puntual del PTI y, 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 de Eivissa, en el plazo de 8 meses contados desde la notificación de la presente, debía aprobar inicialmente el instrumento de ordenación territorial adecuado para la ordenación y delimitación de las categorías de suelo de los sectores afectados por la sentencia, así como proseguir los trámites hasta su aprobación definitiva.»

Los terrenos afectados por esta sentencia son:

- Sector 14 del SUP del PGOU de San Antonio de Portmany
- Sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar de las NN.SS. De Sant Josep de sa Talaia.

B. FOMENTAR LAS ACTIVIDADES AGRARIAS Y LAS COMPLEMENTARIAS DE LA AGRARIA, Y EN ESPECIAL LA PRODUCCIÓN Y VENTA DEL PRODUCTO AGROALIMENTARIO DE LA ISLA DE IBIZA

B.1. Hacer viables los usos de producción y venta del producto agroalimentario en edificaciones existentes en suelo rústico que estén legalmente implantadas o posteriormente legalizadas 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 aquéllas posteriores ejecutadas de conformidad con la licencia otorgada.

B.2. Hacer viable las actividades complementarias de la agraria sobre edificaciones existentes y legalmente implantadas o posteriormente legalizadas, cuando no impliquen aumento de superficie construida.

En estos casos no será necesaria la tramitación del informe de impacto territorial previsto hasta ahora por el PTIE. 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 guarden 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; así como 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 hípicas.





La nueva ordenación se orienta a la reutilización de edificaciones existentes legalmente implantadas o posteriormente legalizadas y en estos casos, cuando, además, no haya 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.

También, se modifica el cierre de fincas en cuanto, por un lado, a los cierres autorizables para dar respuesta a diversas problemáticas de las fincas rústicas, y por otro, para adaptar la regulación a lo previsto en la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears en cuanto a las explotaciones agrarias y que los cierres puedan exceder de los previstos hasta ahora en el PTIE para cumplir su función.

C. ADAPTAR LA REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN SUELO RÚSTICO A LAS CARACTERÍSTICAS INSULARES

C.1. 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 se trate de casas campesinas o no.

C.2. Extender la posibilidad de comercializar estancias turísticas en casas payesas con la modalidad de alquiler de vivienda principal del art. 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 que se sitúen en Red Natura 2000.

La regulación vigente permite la implantación de la oferta de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico en las viviendas 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 en el suelo rústico, en una estimación muy conservadora se puede considerar que podría ser similar a la proporción de las casas campesinas en suelo rústico común de régimen general, lo que daría una cifra de unas 7.797 viviendas donde actualmente sería posible implantar la oferta de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico.

Con la presente modificación, el PTIE amplía el suelo rústico donde será admisible este tipo de oferta en las categorías de la norma 10.5 del PTIE, excepto en los terrenos incluidos en la Red Natura 2000. Es decir, se amplía a las categorías de área de alto nivel de protección (SRPAANP), área natural de especial interés (SRP-ANEI), áreas de protección territorial (SRP-APT) de costa y de carreteras, terrenos que sean área rural de interés paisajístico incluidos en las áreas de prevención de riesgos de incendio y suelo rústico común forestal (SRC-F).

En el suelo rústico ibicenco hay 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 de Eivissa, constan contabilizadas y localizadas 1.033 casas campesinas (viviendas tradicionales) también anteriores a la década de 1950.

Según el Estudio Ambiental Estratégico, 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. Y, además, en los terrenos donde la nueva ordenación amplía su uso, sólo podrá implantarse durante dos meses al año mediante 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.

D. MODIFICAR EL RÉGIMEN DE LAS SEGREGACIONES/DESVINCULACIONES

Se prevén las siguientes actuaciones concretas en lo que concierne al régimen de las segregaciones y a la tramitación de las desvinculaciones reguladas en el Plan Territorial Insular de Eivissa:

D.1. 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.

La innovación que se introduce en la presente modificación va en el sentido de permitir que la porción de la finca que seguía siendo propiedad de su titular, una vez efectuados los actos de segregación, división o fragmentación, pueda disponerse onerosamente, lo que implicará que la persona que la adquiera podrá promover su construcción.

D.2. 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.

Esta actuación tiene el objetivo de hacer viable la compleción de la superficie mínima de parcela de fincas cercanas a la superficie exigida.



D.3. Se amplía la relación de personas beneficiarias del régimen de los apartados 7 y 9 de la norma 16, y se incorpora una nueva Disposición adicional 23.

La modificación prevista consiste en ampliar la relación de las personas que pueden ser beneficiarias, añadiendo los casos de disolución del condominio entre hermanos, y de la transmisión en vida de los abuelos a sus nietos, entre hermanos o de los tíos a sus sobrinos consanguíneos, para permitir resolver diversas situaciones sucesorias que hoy en día no se recogen en el PTIE.

D.4. Se establece que en la tramitación de segregaciones y desvinculaciones, respecto a determinadas edificaciones finalizadas no resultará necesario acreditar su legalidad; si bien deberá cumplirse con los parámetros urbanísticos.

D.5. 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.

Esta acción de la modificación requiere un análisis más profundo. En fincas con usos ya existentes y autorizados, sean residenciales, agrícolas, etc., se abre la posibilidad de poder implantar una actividad de aparcamiento al aire libre, sin desvincular o segregar la parte del terreno correspondiente al aparcamiento. Esto facilitará la tramitación de aparcamientos en suelo rústico en zonas donde existen problemas de movilidad y se necesitan aparcamientos. En caso de que se trate de terrenos en Red Natura, este tipo de actividad requerirá de un estudio de las repercusiones ambientales.

D.6. Se prevé que las administraciones públicas puedan segregar fincas en suelo rústico en cualquier caso y que las fincas que se segreguen para su transmisión a las administraciones públicas no quedarán sujetas a las limitaciones de la norma 16.

D.7. Se modifica la redacción de la Disposición adicional 17 para esclarecer su sentido e introducir una modulación de ínfimo alcance.

«1. Las fincas que a la entrada en vigor del PTIE figuren inscritas como una única entidad registral conformada por dos o más terrenos pequeños que no cumplan ninguna de ellas el requisito de parcela mínima, resultarán edificables a efectos de construcción de nuevas viviendas siempre que cumplan el requisito de parcela mínima exigible atendiendo a la superficie total de la finca registral.

Estas fincas podrán dar lugar a nuevas fincas registrales independientes, que resultarán edificables a efectos de construcción de nuevas viviendas cuando satisfagan la norma 16 y se formen exclusivamente a partir de los terrenos originarios, de modo que como resultado constituyan fincas registrales que cumplan la superficie mínima edificable atendiendo al sumatorio de sus superficies.

