

MODIFICACIÓ NÚMERO 2 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Índex:

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

1. Antecedents

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Admetre entre els tipus de dependències permeses i que no computen en els soterranis dels habitatges en sòl rústic, determinades dependències auxiliars.
- Incloure altres petites innovacions de detall relatives a les edificacions en sòl rústic i als seus 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.

2. Característiques concretes de la modificació del pla territorial

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

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

2.1.1 Antecedents

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

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

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

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

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

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

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

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

«Article 19

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

(...)



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

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

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

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

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

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

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

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

«Disposició addicional dotzena

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

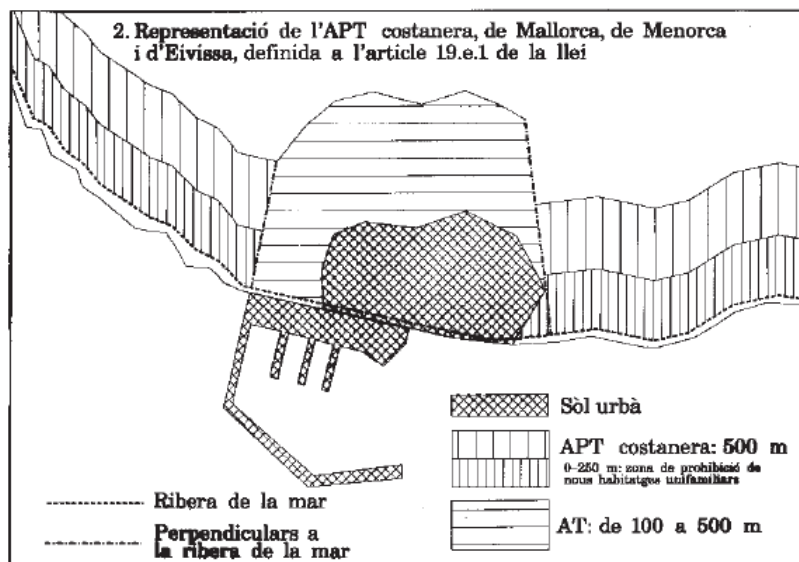
A més d'aquest article, la LDOU conté un annex II dedicat a la representació gràfica de les APT costaneres i les seues projeccions ortogonals.

