

I. Disposiciones generales

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

1474 *LEY 8/2003, de 25 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial y Urbanismo en las Illes Balears.*

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE LAS ILLES BALEARS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Illes Balears ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias fue modificada por la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y del urbanismo de las Illes Balears.

La exposición de motivos de la Ley de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias ya señalaba que la definición de un modelo territorial no puede hacer abstracción de la realidad económica, social, cultural y medioambiental del territorio y, en consecuencia, deben establecerse medidas que corrijan los desequilibrios interterritoriales.

Esta ley afronta el hecho del evidente retraso en la redacción del Plan Territorial Insular de las islas de Eivissa y Formentera, producido por motivos coyunturales, entre otros. La prudencia aconseja establecer un nuevo plazo máximo para aprobar el citado plan territorial insular, para impedir así que se produzcan situaciones irreversibles o que dificulten la futura eficacia del Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera. Al mismo tiempo y dadas las circunstancias territoriales de las islas de Eivissa y Formentera, se modifica el anexo I, Matriz del suelo rústico, en coherencia con las modificaciones que establece esta ley para la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

Se procede al establecimiento de una parcela mínima para las posibilidades de edificación de vivienda unifamiliar en las áreas naturales de especial protección de las islas de Eivissa y Formentera.

Al mismo tiempo, se ha producido un aumento de la superficie mínima de parcela a efectos de edificación de vivienda unifamiliar, en los ámbitos territoriales de Eivissa y Formentera calificados como área rural de interés paisajístico.

En esta ley, se prevén las condiciones especiales de parcela mínima en suelo afectado por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, en los casos de transmisión por mortis causa y de acuerdo con las particularidades propias del derecho civil especial de Eivissa y Formentera, así como en los casos de donaciones entre padres e hijos, dejando su regulación al Plan Territorial Insular. Se establecen condiciones de mantenimiento de la titularidad de la propiedad, evitando situaciones de transmisión de la misma, que distorsionarían la intención del mantenimiento en el núcleo familiar del suelo adquirido por cuestión hereditaria.

Asimismo, se añade un nuevo supuesto a la disposición transitoria sexta de la Ley 6/1999 que se justifica por razones de técnica urbanística. Esta nueva letra c) del punto 2 permite que el Plan Territorial Insular pueda mantener la clasificación como urbanizable de los terrenos que, a pesar de estar situados en zona costera, estén integrados en el tejido urbano existente, cuya clasificación como rústicos, en consecuencia, supondría una perturbadora discontinuidad en las áreas urbanas costeras consolidadas.

Finalmente, y ante el interés manifestado por el propio Consejo Insular de Eivissa y Formentera, se deroga la Ley 4/2000, de 22 de marzo, de moratoria de construcción y ampliación de campos de golf en las islas Pitiusas, cuya vigencia se vería prolongada con el nuevo plazo establecido en esta ley para la redacción del Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, impidiendo, en consecuencia, desestacionalizar la actividad turística y conseguir un turismo de calidad.

Artículo 1. *Modificación de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.*

1. Se modifica el punto 1 del artículo 84 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, que queda redactado de la siguiente manera:

«1. A partir de la entrada en vigor de la presente ley, los planes territoriales Insulares deberán ser aprobados en los siguientes plazos:

- a.—El de Menorca en cuatro años.
- b.—El de Mallorca en seis años.
- c.—El de Eivissa y Formentera en seis años.»

2. Se añade un apartado c) al punto 2 de la disposición transitoria sexta de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, que queda redactado de la siguiente manera:

«c) Los terrenos colindantes con la ribera del mar que los planes territoriales insulares determi-

nen —y con las condiciones de desarrollo que en éstos se definan— de entre aquellos en los que concurra la totalidad de las siguientes circunstancias:

1. Constituir enclaves de discontinuidad en áreas costeras con desarrollo urbano consolidado.
2. Limitar con un área de desarrollo urbano en más de un 50% de su perímetro.
3. No intersectarse la ribera del mar en ninguno de sus límites con suelo rústico.
4. Resultar necesario su desarrollo urbanístico para permitir la continuidad de los sistemas estructurantes del tejido urbano y dotarlo de coherencia.
5. Tener una superficie inferior a 20 hectáreas.»