En ambos casos, deberá vincularse la edificación a la superficie total de la finca y no será posible posteriormente la segregación de alguna de sus terrenos; 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 diversos terrenos, sólo serán edificables cuando la vivienda se sitúe sobre un terreno que en sí misma cumpla la superficie mínima exigible. En las segregaciones, todas las fincas resultantes tendrán que cumplir esta condición.»

E. FOMENTAR E INTRODUCIR MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, AHORRO DE AGUA Y DE FOMENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES, EN TODAS LAS CLASES DE SUELO

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

E.1 . La delimitación preliminar de zonas prioritarias para la implantación de energías renovables y aparcamientos.

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

También se prevé que en estas zonas 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 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.

E.2. Los edificios obligados a obtener la certificación energética B o C.

Con esta actuación se pretende 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.

E.3. Los edificios obligados a incorporar un sistema de reutilización de aguas grises.

se ha previsto la introducción de la obligación de instalar sistemas de reutilización de aguas grises en los edificios nuevos y los que se sometan a una reforma integral.

E.4. 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.

Las innovaciones previstas incluyen:

Favorecer la adecuada selección de los nuevos ámbitos que se sometan a procesos de desarrollo urbanístico, exigiendo que sean contiguos a los ya urbanizados, lo que favorece la compacidad urbana y minimiza las necesidades de movilidad.

Prever que los instrumentos de planeamiento general y sectorial cuando efectúen la ordenación del suelo urbano y urbanizable:

- Por lo que respecta 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, la cual 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 destinen 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 parecido 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.
- Planifiquen adecuadamente aparcamientos disuasorios, enfocados al fomento de la movilidad sostenible, a la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero y, la disminución del uso del vehículo privado y faciliten los modos de transporte sostenible (transporte público, a pie y en bicicleta).
- 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 a 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 ante efectos del clima, como pueden ser oleadas de calor, puedan refugiarse durante las peores horas.

E.5. Modificación de 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.

- Obligación de introducir circuitos para el reciclaje de aguas grises en las viviendas de nueva construcción y en reformas integrales.
- Introducción de la posibilidad de que el agua de lluvia recogida se almacene en un lavadero cuando sea para destinarla a la acequia 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 para limitar la evaporación (35 m²), así como la exigencia de un 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 citada DA 21a para el otorgamiento de la licencia de empleo o de primera utilización.
- Otras condiciones respecto al suministro de agua que se deriven del informe de la Dirección General de Recursos Hídricos. Entre otros señalar:

El vaciado de piscinas tan sólo se permite en caso de reparación o por motivos sanitarios y su llenado no se podrá realizar desde captaciones situadas en masas de agua subterránea en mal estado cuantitativo (tabla 16 del anexo 2 del Plan Hidrológico de las Illes Balears, sobre estado y objetivo ambiental en las masas de agua subterránea de Eivissa), ni desde captaciones situadas en masas de agua subterránea cuya



explotación es superior al 100% de lo disponible (artículo 123, cuadro 21 del PHIB).

Las nuevas viviendas situadas en masas de agua subterránea en mal estado cuantitativo y en masas de agua subterránea cuya explotación es superior al 100%, sólo podrán autorizarse si queda bien justificada la procedencia y disponibilidad de agua de otras fuentes.

F. ADMITIR DETERMINADAS DEPENDENCIAS AUXILIARES ENTRE LOS TIPO DE DEPENDENCIAS PERMITIDAS Y QUE NO COMPUTAN 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. Con el 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, se 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 las dependencias auxiliares de la normativa de habitabilidad, junto a las análogas de sala de cine y gimnasio.

De este modo se amplían las dependencias que son posibles sin computar su edificabilidad y dado que la modificación tiene por objeto dar más posibilidades para compensar que no se incrementa la superficie edificable vigente, esta previsión está acotada 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 viviendas. Esta previsión es exclusiva para las viviendas unifamiliares y no se aplica a otros usos en suelo rústico.

G. INNOVACIONES DE DETALLE RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO Y A SUS CÓMPUTOS, ASÍ COMO DETERMINADOS CRITERIOS INTERPRETATIVOS O ACLARACIONES EN LA REDACCIÓN DE NORMAS DEL PTIE VIGENTE Y LA PREVISIÓN DE UN REGLAMENTO DE DESPLIEGUE DE LA LEY 3/2005, DE 20 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO DE LAS ILLES BALEARS

Las actuaciones contempladas son las siguientes:

G.1. 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 tendrán que 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 campesinas, las instalaciones para el autoconsumo energético sólo se podrán instalar en 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 podrá cerrarse con malla metálica diáfana de un máximo de dos metros de altura.»

G.2. 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.

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.

G.3. Modificación del apartado 2.a de la norma 22, sobre condiciones específicas de las unidades paisajísticas, a fin de permitir el incremento de las secciones de cubierta necesarias para alcanzar el grado de eficiencia energética exigida en la Disposición adicional 21.2.

G.4. Modificación de aspectos muy puntuales del Anexo II sobre instrucciones técnicas, en cuanto a la Instrucción “3. Conceptos sobre las edificaciones” (modificación de la definición de pérgola), en la Instrucción 4 “Conceptos sobre cómputos” (para aclarar que el apartado 7, en su primer apartado, hace referencia al suelo urbano), y en la Instrucción 5 “Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico” (para coordinarla en el resto de disposiciones del PTIE).

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

«Hasta que estén definitivamente aprobados los catálogos municipales de patrimonio, cuando se quiera intervenir sobre elementos estructurales, distribución interior, cubiertas o fachadas, o hacer ampliaciones en edificaciones y elementos etnológicos, anteriores a 1956, se

deberá obtener 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 salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial de las Illes Balears.»

G.6. Innovación con el objetivo de evitar duplicidades en la tramitación del informe de impacto territorial cuando debe tramitarse también la evaluación ambiental del proyecto.

G.7. Interpretación de la definición de las actividades del PTIE en relación con las definidas en el anexo I de la Ley 6/1999.

G.8. Actualización de la normativa sobre contaminación lumínica.

La presente modificación del Plan territorial incluirá una nueva Disposición adicional 22^a la que preverá que una vez entre en vigor el reglamento de desarrollo de la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Illes Balears, todas las remisiones que el PTIE hace a la legislación de contaminación lumínica harán especial remisión a este reglamento

G.9. Modificar el cómputo de la superficie construida de las casas campesinas para compensar la mayor superficie de muros que comportaba el sistema tradicional de construcción en relación a los sistemas actuales

La mayor superficie de muros de las casas campesinas se compensa 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 puede implicar, se quiere limitar la longitud máxima de las fachadas en las viviendas unifamiliares en suelo rústico de nueva construcción, al tiempo que se deja flexibilidad para su diseño. Con este objetivo, se introduce una medida (en la nueva letra e del apartado 4 de la norma 10) consistente en que el núcleo principal deberá poder inscribirse completamente dentro de un círculo de 35 m de diámetro.