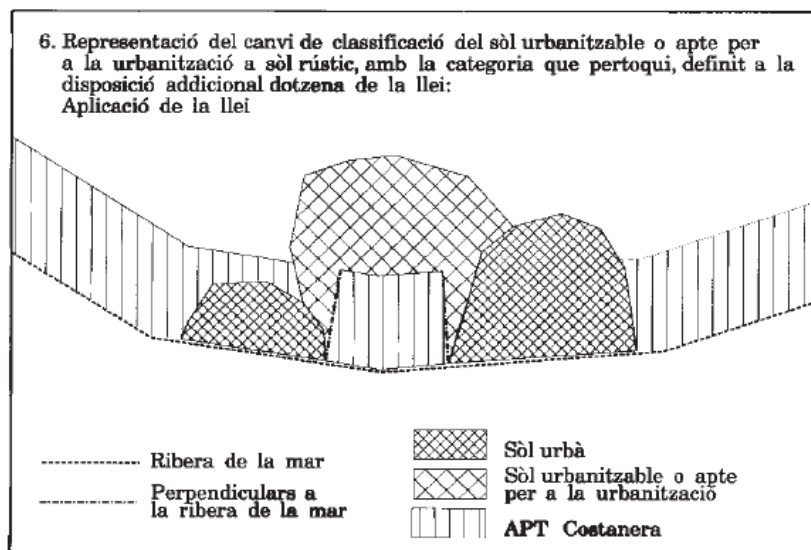
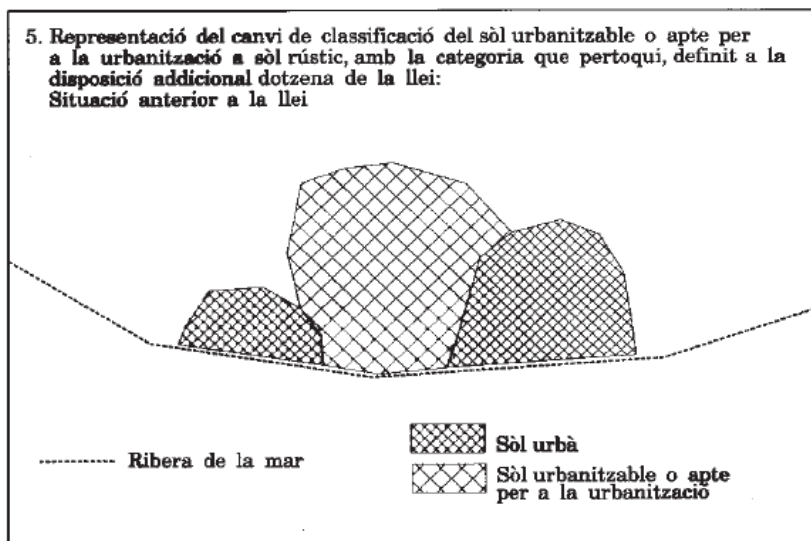
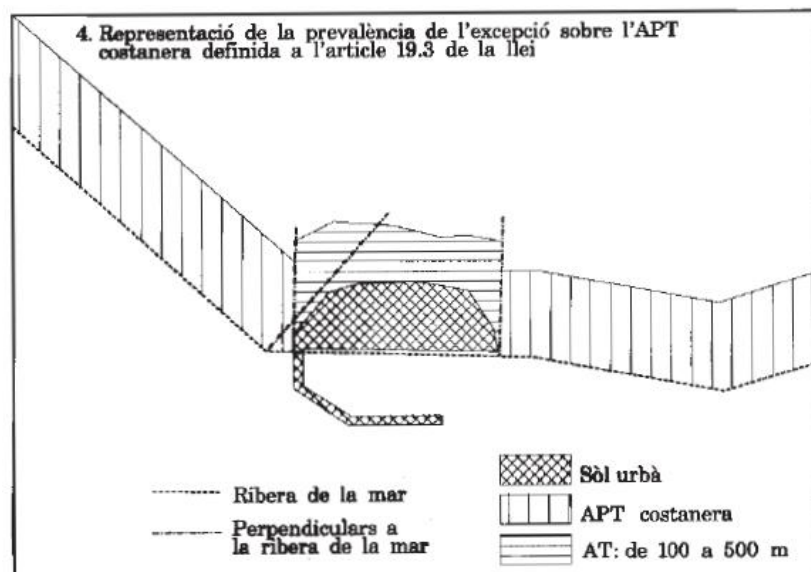
«ANNEX II