3. Se modifica el anexo I, Matriz de ordenación del suelo rústico, quedando redactado de la siguiente forma:

«ANEXO I

Matriz de ordenación del suelo rústico

Sector primario

	Actividades extensivas	Actividades intensivas	Actividades complementarias
AANP	1	2	2-3
ANEI	1	2	2
ARIP	1	2	2
APR	1	2	2
APT	1	2	2
AIA	1	1	2
AT	1	1	2
SRG	1	1	2

Sector secundario

	Industria transformación agraria	Industria general
AANP	2-3	3
ANEI	2-3	3
ARIP	2	3
APR	3	3
APT	2	3
AIA	2	2-3
AT	2	3
SRG	2	2-3

Equipamientos

	Sin construcción	Resto de equipamientos
AANP	2-3	3
ANEI	2	3
ARIP	2	2
APR	2-3	3
APT	2	3
AIA	2	2
AT	2	2
SRG	2	2

Otros

	Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar	Protección y educación ambiental
AANP	3	2-3	3	2
ANEI	2-3	2	2-3	1
ARIP	2-3	2	2	1
APR	2-3	2-3	3	2
APT	2-3	2	3	1
AIA	2-3	2	2	1
AT	3	2	2	1
SRG	2-3	2	2	1

Categorías de suelo:

SRP. Suelo rústico protegido.

AANP. Área natural de especial interés de alto nivel de protección.

ANEI. Área natural de especial interés.

ARIP. Área rural de interés paisajístico.

APR. Área de prevención de riesgos (1).

APT. Área de protección territorial.

SRC. Suelo rústico común.

AIA. Área de interés agrario.

AT. Área de transición.

SRG. Suelo rústico de régimen general.

Regulación de los usos:

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

2. Condicionado según establece el Plan Territorial Insular. Transitoriamente las condiciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general (2).

2-3. Prohibido con las excepciones que establece el Plan Territorial Insular (3). Transitoriamente las excepciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general (2).

3. Prohibido.

Normas específicas:

(1) En las áreas de prevención de riesgo de incendios, cuando se destinen a usos o actividades que supongan viviendas e incorporen medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, se les aplicará el régimen de usos previstos en la categoría de suelo que les correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.

(2) A los efectos de la aplicación transitoria de esta matriz, por lo que se refiere al sector primario, se entenderán incluidos los usos a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, aunque no estén contemplados en los instrumentos de planeamiento general.

(3) El uso de vivienda unifamiliar aislada dentro de ANEI sólo podrá permitirse en las islas de Eivissa y Formentera»

Artículo 2. *Modificación de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.*

1. El artículo 12 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las

áreas de especial protección de las Illes Balears queda redactado de la siguiente manera:

«En los terrenos incluidos en un área natural de especial interés, la superficie susceptible de la edificación de una vivienda aislada es:

Para la isla de Eivissa, 5 hectáreas.

Para la isla de Formentera, 3 hectáreas.»

2. Se modifica el artículo 14 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, en lo que se refiere a las islas de Eivissa y Formentera, sustituyendo el número 2 por los números 2 y 3 siguientes:

«2. Para la isla de Eivissa, 2,5 hectáreas.

3. Para la isla de Formentera, 1,5 hectáreas»

3. Se añade el artículo 14 bis a la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, que queda redactado de la siguiente manera:

«El Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera podrá reducir hasta un 25 % las superficies previstas en los artículos 12 y 14 cuando se trate de fincas registrales resultantes de actos dispositivos de segregación derivados de testamentos o pactos sucesorios, o que sean precisos para llevar a cabo la partición de bienes por idéntica razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones entre padres e hijos. Las licencias de edificación en parcelas que se beneficien de la reducción prevista en el apartado anterior sólo se otorgarán previa aceptación, por parte del propietario, de la obligación de no transmitir inter vivos la citada finca en el plazo de quince años a contar desde el otorgamiento de la licencia.

La eficacia de ésta se demorará al momento en el que se acredite, ante el ayuntamiento competente, haber practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la mencionada obligación. En cualquier caso, la licencia se condicionará al mantenimiento de esta obligación.»

Disposición adicional.

Las modificaciones de la Ley 6/1999 contenidas en el apartado 3 del artículo 1 y las modificaciones de la Ley 1/1991 del artículo 2 de la presente ley no entrarán en vigor hasta la aprobación inicial del Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera.

Disposición derogatoria.

1. Queda derogada la Ley 4/2000, de 22 de marzo, de moratoria de construcción y ampliación de campos de golf en las islas Pitiusas.

2. Asimismo, queda derogada cualquier disposición de rango legal o reglamentario que se oponga o contradiga lo dispuesto en esta ley.

Disposición final.

Esta ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta Ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma, 25 de noviembre de 2003.

MARGARITA ISABEL CABRER
GONZÁLEZ,
Consejera de Obras Públicas,
Vivienda y Transportes,

JAUME MATAS I PALOU,
Presidente

(Publicada en el Boletín Oficial de las Illes Balears número 168,
de 4 de diciembre de 2003)