Estudio de alternativas

El Estudio Ambiental Estratégico (EAE) de la modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa (PTIE) evalúa diferentes alternativas de actuación para alcanzar los objetivos fijados, especialmente en lo que se refiere a la resolución de los efectos derivados de la sentencia judicial 719/2008 del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears. Esta sentencia obliga a acotar claramente las proyecciones ortogonales que determinan la protección territorial de determinadas áreas costeras, que inicialmente habían sido previstas como urbanizables.

En concreto, el estudio plantea cuatro alternativas diferenciadas por grado de actuación y alcance territorial. La primera es la alternativa cero o alternativa de no hacer nada. Esta opción supone no efectuar modificación alguna ni actuar sobre el plan vigente, manteniendo el estado actual de regulación urbanística. Esta alternativa no permitiría cumplir completamente con la sentencia judicial, dejando en vilo cuestiones importantes relacionadas con la seguridad jurídica de los terrenos afectados y las proyecciones ortogonales.

La segunda opción es la Alternativa 1, limitada estrictamente a cumplir la sentencia judicial. Esta alternativa plantea únicamente las acciones necesarias para delimitar las proyecciones ortogonales exigidas por el TSJIB, sin incorporar ninguna medida adicional ni elemento de modernización o actualización del plan. Es una alternativa minimalista que busca únicamente la pronta resolución del conflicto judicial.

La Alternativa 2 amplía considerablemente el alcance de la modificación, integrando no sólo las medidas necesarias para cumplir con la sentencia sino también otras mejoras significativas. Esta opción incorpora medidas relacionadas con la eficiencia energética, el ahorro de agua, la regulación de actividades agrarias y turísticas en el suelo rústico, así como ajustes en la normativa para la protección del patrimonio cultural. Es una alternativa equilibrada que pretende resolver la cuestión judicial, aprovechando la oportunidad para mejorar significativamente la ordenación territorial y ambiental del territorio.

Por último, la Alternativa 3 propone una revisión completa del Plan Territorial Insular. Esta alternativa, aunque permitiría realizar una actualización integral y profunda de la normativa territorial de Eivissa, comportaría un proceso más complejo, largo y costoso, tanto técnica como administrativamente. Su implantación podría retrasar considerablemente la resolución de la cuestión judicial pendiente, así como la efectiva implementación de medidas ambientales y urbanísticas necesarias.

Tras analizar estas alternativas, el EAE concluye que la más adecuada es la Alternativa 2. Esta opción logra combinar eficientemente una respuesta rápida y efectiva para cumplir la sentencia judicial con la incorporación de elementos que aportan un valor añadido en sostenibilidad ambiental, eficiencia energética, protección patrimonial y regulación agraria y turística. Es, por tanto, una alternativa equilibrada que responde de manera integral a los objetivos establecidos y permite avanzar significativamente hacia un desarrollo territorial sostenible en la isla de Eivissa.

3. Elementos ambientales significativos afectados por el Plan y medidas propuestas

La Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa incide sobre varios elementos ambientales significativos que definen el territorio de la isla. Entre estos elementos destacan el paisaje rural tradicional, los recursos hídricos subterráneos, el suelo rústico con sus funciones ecológicas y productivas, el patrimonio cultural asociado a las casas campesinas y los hábitats naturales presentes en determinadas zonas, especialmente en la franja litoral. La nueva ordenación introduce modificaciones normativas que afectan al uso del suelo rústico, las condiciones de las edificaciones, el régimen de segregaciones y desvinculaciones, así como la regulación de las actividades agrarias, turísticas y complementarias. Asimismo, la delimitación de las áreas de protección territorial de costa (APT) se plantea con el objetivo de preservar la integridad de la franja litoral frente a procesos de urbanización y garantizar la coherencia con la normativa vigente, contribuyendo a la conservación de los valores naturales y paisajísticos de este entorno sensible.

Para evitar impactos ambientales negativos derivados de las modificaciones normativas, el plan incorpora un amplio conjunto de medidas protectoras, correctoras y compensatorias. Entre las más destacadas está la prohibición expresa de la comercialización de nuevas estancias turísticas en viviendas situadas dentro de los espacios protegidos de Red Natura 2000, así como la exigencia de que cualquier actividad con posible afectación ambiental significativa -como la creación de aparcamientos en suelo rústico- se someta a un estudio de repercusiones ambientales específico. La modificación también promueve la regulación de la contaminación lumínica mediante un reglamento propio de ámbito insular, con el objetivo de preservar el medio nocturno, mejorar la calidad del cielo y reducir las molestias en la fauna nocturna, especialmente quirópteros y aves, que son indicadoras de calidad ecológica y presentes en muchas zonas naturales de la isla.

Por último, la Modificación 2 impulsa un modelo territorial que busca un equilibrio entre el desarrollo socioeconómico y la preservación de los valores ambientales. Se refuerza la obligación de incorporar sistemas de ahorro y reutilización de agua, como la instalación de cisternas para aguas pluviales y sistemas de tratamiento de aguas grises en las nuevas edificaciones o reformadas. Se fomenta la integración de energías renovables en las construcciones, con la implantación de captadores solares en cubiertas y otros sistemas de autogeneración, y se plantea la creación de aparcamientos públicos regulados en zonas con alta presión de movilidad, con el objetivo de reducir los impactos derivados del aparcamiento desordenado y mejorar la gestión del acceso a espacios naturales. Estas actuaciones se plantean como herramientas para compatibilizar la ordenación del territorio con la conservación de los valores naturales, culturales y paisajísticos de la isla.

4. Resumen del proceso de evaluación

Fase Previa de Consultas

Tal y como prevé el art. 19 de la Ley 21/2013, el órgano ambiental redactó el Documento de Abasto que fue enviado al Servicio de Territorio del Departamento de Territorio, Ordenación Turística, Movilidad, Infraestructuras Viarias y Lucha contra el Intrusismo del Consell de Eivissa el 9 de mayo de 2023, junto con copia de los informes recibidos de las administraciones afectadas.

Fase de información pública y de consultas

De conformidad con el art. 21 de la Ley 21/2013 se abrió un período de información pública y audiencia de la aprobación inicial de la modificación número 2 del Plan territorial insular de Eivissa (BOIB núm. 138 de 10 de octubre de 2023), durante 45 días hábiles (del 16 de octubre de 2023 hasta el 18 de diciembre de 2023).

En el documento «Informe de valoración de las alegaciones y de los informes en el trámite de información pública de la Modificación 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa» consta la relación de administraciones y personas interesadas consultadas, la relación de alegaciones particulares así como informes de Ayuntamientos y Administraciones; también, un resumen de las respuestas a los informes y alegaciones y las correcciones realizadas en el documento final a partir de la información recabada.