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

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

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







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

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

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

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

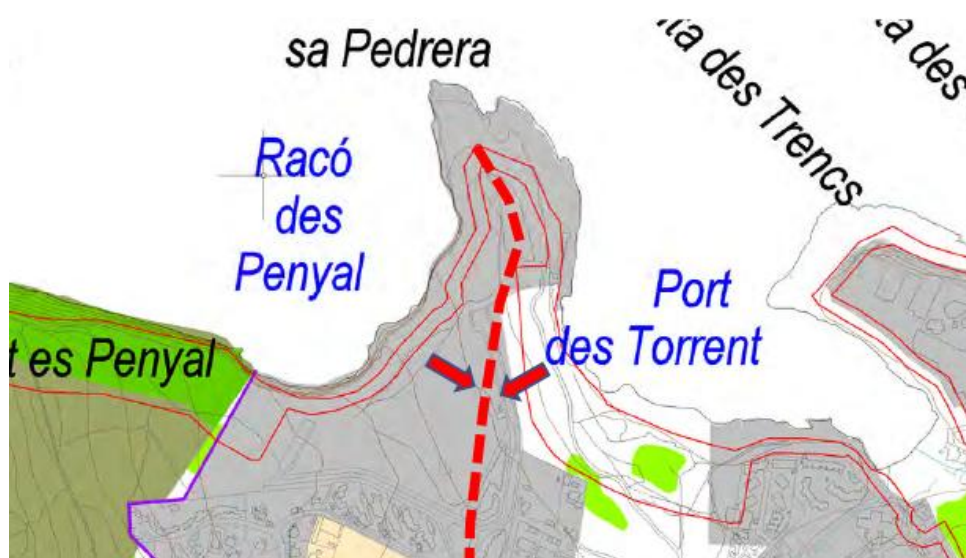
- a. L'àmbit exclòs d'APT que la projecció posterior crea es produeix únicament a l'àmbit de l'APT de costa que resulta del tram de ribera del mar amb què l'àrea de desenvolupament urbà és confrontant i no afecta als terrenys no inclosos a APT de costa ni a les APT de costa que es deriven d'altres trams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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La mesura es concreta en:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'anterior implica que la nova regulació suposarà la reducció de l'ordre d'un 75% de la possibilitat implantar l'oferta de comercialització d'estades turístiques en sòl rústic. I, a més, en els terrenys on la nova ordenació hi amplia l'ús, només podrà implantar-se durant dos mesos a l'any a través de la modalitat de lloguer d'habitatge principal, la qual cosa contribueix a què els ingressos no siguin especulatius i complementin la renda de les persones propietàries.

2.4 Innovacions per modificar el règim de les segregacions/desvinculacions en diversos aspectes relacionats, entre d'altres, amb la possibilitat de transmissió de les finques, de les persones que poden ser beneficiàries del règim dels apartats 7 i 9 de la norma 16 PTIE i especificar en quins casos és necessari realitzar legalitzacions en la tramitació de segregacions o desvinculacions

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

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

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

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

La norma 16 va voler lligar l'ús d'habitatge només a les segregacions efectuades a partir de l'1 de novembre de 2016, bé per títol hereditari, o bé, per donació o pacte successori de pares a fills, i a l'hora va permetre que la finca romanent que quedàs després d'aquestes segregacions no s'hagués de transmetre per aquests títols, per la qual cosa aquesta finca tampoc quedava condicionada a la necessitat, amb caràcter previ a l'atorgament de llicència sobre la mateixa, de prèvia acceptació, per part de la persona propietària, de l'obligació de no transmetre *inter vivos* l'esmentada finca en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència.

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

Així doncs, la innovació que s'introdueix en la present modificació va en el sentit de permetre (afegint un petit incís al final el primer paràgraf de l'apartat 9 de la norma 16) que la porció de la finca que continuava essent propietat del seu titular una vegada efectuats els actes de segregació, divisió o fragmentació en favor de les persones que estableix la norma 16.9, podrà disposar-ne onerosament, la qual cosa implicarà que la persona que l'adquireixi podrà promoure'n la construcció. La redacció d'aquest primer paràgraf de la norma 16.9 substituirà l'últim incís pel següent text:

“9. (...); i sense que la seva transmissió onerosa impliqui la prohibició de l'ús d'habitatge sobre la mateixa”.

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

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

La redacció vigent és la següent:

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

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

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

*«5 Tan sols s'autoritzarà la construcció de nous habitatges sobre finques procedents de segregacions, fragmentacions o divisions de finques, quan la totalitat de finques resultants d'una mateixa finca, inclosa la matriu i/o la romanent, compleixin amb les regles d'aquesta norma.
S'exceptua de l'anterior el cas en què es practiqui una única segregació amb la finalitat d'agrupar la porció segregada de fins a 5.000 m², amb independència de*



quin sigui el títol pel qual s'adquireixi, a una finca confrontant perquè aquesta tenguí la superfície mínima exigible. Aquests supòsits seran compatibles amb l'aplicació dels apartats 7 i 9, no computaran en el nombre de finques segregades dels apartats 2 i 3 i el resultat de l'agrupació serà edificable.