En total se recibieron 31 alegaciones y 13 informes de administraciones y organismos, de los que se destacan los siguientes:

- Informe de evaluación de impacto de género. Instituto Balear de la Mujer (31/10/2023).

Tras repasar los fundamentos jurídicos del informe y el contenido de la Modificación 2 PTIE, el informe expone los criterios para la revisión del lenguaje del Plan y su papel en el marco normativo y concluye que “Las modificaciones propuestas del proyecto normativo examinado, por su naturaleza y atendiendo a su alcance, no inciden de forma directa por sí mismas sobre las desigualdades entre mujeres y hombres y se considera que su aplicación no producirá efectos diferenciadores por razón de género.”

RESPUESTA:

Las recomendaciones de cara a la futura revisión global del PTIE, se tendrán en consideración en el momento en que ésta sea abordada.

Dirección General de Agricultura Ganadería y Desarrollo Rural - Servicio de Reforma y Desarrollo Agrario (02/11/2023).

El informe concluye informando favorablemente la Modificación 2 PTIE desde el punto de vista agrario, condicionado a que se desarrolle el



punto i) del artículo 106.

- Dirección General de Territorio y Paisaje (03/11/2023)

Expone el objeto de la Modificación 2 PTIE y concluye que no afecta a ninguno de los aspectos de ordenación urbanística o territorial sobre los que tiene competencias, por lo que no señala ninguna observación.

- Delegación de Economía y Hacienda en las Islas Baleares (17/11/2023)

Deja constancia de que ha recibido la comunicación sobre la Modificación 2 PTIE. Entiende que la comunicación lo es a los únicos efectos de lo previsto en el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas.

- Área de Fomento de la Delegación del Gobierno en las Islas Baleares (21/11/2023)

El Área de Fomento de la Delegación del Gobierno no formula observaciones respecto a la Modificación 2 PTIE y se remite a los informes que emitan los organismos reseñados.

- Ministerio de Defensa (22/11/2023)

Tras remitir un primer informe que posteriormente anularon, emitió el informe de 16/11/2023, en el que se informa favorablemente la Modificación 2 del PTIE en relación con lo previsto en la Disposición adicional segunda del RD Legislativo 7/2015, de 20 de octubre, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana.

- Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático (22/11/2023)

Las conclusiones del informe se transcriben literalmente a continuación:

«Por todo lo anterior, y en relación a la perspectiva climática en la tramitación ambiental, informo favorablemente a la MP del PTIE, siempre que se cumplan los siguientes condicionantes para que sean considerados en la elaboración de la propuesta final del plan (Artículo 23 Ley 21/2013):

1. Modificar la redacción de la Norma 68.3.i con la siguiente redacción “i. Planificar adecuadamente aparcamientos disuasivos con el instrumento del Plan Especial de Movilidad Insular Sostenible, enfocado a la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero y el fomento de la movilidad sostenible que limite el uso del vehículo privado y facilite los modos de transporte sostenible (transporte público, a pie y en bicicleta), así como la integración paisajística y uso de los sistemas de drenaje urbano sostenible, así como la producción de energía renovable. Los cálculos de estos aparcamientos cumplirán con la normativa urbanística y en lo que dispone el artículo 54 de la Ley 10/2019, de 22 de enero, de cambio climático y transición energética o normativa que la sustituya.
2. Añadir una nueva Norma: 3. Se cubrirán con placas solares de generación fotovoltaica los espacios destinados a las plazas de estacionamiento de todos los aparcamientos de titularidad pública en suelo urbano ubicados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados.

Instar al Consell Insular de Eivissa a iniciar en el plazo más breve posible, la Modificación 3ª del PTIE para que incluya:

- a) Delimitación de las zonas prioritarias para la implantación de energías renovables
- b) Medidas concretas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero
- c) Medidas concretas para reducir la Vulnerabilidad frente a los efectos del cambio climático.

2. Instar al Consell Insular de Eivissa a iniciar en el plazo más breve posible, la Redacción de un Plan Especial de Movilidad Insular Sostenible o el instrumento que se considere más adecuado, a fin de ordenar la habilitación de aparcamientos en los accesos a los núcleos urbanos que promuevan la movilidad urbana sostenible.»

RESPUESTA:

Por lo que respecta al fondo y en lo que afecta al contenido de la Modificación 2 del PTIE, se da cumplimiento a las prescripciones de la de Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.

- Dirección General de Recursos Hídricos (18/12/2023)

«Por todo lo anterior, y en cuanto a la existencia de recursos hídricos suficientes ya la protección del dominio público hidráulico subterráneo, informo favorablemente la Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa, siempre y cuando:



1. Las nuevas viviendas y las nuevas plazas turísticas en suelo rústico no se abastezcan de masas subterráneas en mal estado cuantitativo. Si estas nuevas viviendas y las nuevas plazas turísticas se ubican sobre estas masas no se podrán autorizar, a menos que quede bien justificada la procedencia y disponibilidad de agua de otras fuentes y el órgano competente para autorizarlas pueda comprobar su procedencia así como llevar su seguimiento una vez se materialice la demanda para verificar que en ningún caso proviene de masas en mal estado cuantitativo.
2. En las masas de agua subterránea que constan en el cuadro 21 del PHIB no se pueden realizar nuevas captaciones de agua subterránea para atender a la demanda de las nuevas viviendas o de las nuevas plazas turísticas.
3. El agua sólo puede proceder de captaciones vecinas si éstas disponen de concesión. Si las captaciones disponen de autorización, el agua de éstas sólo puede emplearse en el propio predio.
4. Si se realiza el suministro de agua con camiones, ésta tampoco podrá proceder de masas de agua subterránea en mal estado cuantitativo.
5. Se tendrá que dar cumplimiento al artículo 51.3 (aprovechamiento de aguas pluviales) y 47 (Optimización del consumo) del PHIB.
6. Con el fin de reducir la presión sobre el recurso hídrico, todas las estancias turísticas en régimen de vivienda principal y alquiler de dos meses no deberían coincidir totalmente con los meses de julio y agosto, por lo que se propone que al menos la mitad del tiempo (31 días) esté fuera de este período.
7. En todas las casas donde se proceda a instalar plazas turísticas se tendrán que instalar carteles perfectamente visibles, que adviertan de la escasez del agua y la necesidad de un uso responsable de la misma.
8. La Norma 18 debería completarse con lo establecido en el artículo 49 del PHIB en lo que se refiere al tema de la prohibición de volcados totales. Como medida de protección del recurso hídricos, se propone que el llenado de las piscinas no pueda realizarse desde masas de agua subterránea en mal estado cuantitativo.
9. El tratamiento de las aguas residuales procedentes de zonas sin acceso a la red de alcantarillado deberá cumplir el artículo 70 del PHIB. En las viviendas existentes que se quieran comercializar estancias turísticas, para poder autorizar las plazas deberá verificarse que éstas ya disponen de alguno de los siguientes sistemas: sistema autónomo de tratamiento de las aguas residuales que produzcan, depósito estanco de achique periódico o un sistema de depuración natural. En caso de que no dispongan, y previamente a la actividad turística, se tendrán que realizar las obras oportunas para poder instalarlos.
10. A ser posible la delimitación preliminar de zonas prioritarias para la implantación provisional de aparcamientos en el SRC-AT y en las áreas de desarrollo urbano de uso industrial debe realizarse fuera de los ámbitos cartografiados como zona húmeda y zona potencial en el Catálogo de zonas húmedas de las Illes Balears incluido en el anexo 5 de la normativa del PHIB. En caso de que los aparcamientos se ubiquen sobre zona húmeda o zona potencial deberá cumplirse con lo previsto en el artículo 81 y 82 del PHIB y, entre otros, deberá incluirse una propuesta concreta de medidas compensatorias.»

RESPUESTA:

Con todas las adaptaciones modificadas, se cumplen las prescripciones del informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.

- Dirección General de Emergencias e Interior (18/12/2023)

Con fecha 24/10/2024 se recibió el certificado del acuerdo del Pleno de la Comisión de Emergencias y Protección, de 22 de agosto de 2024, informando favorablemente el expediente núm. 140/2023 - «Modificación núm. 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa» sin ningún tipo de condicionantes dado que no incrementa el riesgo para las personas o bienes.

- Informe interno del Consell de Eivissa: Área de Agricultura, Ganadería, Caza y Pesca (14/12/2024)

Expone la redacción vigente de la norma 20.2 PTIE sobre cierres de fincas en las explotaciones agrarias, el concepto de explotación agraria según el Decreto 43/2015, de 22 de mayo, la necesidad de que los titulares de explotaciones agrarias presenten declaración responsable para el inicio de la actividad ante la Administración competente en materia agraria y la nueva redacción prevista de la citada norma 20.2, que remite al artículo 119 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, de regulación de los cierres de las explotaciones agrarias.

Finaliza diciendo que, con el fin de facilitar la realización de actividades agrarias y complementarias, y en concreto en aquellas explotaciones agrarias en las áreas de especial protección recogidas en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales de las Illes Balears, se considera oportuno mantener la anterior redacción de las referidas normas 20 del PTIE, que indica que "En las explotaciones agrarias, los cierres para el ganado pueden superar la altura de un metro, siempre que sean diáfanos tradicionales y sean necesarios para que no salgan los animales o para proteger los cultivos de la finca del rebaño."

**RESPUESTA**

Atendiendo al contenido del informe, en la norma 20.2 se mantendrá la previsión del PTIE vigente, añadiéndola a la nueva redacción que consta en la aprobación inicial.

- Informe interno del Consell de Eivissa: Patrimonio (17/01/2024).

Tras una breve relación de los temas que afectan al patrimonio histórico de la Modificación 2 del PTIE, concluye informando favorablemente, desde el punto de vista patrimonial, con la prescripción de que las eventuales modificaciones físicas [de las casas campesinas], que deberían ser las mínimas, deberán ser sometidas a los criterios de la CIOTUPHA o de las Comisiones de Patrimonio municipales, en su caso.

RESPUESTA:

La regulación municipal vigente en los municipios que tienen catálogo de patrimonio ya establece que cuando se efectúen obras deban pasar por la comisión municipal de patrimonio. Por otra parte, precisamente para los casos de los municipios que no contaban todavía con su catálogo de patrimonio aprobado, se incorporó a la presente Modificación 2 PTIE la nueva Disposición transitoria 5, sobre intervenciones en edificaciones y elementos etnológicos anteriores a 1956. Por tanto, la Modificación 2 cumple la prescripción del informe de Patrimonio.

- Dirección General de Aviación Civil (11/03/2024)

La Dirección General constata que no se han introducido las modificaciones requeridas, especialmente en lo que se refiere a:

- La eliminación de la determinación gráfica “Límite APT Costa” ajena al sistema aeroportuario.
- La incorporación normativa de las servidumbres aeronáuticas acústicas y de protección del Aeropuerto de Eivissa.

Ante esta falta de cumplimiento, se reitera el carácter desfavorable del informe, recordando que este informe es preceptivo y vinculante, y por tanto no se puede aprobar definitivamente el planeamiento mientras no se cuente con un informe favorable expreso.

RESPUESTA:

Se llevarán a cabo las modificaciones necesarias para obtener un informe favorable antes de la aprobación definitiva de la modificación 2 del PTIE.

Se anuncia la modificación de la Disposición Adicional 3 del PTIE, que pasará a incorporar una redacción detallada y actualizada que asegura la plena adaptación a la legislación aeroportuaria vigente.

- Alegación V5793183-4 (Grupo PSOE del CIE)

El alegante considera que la Modificación 2 del PTIE, que inicialmente debía servir para cumplir la sentencia 719/2008 y delimitar las APT de costa, ha sido aprovechada para introducir cambios que favorecen una excesiva flexibilidad e incentivan la construcción en el suelo rústico. Critica que las afectaciones ambientales se han valorado de forma insuficiente o incorrecta. Rechaza la exención del informe de impacto territorial para los proyectos con Evaluación de Impacto Ambiental, la ampliación de actividades agrarias en suelo rústico protegido, el descuento de muros en edificabilidad de casas campesinas y la posibilidad de nuevos usos en sótanos. También se opone a permitir estancias turísticas en suelo rústico protegido ya las nuevas opciones de segregaciones, al tiempo que cuestiona los datos del EAE y pide limitar la modificación estrictamente al cumplimiento de la sentencia.

Los responsables del Plan defienden que la supresión del informe de impacto territorial evita duplicidades, que las actividades agrarias son beneficiosas y que las nuevas regulaciones sobre casas campesinas y sótanos son proporcionadas y con garantías de protección. Por lo que respecta al turismo, sostienen que la norma es restrictiva y pensada para conservar las casas payesas. Justifican las modificaciones sobre segregaciones y reconocen que los datos del EAE inicial eran teóricos, pero que ya se han actualizado. En conclusión, se desestima la alegación, salvo por el compromiso de incorporar información adicional al EAE sobre las plazas turísticas.