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

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

- La finca de la qual se segrega ha de continuar complint la superfície mínima de parcel·la (també tenint en compte els paràmetres d'ocupació i edificabilitat), i només pot fer una sola segregació amb aquest objectiu.
- La finca a la qual s'agruparà la porció segregada ha de tenir inscrita una superfície de parcel·la inferior a la mínima exigida, de tal manera que després d'agrupar-hi la porció, compleixi la superfície de parcel·la exigida.
- La nova regulació exigeix que la superfície a agrupar-hi sigui inferior a 5.000 m².

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

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

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

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

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

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

2. El supòsit previst en la redacció original del PTIE a l'últim incís del primer paràgraf de la norma 16.5, continuarà essent aplicable en els seus termes a les segregacions

que s'hagin efectuat abans de l'entrada en vigor de la modificació número 2 del PTIE»

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

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

La redacció vigent és la següent:

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

(...)

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

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

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

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

«7 El disposat en els apartats 2, 3 i 4 d'aquesta Norma no serà d'aplicació quan es compleixi l'exigut en la Norma 15 i es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació –efectuades per una sola vegada– practicades en

document públic en virtut d'actes dispositius derivats de successió testada i/o intestada o que siguin necessaris per portar a terme la partició dels béns per raó hereditària o per procedir al pagament de la legítima, o quan es tracti de donacions o pactes successoris de pares a fills, d'oncles als seus nebots consanguinis o d'avis als seus nets, en els termes que l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears estableix i sempre que el nombre de finques derivades d'aquestes operacions no superi el nombre de fills, nebots o nets del donant o de la persona que atorga el pacte successori.

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

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

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

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

2.4.4 S'estableix que en la tramitació de segregacions i desvinculacions, no resultarà necessari acreditar la legalitat de les obres ja prescrites que hi hagi a la finca.

Per tal de facilitar la tramitació de les desvinculacions i segregacions, s'ha considerat per l'equip de govern que respecte de les edificacions finalitzades i ja prescrites, no resultarà necessari acreditar-ne la legalitat. En aquests casos, atenent a l'antiguitat de l'edificació i la seua prescripció, s'ha considerat preferible no exigir-ne necessàriament la legalització.

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

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

«En la tramitació de segregacions i desvinculacions, només resultarà necessari acreditar la legalitat de les edificacions de la finca que no hagin prescrit. El conjunt de

les edificacions haurà de complir els paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació de la respectiva finca resultant.»

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

«4. Acreditació de la legalitat o de la prescripció de l'habitatge i de les edificacions. Certificat municipal d'antiguitat en cas que l'habitatge i/o les edificacions siguin anteriors a 1956; en la resta de casos, llicències municipals d'obra. Per al cas de prescripció de la infracció, certificat tècnic acreditatiu del dia en què acaben definitivament els actes constituents de la infracció en cadascuna de les edificacions que hi hagi a la finca i especificació del seu ús en aquella data.»

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

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

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

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

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

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

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

La redacció vigent és la següent:

«Disposició addicional 17 Finques conformades per distintes sorts

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

o expedició de certificat de la seua innecessarietat, la qual cosa s'haurà de fer constar en el Registre de la Propietat.»

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

«Aquesta disposició implica el següent:

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

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

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

«Disposició adicional 17. Finques conformades per distintes sorts

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

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

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

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

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

En aquests aspectes s'han tengut especialment presents les aportacions fetes per diversos agents socials a partir de la consulta pública prèvia a l'elaboració d'aquest document

d'aprovació inicial realitzada en aplicació de l'article 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en diverses reunions.