- Alegación G0708960-0 (GEN-GOB)

La alegación presentada por el GEN-GOB Eivissa expresa una crítica global a la Modificación número 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa, que consideran que no afronta con suficiente ambición los retos medioambientales y territoriales de la isla. Según la entidad, la propuesta no implica un cambio real del modelo territorial ni adopta medidas efectivas para revertir su dinámica de degradación ambiental y social. El GEN-GOB lamenta que la modificación no sirva para impulsar un modelo de desarrollo sostenible basado en el respeto al medio ambiente y al territorio, sino que consolida las tendencias de crecimiento especulativo, y propone como alternativa un modelo de crecimiento cero que detenga el deterioro ambiental, evite la sobreexplotación de los recursos naturales y garantice la calidad de vida de la población.

residente. Critican que la modificación consolida un modelo que desvirtúa el suelo rústico de sus funciones agrícolas y ambientales, favoreciendo la regularización de edificaciones ilegales y permitiendo usos que incrementen la presión urbanística incluso en suelo rústico protegido. También alertan del impacto negativo que podrían tener las modificaciones relativas a las casas payesas, que podrían favorecer ampliaciones que desfiguren la arquitectura tradicional y el paisaje rural, así como de la permisividad con el uso de sótanos para regularizar infracciones urbanísticas e incrementar la superficie útil con un impacto añadido sobre el territorio. La entidad denuncia la carencia de una evaluación realista de la disponibilidad de agua y considera que se fomenta el incremento de edificabilidad a pesar del estado crítico de los acuíferos de la isla. Asimismo, rechazan la ampliación de los usos turísticos en suelo rústico, especialmente en ámbitos de alto valor ambiental, porque ello supondría aumentar la carga sobre un territorio ya saturado, considerando que la modificación no incorpora acciones suficientes para minimizar la generación de residuos derivada de la actividad urbanística y turística. Por último, el GEN-GOB alerta del riesgo que suponen determinadas delimitaciones de las Áreas de Protección Territorial de costa, que podrían abrir la puerta a futuros procesos de transformación urbanística de zonas hasta ahora preservadas. En conjunto, la entidad reclama una profunda revisión de la modificación planteada, con el objetivo de garantizar la preservación de los valores ambientales, paisajísticos y culturales de Eivissa.

- Alegación 047992216-W (Grupo Mixto- Unidas Podemos CIE)

La alegación presentada critica diversas innovaciones de la Modificación 2 del Plan Territorial Insular de Eivissa (PTIE), con el objetivo de reforzar la protección del suelo rústico, preservar el patrimonio y frenar el crecimiento urbanístico y turístico. El alegante rechaza que se permita incrementar la superficie de las casas payesas para compensar el grosor de los muros, al considerar que esto desvirtúa estas construcciones. También se opone a la ampliación de los usos permitidos en los sótanos, puesto que cree que dificulta el control, fomenta usos ilegales y contribuye a la segregación social. Sobre el alquiler turístico denuncia que las restricciones son insuficientes y reclama la prohibición de nuevas plazas en suelo rústico. Además, propone limitar el alquiler sólo a viviendas principales anteriores a 1956 y fuera de los terrenos más protegidos. Por último, pide eliminar la posibilidad de segregaciones sin legalidad acreditada y prohibir totalmente el uso residencial en nuevas fincas segregadas.

La respuesta defiende que las cuestiones planteadas ya han sido abordadas en otras alegaciones o no aportan diferencias sustanciales respecto a la regulación aprobada. Se justifica que el alquiler turístico puede ayudar a conservar el patrimonio y las fincas, y que la normativa permite un adecuado equilibrio entre la protección del territorio y la realidad jurídica vigente. También se explica que no pueden exigirse restablecimiento de la legalidad en casos de infracciones prescritas y que las restricciones propuestas son desproporcionadas. Por todo ello, se propone desestimar la alegación en su totalidad.

- Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal - Servicio de Planificación en el Medio Natural (01/07/2025).

«Por todo lo anterior, y en relación con la solicitud de informe en la fase de consultas y trámite de audiencia a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas dentro del trámite de evaluación ambiental estratégica de la modificación 2 del Plan Territorial de Eivissa y el Estudio ambiental estratégico (artículo 22. de la Ley 21/2013 de evaluaciones ambientales), se informa favorablemente siempre y cuando se cumplan e incorporen los siguientes condicionantes:

1. Se tendrá que hacer especial referencia a que los proyectos de aparcamientos (públicos o privados) que se encuentran en espacios naturales protegidos, tendrán que seguir la tramitación de impacto ambiental ordinaria dado que se encuentran incluidos en el grupo 10 del anexo I 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 Islas Baleares.

Los proyectos de aparcamiento de uso público o colectivo fuera de espacios naturales protegidos tendrán que seguir la tramitación de impacto ambiental simplificada dado que se encuentran incluidos en el grupo 4 del anexo II 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.

Si estos aparcamientos se encuentran dentro del espacio XN2000, será necesaria la realización y presentación de un estudio de repercusiones ambiental (art.39 de la LECO).

2. Se deberá incorporar que los cerramientos de fincas que se encuentren en espacios de relevancia ambiental deberá disponer de los correspondientes pasos de fauna.

3. Se excluirán de las zonas declaradas prioritarias las zonas donde existen habitats de interés comunitario (HIC) sean o no prioritarios, estén o no dentro de espacios Red Natura 2000.

4. La instalación de energías renovables dentro de las zonas prioritarias, deberá someterse a una adecuada evaluación de repercusiones (art.39 de la Ley 5/2005) para determinar si puede afectar o no a la RN2000 y, en su caso, seguir la tramitación ambiental pertinente de acuerdo con la normativa de evaluación ambiental.

5. Si de la modificación puntual se derivan nuevos usos (como puede ser el de turismo), es necesario incorporar la obligación de obtener el informe establecido en el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, si estos usos pueden afectar a espacios de la XN2000, incluso si la actividad/uso fuera de estos espacios.

6. Se recuerda que el artículo 46.3 de la Ley 42/2007, determina que la administración, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental (como es el procedimiento AAE que ahora nos ocupa), tiene la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro de los hábitats naturales de interés comunitario (HIC), independientemente de que estén dentro o fuera de la Red Natura 2000.»

5. Consideraciones técnicas

1. La Modificación núm. 2 del PTIE es un instrumento de planeamiento de carácter sectorial y puntual, concebido principalmente para dar cumplimiento a la Sentencia 719/2008, de 9 de diciembre de 2008, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, así como al auto de 28 de octubre de 2020 (incidente de ejecución núm. 6). Esta modificación tiene como objetivo la delimitación de las proyecciones ortogonales que definen a las áreas excluidas del Área de Protección de Costas (APT) en los ámbitos afectados, de acuerdo con los criterios establecidos en la Disposición Transitoria 12 de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT). Este trabajo técnico y cartográfico se ha realizado con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica y coherencia con las determinaciones de protección litoral.

2. La modificación incluye otras modificaciones normativas puntuales, con un alcance limitado y orientado a actualizar aspectos muy concretos del PTIE sin alterar el modelo territorial general. Entre estas innovaciones se encuentran la regulación de las actividades agrarias y complementarias, la adaptación de las actividades turísticas en suelo rústico a las especificidades insulares, la incorporación de medidas de ahorro de agua y eficiencia energética, y la actualización de los criterios de cómputo de superficie construida de las casas payesas para reconocer la singularidad de su arquitectura tradicional.