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

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

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

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

«Article 46. Zones de desenvolupament prioritari

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

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

- a) La suficiència de la font d'energia.*
- b) L'aptitud ambiental i territorial per acollir les instal·lacions.*
- c) La baixa productivitat o interès agrari de la zona.*
- d) La disponibilitat o proximitat de capacitat de xarxa per evacuar l'energia generada, o les infraestructures de xarxa que esdevindrien necessàries.*
- e) L'orografia, l'extensió, l'accessibilitat i altres característiques de la zona i el seu entorn.*
- f) La preservació de paisatges protegits o especialment representatius i el respecte a les normes d'aplicació directa previstes en l'article 68 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.*
- g) Les necessitats energètiques dels municipis afectats.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

També es preveu que en les zones citades i dins del tràmit d'implantar-hi energia renovable fotovoltaica, durant tot el seu període d'explotació, amb caràcter d'ús admès, es podrà integrar la implantació provisional d'aparcaments, com a projecte únic i integral, amb les

condicions previstes als apartats anteriors. En el disseny d'aquests aparcaments s'hauran d'utilitzar les millors tècniques disponibles de sistemes de drenatge urbà sostenible i es garantirà, la qualificació paisatgística dels accessos al nucli i el tractament vegetal adequat.

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

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

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

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

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

«Artículo 3. Ámbito de aplicación.

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

a) Edificios de nueva construcción.

(...)

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

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



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

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

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

(...)

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aquesta definició es concreta en la limitació dels nivells màxims de consum d'energia primària, tant total com d'aquella amb origen no renovable, i és aplicable a edificis nous o existents quan s'hi duen a terme determinades intervencions. D'aquesta manera es pot dir, de mitjana, que els edificis d'habitatge no podran consumir anualment més de 60 kWh/m² d'energia primària total ni més de 30 kWh/m² d'energia primària no renovable.

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

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

Per tal d'avançar en l'aplicació de les exigències reglamentàries establertes al Document Bàsic "DB HE Estalvi d'Energia" del CTE, i atenent a l'obligació existent de certificar energèticament les edificacions de nova construcció i els edificis o parts d'edificis en els



quals es realitzin reformes o ampliacions que compleixin determinats supòsits i atenent a la falta de mitjans tècnics municipals, es considera oportú que juntament amb la sol·licitud de la llicència per als casos esmentats, s'hagi de presentar juntament amb la documentació ja exigible, el certificat d'eficiència energètica de projecte, amb al menys, qualificació B en sòl rústic i qualificació C en sòl urbà. Així mateix, per a l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, caldrà presentar certificat d'eficiència energètica d'obra acabada també amb qualificació, almenys, B en sòl rústic i C en sòl urbà. L'anterior, segons les definicions de l'article 2 del RD 390/2021.

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

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

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

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

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

L'extensió de la planta d'energia fotovoltaica en aplicació d'aquesta disposició no pot superar les tres hectàrees (30.000 m²).

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

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

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



definicions de l'article 2 del Reial decret 390/2021, d'1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La persona o les persones titulars o responsables de l'edifici, construcció i/o instal·lació dotats de sistemes de reutilització d'aigües grises estan obligats a fer-ne un ús efectiu, i està prohibida la inutilització total o parcial. Així mateix, estan obligades a fer les operacions de manteniment i les reparacions, d'acord amb les

indicacions del fabricant, necessàries per mantenir-les instal·lacions en perfecte estat de funcionament i els manteniments periòdics de neteja i reposició de filtres, neteja dels dipòsits d'emmagatzematge.

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

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

«Disposició transitòria 1. Normes d'immediata aplicació.

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

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

(...)

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

(...)

2 Resultaran així mateix d'immediata aplicació:

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

(...).»

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

Les innovacions previstes inclouen:

- Afavorir la selecció adequada dels nous àmbits que es sotmetin a processos de desenvolupament urbanístic, exigint que aquest àmbits siguin contigus als ja urbanitzats, cosa que afavoreix la compacitat urbana i minimitza les necessitats de mobilitat.
- Preveure que els instruments de planejament general i sectorial quan efectuïn l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable:
 - o Pel que fa a la xarxa viària, incloguin xarxes segregades per a mitjans de mobilitat sostenible en els principals entorns urbans de l'illa



- 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 tècnicament o econòmicament viable.
- Garanteixin que les noves edificacions que es construeixin siguin de consum energètic quasi nul i l'obligació de que part de les cobertes de les noves edificacions de qualsevol ús es destini a mitjans de captació energètica solar.
- 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.
- 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.

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

«Norma 68 Classificació i ordenació

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

a. Les característiques geològiques, topogràfiques i edafològiques dels terrenys, així com l'existència d'espècies catalogades o amenaçades i del que en referència a elles estableixin els plans de recuperació o conservació.

b. La presència de processos de pressió sobre els recursos i de deteriorament ambiental.

c. L'impacte de la urbanització i les infraestructures projectades sobre els recursos no renovables i el paisatge.

d. La capacitat dels sistemes i xarxes preexistents o programats per a solucionar les demandes d'equipaments i serveis que l'actuació generi.

e. L'existència de diversitat en l'accessibilitat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma 69 Regulació

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

a. Prohibiran l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

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

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

a. Garantir que les noves edificacions que es construeixin siguin de consum energètic quasi nul en els termes de la legislació sectorial aplicable i l'obligació de que part de les cobertes de les noves edificacions de qualsevol ús es destini a mitjans de captació energètica solar.

b. Garantir la utilització racional dels recursos hídrics exigint la instal·lació de circuits per al reciclatge d'aigües grises o, alternativament, per a la reutilització d'aigües pluvials per a servei de vàters. Seran també exigibles els sistemes d'estalvi d'aigua en cisternes de vàters i de limitadors de cabal en aixetes. Així mateix, instal·lació de circuits per a la reutilització d'aigües pluvials per al reg, mitjançant implantació de xarxes separatives que permetin la seua reutilització.

c. Exigir la reserva d'espai suficient per a la ubicació de recipients separatius de residus.

d. Garantir el manteniment de la permeabilitat dels sòls establert, en la tipologia d'edificació aïllada, percentatges màxims de superfície lliure de parcel·la pavimentada i mínims de superfície lliure enjardinada.

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

a. Fomentant la correcta gestió de l'enllumenat públic i establint horaris fixos d'apagat de l'enllumenat ornamental.

b. Prohibint l'ús de canons làser o projectors dirigits al cel amb finalitats comercials o ornamentals.

4 L'acció de les administracions públiques haurà de:

a. Fomentar la implantació de sistemes de tractament i reciclatge dels residus.

b. Adoptar plans d'il·luminació eficient, estalvi energètic i sistemes de qualificació energètica.»

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

Es tracta de les següents:

- Obligació d'introduir circuits per al reciclatge d'aigües grises en els habitatges de nova construcció i en reformes integrals, a través de la introducció d'una nova lletra j a l'apartat 5.
- Introducció a l'apartat 5, lletra g, de la possibilitat de què l'aigua de pluja recollida s'emmagatzemi en un safareig quan sigui per destinar-la al rec i augment del volum mínim fins als 30 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 de les piscines, s'estableix una superfície màxima de la làmina d'aigua de la piscina per limitar l'evaporació, així com l'exigència d'un sistema de recuperació de l'aigua sobrant i una limitació en la distància màxima al nucli principal de l'habitatge.
- L'exigència de complir amb la DA21 per a l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització.

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

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

(...)

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

(...)



g. Els projectes de rehabilitació integral o de nova construcció d'habitatges unifamiliars aïllats hauran de preveure la recollida de les aigües pluvials de les cobertes per a la seva reutilització en les necessitats de l'edificació i/o de la finca. Així mateix, s'haurà de preveure el seu emmagatzematge en un aljub o en un safareig amb capacitat suficient per a aquest ús, amb una capacitat mínima de 30 m³.

h. L'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic no podrà donar lloc a la construcció de més d'una piscina per finca, la qual estarà situada a una distància màxima de 25 metres del nucli principal. El volum d'aigua de les noves piscines en sòl rústic no podrà excedir els 60 m³, amb una làmina d'aigua de com a màxim 50 m² (llevat que una norma amb rang de llei estableixi una superfície inferior) i inclourà un sistema de recuperació de l'aigua sobrant. L'acabat interior de les piscines evitarà els colors cridaners.

(...)

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

La longitud màxima de façana és de 30 m.