3. La delimitación de las zonas excluidas de la APT se basa en un análisis pormenorizado de las condiciones territoriales y urbanísticas de los sectores afectados. Esta delimitación respeta los criterios establecidos en la normativa vigente para garantizar la integración de los ámbitos en el sistema urbano consolidado, la preservación de los valores ambientales y paisajísticos del litoral y la coherencia con la normativa estatal de costas. Los trabajos de definición han incluido el análisis de los límites físicos, las proyecciones ortogonales y la cartografía oficial aplicable.

4. La modificación ha sido sometida a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2020 y la Ley 21/2013, que ha permitido analizar las posibles repercusiones sobre el medio ambiente, incluida la Red Natura 2000, y establecer las medidas correctoras, protectoras y compensatorias necesarias. El Estudio Ambiental Estratégico (EAE) integra una valoración de la suficiencia de recursos hídricos, la capacidad de los sistemas de saneamiento, el consumo energético y las emisiones, y contempla un programa de seguimiento de los efectos ambientales de la modificación.

5. Las actividades agrarias y complementarias se regulan con el objetivo de facilitar la producción, transformación y venta directa del producto agroalimentario de Eivissa, promoviendo la economía local y la sostenibilidad del sector primario. Se establece a todos los efectos la preferencia por el uso de edificaciones existentes, legalmente implantadas o legalizadas, y se prohíbe el aumento de la superficie construida en estas actividades, con el fin de reducir el impacto territorial y preservar el paisaje rural.

6. En relación a las actividades turísticas en suelo rústico, la Modificación núm. 2 del PTIE introduce un cambio relevante: a pesar de ampliar formalmente la posibilidad de comercialización de estancias turísticas en suelo rústico protegido —incluyendo categorías como SRP-AANP, SRP-ANEI, SRP-APT de costa y de carretera, y SRC-Forestal— esta posibilidad se limita exclusivamente a casas campesinas existentes con anterioridad a 1956, a través de la modalidad de alquiler de vivienda principal. En esta modalidad específica, la normativa establece un límite máximo de dos meses al año, y se ha incorporado una recomendación, a raíz de las observaciones recibidas durante la información pública, que al menos la mitad de este período (31 días) no coincida con los meses de julio y agosto, con el objetivo de reducir la presión sobre los recursos hídricos y contribuir a la desestacionalización. Así, se fomenta una distribución temporal del uso más compatible con la sostenibilidad ambiental y el medio rural.

Esta regulación representa una restricción significativa en comparación con la anterior normativa, con una reducción estimada del 82,5% de las posibilidades de ofrecer estancias turísticas en suelo rústico. Además, un efecto de la prohibición de uso turístico en viviendas posteriores a 1956 es que ya no se construirán nuevos con la idea de ponerlos en alquiler turístico, por tanto, se pierde un incentivo a construir nuevas casas en suelo rústico por la pérdida de rentabilidad que supone a los inversores.

7. La modificación del PTIE promueve la eficiencia energética, el ahorro de agua y el fomento de las energías renovables, en coherencia con los objetivos establecidos en la Ley 10/2019, de cambio climático y transición energética. Se establecen medidas que favorecen la implantación de sistemas de recogida de aguas pluviales, la reutilización de agua para usos agrícolas o de jardinería, y la incorporación de fuentes de energía renovable en las edificaciones existentes. Estas actuaciones contribuyen a la mitigación de los efectos del cambio climático y la adaptación a sus impactos sobre la isla.

8. Desde el punto de vista patrimonial, la modificación ha sido informada favorablemente, con la prescripción de que cualquier intervención derivada deberá ser mínima y deberá someterse a los criterios de la comisión insular de patrimonio o de los órganos competentes a nivel municipal. Se pone en valor la protección de las casas campesinas y otros elementos de singular interés como parte del patrimonio cultural y paisajístico de la isla.

9. La modificación respeta las servidumbres aeronáuticas y la normativa aeroportuaria aplicable, integrando la cartografía correspondiente a la zona de servicio aeroportuario y área de cautela, con el fin de garantizar la compatibilidad con las infraestructuras básicas y con el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa.

10. La modificación de la norma 16.5 introduce la posibilidad de completar la superficie mínima de parcela en suelo rústico mediante segregaciones o desvinculaciones en aquellos casos en los que las fincas existentes estén muy cercanas a la superficie mínima exigida para su edificación. El principal objetivo de esta medida es permitir la regularización de situaciones existentes que, por una diferencia mínima de superficie, no pueden acogerse a la normativa y quedan en situación de bloqueo o indefinición, sin incrementar el número de unidades edificables a partir de la finca original.

Según el Estudio Ambiental Estratégico, la aplicación de esta modificación podría derivar, en el plazo aproximado de una década, en la creación de unas 100 nuevas parcelas completadas que, alcanzada la superficie mínima requerida, podrían dar lugar a nuevas edificaciones en suelo rústico. Esta previsión abre la posibilidad de un incremento potencial del número de viviendas en suelo rústico con las consecuencias asociadas sobre el consumo de recursos hídricos, el paisaje, la movilidad y la presión sobre los servicios.

11. La modificación d.5 introduce un cambio relevante en la tramitación de las declaraciones de interés general para la implantación de aparcamientos en suelo rústico. En concreto, se modifica la norma 16.8 para establecer que, en estos casos, no será necesaria la previa tramitación de segregaciones o desvinculaciones de las parcelas afectadas. Esta modificación tiene como finalidad simplificar el procedimiento administrativo y jurídico de estos proyectos, evitando que la implantación de aparcamientos declarados de interés general quede bloqueada por cuestiones registrales relativas al régimen jurídico de la finca.

Sin embargo, esta modificación puede tener como efecto indirecto un aumento del número de parcelas potencialmente aptas para acoger proyectos de aparcamientos de uso público en suelo rústico. La eliminación del requisito de segregación o desvinculación reduce una de las principales barreras legales y procedimentales que hasta ahora limitaba este tipo de implantaciones y, por tanto, puede dar lugar a un incremento de solicitudes y proyectos que afecten al suelo rústico. Esto podría traducirse en una mayor presión sobre el territorio, con impactos paisajísticos y ambientales significativos, así como en la proliferación de infraestructuras vinculadas al vehículo motorizado privado, con los efectos que ello conlleva sobre la movilidad, emisiones y fragmentación del territorio.