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

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

Actualment, en els soterranis dels habitatges unifamiliars en sòl rústic s'hi admeten sense computar només l'aparcament de vehicles i els serveis d'infraestructura de l'edifici. Per tal de donar més possibilitats d'ús als soterranis en el marc de la vigent regulació dels paràmetres dels habitatges unifamiliars en sòl rústic, l'equip de govern ha considerat adequat incloure entre els tipus de dependències permeses i que no computen en els soterranis dels habitatges en sòl rústic, les incloses a la definició de dependències auxiliars de la normativa d'habitabilitat, juntament amb les anàlogues de sala de cine i gimnàs. D'aquesta manera s'amplien les dependències que hi són possibles sense computar-ne l'edificabilitat. Aquesta previsió és exclusiva per als habitatges unifamiliars i no s'aplica a altres usos en sòl rústic.

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

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

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

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

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

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

Són les dependències enunciades explícitament pel decret, juntament amb les anàlogues de sala de cine i gimnàs, les que podran incloure's al soterrani sense que computi la seua superfície. En cap cas, la superfície del soterrani no podrà superar l'empremta de la planta

baixa ni la superfície construïble màxima vigent. Totes les superfícies de soterrani que estiguin fora de l'empremta de la planta baixa, computaran com a superfície construïda.

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

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

(...)
4 (...)

e. Es podrà destinar una única planta a soterrani o a semisoterrani, amb una altura màxima interior de 3 m, que no podrà sobresortir de l'empremta de la planta baixa ni superar la superfície màxima establerta a la lletra b.

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

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

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

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

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

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

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

En el cas de les cases pageses, les instal·lacions per a l'autoconsum energètic s'hauran d'instal·lar necessàriament sobre el terreny, sense aplicar àrids ni formigó sobre el terreny per condicionar-lo i amb una altura màxima d'1,5 m, de colors discrets i amb preferència per llocs poc visibles. El perímetre de la instal·lació es podrà tancar amb malla metàl·lica diàfana d'un màxim de dos metres d'alçada».



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10 Documentació acreditativa del compliment de la DA 21:

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

- Apartat específic referent a la incorporació del sistema de reutilització d'aigües grises.»

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

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

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

Fins que estiguin definitivament aprovats els catàlegs municipals de patrimoni, quan es vulgui intervenir sobre elements estructurals, distribució interior, cobertes o façanes, en edificacions i elements etnològics, anteriors a 1956, s'haurà d'obtenir informe favorable del Servei de Patrimoni del Consell d'Eivissa respecte dels seus valors patrimonials en aplicació de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric i de la Llei 18/2019, de 8 d'abril, de salvaguarda del patrimoni cultural immaterial de les Illes Balears.»

2.9 Altres determinacions

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9.3 Actualització de la normativa sobre contaminació lumínica.

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

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

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

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

2.10 Abast de la Modificació en relació a les normatives sectorials

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Resum executiu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Norma 8
- Norma 9
- Norma 10
- Norma 11
- Norma 16
- Norma 18
- Norma 19
- Norma 20
- Norma 22
- Norma 68
- Norma 69
- Disposició addicional 17
- Disposició addicional 19
- Nova Disposició addicional 21
- Nova Disposició addicional 22
- Disposició transitòria 1
- Nova Disposició transitòria 5
- Instrucció 3, relativa a conceptes sobre les edificacions
- Instrucció 4, relativa als conceptes sobre còmputos
- Instrucció 5, relativa a la Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic⁷
- Instrucció 7, relativa a la Documentació específica per a l'autorització de desvinculacions en sòl rústic

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Avaluació ambiental i econòmica de la Modificació

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

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

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

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

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

Per tant, entre la documentació que integra la Modificació 2 del PTI d'Eivissa, s'hi inclou el Document ambiental estratègic, amb els continguts establerts legalment. Pel que fa als efectes sobre els recursos naturals, el contingut de la Modificació és positiu en termes ambientals, segons es desprèn del document inicial estratègic.

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