12. La Modificación e1. establece zonas prioritarias para la implantación de energías renovables, que comprenden las áreas de desarrollo urbano de uso industrial y las áreas de transición (SRC-AT) no ocupadas por bosque ni incluidas en el catálogo de zonas húmedas de las Islas Baleares, con una superficie máxima de 3 hectáreas. Esta delimitación tiene por objetivo favorecer la transición energética y facilitar la implantación de proyectos de energía renovable en espacios ya antropizados, minimizando el impacto sobre el territorio y garantizando la compatibilidad con otros usos industriales y logísticos. La implantación de estos proyectos deberá garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y, en su caso, la realización de las evaluaciones ambientales pertinentes para determinar su viabilidad.

13. La modificación se acompaña del compromiso de establecer un programa de seguimiento específico de los impactos acumulativos y sinérgicos derivados de la aplicación de las diferentes medidas, especialmente en relación al consumo de recursos, la fragmentación del territorio y la movilidad, con indicadores medibles y revisión periódica. Se recomienda que este programa defina indicadores medibles, establezca una revisión periódica y contemple mecanismos de adaptación de las medidas correctoras en función de los resultados obtenidos, en coordinación con los planes sectoriales vigentes y con participación de los órganos competentes.

6. Conclusiones

Primero. Formular la declaración ambiental estratégica favorable de la modificación número 2 del PTIE ya que previsiblemente no se producirán impactos adversos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan las determinaciones de la Memoria del PTI, las medidas correctoras y el plan de vigilancia ambiental del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) y las determinaciones del EAE documentos firmados por Bartomeu Planas Marí y Jesús Fernández Ortiz de Zárate en fecha de noviembre de 2024.

Además se tendrán que cumplir las siguientes condiciones:

1. De acuerdo con el informe del Servicio de Planificación al Medio Natural de la Dirección General de Medio Natural y Gestión Forestal de fecha 1 de julio de 2025 se condiciona a:

- Se tendrá que hacer especial referencia a que los proyectos de aparcamientos (públicos o privados) que se encuentran dentro de espacios naturales protegidos, tendrán que seguir la tramitación de impacto ambiental ordinaria dado que se encuentran incluidos en el grupo 10 del anexo I 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 Islas Baleares.

Los proyectos de aparcamiento de uso público o colectivo en suelo rústico fuera de espacios natural protegidos tendrán que seguir la tramitación de impacto ambiental simplificada dado que se encuentran incluidos en el grupo 4 del anexo II 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.

Si estos aparcamientos se encuentran dentro del espacio XN2000, será necesaria la realización y presentación de un estudio de



repercusiones ambiental (art.39 de la LECO).

- Se deberá incorporar que los cerramientos de fincas que se encuentren en espacios de relevancia ambiental deberá disponer de los correspondientes pasos de fauna.
- Se excluirán de las zonas declaradas prioritarias para la implantación de energías renovables las zonas donde existen habitats de interés comunitario (HIC) sean o no prioritarios, estén o no dentro de espacios Red Natura 2000.
- La instalación de energías renovables en las zonas prioritarias, deberá someterse a una adecuada evaluación de repercusiones (art.39 de la Ley 5/2005) para determinar si puede afectar o no a la RN2000 y, en su caso, seguir la tramitación ambiental pertinente de acuerdo con la normativa de evaluación ambiental.

2. En relación a la implantación de energías renovables en las áreas de desarrollo urbano de uso industrial y las áreas de transición (SRC-AT):

- La implantación de energías renovables en estas áreas deberá respetar una distancia mínima de 30 metros respecto a la vivienda existente más cercana, con el objetivo de minimizar posibles molestias o impactos sobre las mismas.
- Durante la fase de explotación deben realizarse controles periódicos de los niveles de ruido, que debe considerar la totalidad de los proyectos que se desarrollan dentro de la misma parcela.
- Si durante la fase de explotación, como resultado de los controles periódicos del conjunto de las instalaciones, se comprueba que no se cumplen los niveles de calidad acústica establecidos, deben aplicarse soluciones técnicas que permitan alcanzarlas.
- Antes de la puesta en funcionamiento de la instalación, se realizará un modelo de emisiones electromagnéticas considerando la totalidad de las instalaciones existentes en la parcela. Si como resultado de este modelo, se comprueba que se puede superar la intensidad de emisiones electromagnéticas de 0,3-0,4 microTeslas en los límites exteriores de las instalaciones y viviendas a menos de 100 m de los puntos de emisión de la instalación, considerando para el cálculo a una distancia de 0,2 m de los límites de éste ya una altura de 1 m, se tendrán que tomar las medidas técnicas (apantallamiento, etc.) necesarias para no llegar a este límite.
- A partir de las medidas iniciales, también se realizarán medidas periódicas de intensidad del campo electromagnético durante toda la vida útil de la instalación fotovoltaica, de la instalación de almacenamiento, de la línea eléctrica y de la subestación eléctrica.

3. En relación a la modificación de la norma 16.5:

- Atendiendo a la estimación realizada en el Estudio Ambiental Estratégico, se prevé que la aplicación de la modificación de la norma 16.5 podría dar lugar, en un horizonte de diez años, a un máximo de unas 100 nuevas parcelas que completen la superficie mínima y, por tanto, resulten edificables.

En este sentido, y con el fin de garantizar un control ambiental efectivo sobre los efectos acumulativos de la medida, se condiciona a que si durante la aplicación de la modificación se acredita que el número de parcelas nuevas resultantes derivadas de la aplicación de la norma 16.5 supera la cifra estimada de 100 viviendas en menos de 10 años, el Consell Insular d'Eivissa deberá tramitar una modificación del PTI con el objetivo de establecer, en su caso, medidas correctoras o limitativas para garantizar la sostenibilidad ambiental y territorial que deberá someterse a la vez a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se recuerda que:

- El artículo 46.3 de la Ley 42/2007, determina que la administración, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental (como es el procedimiento AAE que ahora nos ocupa), tiene la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro de los hábitats naturales de interés comunitario (HIC), independientemente de que estén dentro o fuera de la Red Natura 2000.
- Si de la modificación puntual se derivan nuevos usos (como puede ser el de turismo), es necesario incorporar la obligación de obtener el informe establecido en el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, si estos usos pueden afectar a espacios de la RN2000, incluso si la actividad/uso se produce fuera de estos espacios.

Segundo. Se publicará la presente declaración ambiental estratégica, en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, de acuerdo con lo que dispone el artículo 25.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tercero. La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el BOIB, no se hubiera procedido a la aprobación de la misma en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 17.8 del Texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Cuarto. Contra la declaración ambiental estratégica no procederá recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, sean procedentes en la vía administrativa o judicial ante el acto, en su caso, de aprobación del plan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 de la Ley 21/2013.



Quinto. Esta resolución se emite sin perjuicio de las competencias urbanísticas, de gestión o territoriales de las administraciones competentes y de las autorizaciones o informes necesarios para su aprobación.

(Firmado electrónicamente: 5 de noviembre de 2025)

La directora general de Armonización Urbanística y Evaluación Ambiental

Maria Paz Andrade Barberá

