



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 68, de 17 de mayo de 2008
«BOE» núm. 136, de 5 de junio de 2008
Referencia: BOE-A-2008-9686

TEXTO CONSOLIDADO Última modificación: 6 de diciembre de 2014

EL PRESIDENTE 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 48.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Los poderes públicos de las Illes Balears han de tener como orientación básica el desarrollo económico y social, que no tiene que comportar una pérdida de la diversidad y la singularidad del territorio, ni de los recursos naturales y patrimoniales.

La preocupación por conseguir un desarrollo sostenible que procure el bienestar de la población y la preservación de los recursos naturales ha inspirado la aprobación de una serie de leyes y normas orientadas a este objetivo.

Por otra parte, los poderes públicos de las Illes Balears tienen que contribuir a proteger de forma efectiva los espacios naturales y las áreas rurales y a preservar el paisaje como un valor cultural y social y también como activo económico del territorio. De hecho, los valores estéticos e identitarios del paisaje toman cada vez más dimensión social y tienen que ser objeto irrenunciable de consideración pública.

Igualmente, el hecho insular es una característica fundamental para entender la realidad de las Illes Balears, y tiene que tenerse bien presente a la hora de planificar el futuro territorial, económico y ambiental. Un territorio reducido, unos recursos naturales escasos y una población cada vez más numerosa hacen evidente la necesidad de reorientar las pautas de desarrollo del territorio y evitar la ocupación de las zonas paisajísticamente más valiosas o las áreas con valores naturales y culturales incuestionables. De la misma manera tiene que fomentarse un uso eficiente del suelo y tienen que impulsarse criterios racionales de los procesos de ocupación del suelo.

II

El artículo 23 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, reformado mediante la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, dispone:

1. Toda persona tiene derecho a gozar de una vida y un medio ambiente seguro y sano. Las administraciones públicas de las Illes Balears, en el ámbito de sus competencias, protegerán el medio ambiente e impulsarán un modelo de desarrollo equitativo, territorialmente equilibrado y sostenible.

2. Los poderes públicos de la comunidad autónoma velarán por la defensa y la protección de la naturaleza, del territorio, del medio ambiente y del paisaje.

Establecerán políticas de gestión, ordenación y mejora de su calidad armonizándolas con las transformaciones que se producen por la evolución social, económica y ambiental. Asimismo, la Comunidad Autónoma cooperará con las instancias nacionales e internacionales en la evaluación y en las iniciativas relacionadas con el medio ambiente y el clima.

3. Las administraciones públicas de las Illes Balears promoverán políticas de equilibrio territorial entre las zonas costeras y las del interior.

La preocupación por el mantenimiento de un medio ambiente adecuado supone una auténtica toma de conciencia de la dimensión ambiental o ecológica, que tienen que atender los poderes públicos y que se traduce en la adopción de las medidas pertinentes para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos históricos y artísticos.

Desde una perspectiva constitucional y estatutaria, si se produce un supuesto de hecho que tiene que ser protegido, como pueden ser las construcciones o la instalación de cualquier elemento que limite el campo visual para la contemplación de los valores naturales o que rompa la armonía del paisaje, como consecuencia de una actividad humana que pretende incidir sobre la situación natural, tienen que ser los poderes públicos de las Illes Balears los que prohíban estas actuaciones.

El principio de precaución es una de las últimas herramientas que la Unión Europea dedica a la protección del medio ambiente. Este principio requiere la constatación de tres circunstancias específicas: una evaluación científica que analice el territorio, la determinación del riesgo y de las consecuencias potenciales de la inactividad de las administraciones públicas y la posibilidad de la participación de los representantes democráticos en el establecimiento de las medidas de contención de la alteración medioambiental y paisajísticas.

Este principio de precaución es uno de los fundamentos de esta ley.

III

Esta ley tiene por objeto el establecimiento de unas medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears y se configura en cinco capítulos, dos disposiciones adicionales, una transitoria, una amplia derogatoria y dos finales.

El capítulo I regula las categorías del suelo, las reservas para vivienda protegida y la cesión de terrenos como consecuencia de las acciones de transformación urbanística y uso del suelo.

Dado que las Illes Balears no disponen todavía de una normativa autonómica reguladora del régimen del suelo, es necesario establecer los conceptos de suelo urbano (distinguiendo entre el consolidado y el no consolidado), los servicios urbanísticos básicos y el concepto de solar, como elementos esenciales que sirven para aplicar las reservas de suelo para vivienda protegida, que son unos de los presupuestos básicos del Gobierno de las Illes Balears.

Finalmente, en este capítulo se desarrolla parcialmente la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, del suelo, y se fija el porcentaje de la cesión de terrenos que tienen que ser entregados al ayuntamiento respectivo como consecuencia de una actuación de transformación urbanística.

El capítulo II fija unas determinaciones aplicables a los campos de golf, como consecuencia de la derogación íntegra de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre. Estas determinaciones tienen sus ejes principales en la prohibición de estas instalaciones deportivas en los terrenos que no lo permitan, así como la posibilidad de la denegación de la

declaración de interés general sobre la base de criterios de inoportunidad de implantación de estos usos por razones de su incidencia territorial o paisajística, la afectación a los recursos naturales, la oferta de campos de golf ya implantada en cada isla o área homogénea, así como por aplicación del principio de desarrollo sostenible.

Otro elemento importante de estas regulaciones es la prohibición de usos residenciales o de alojamientos turísticos.

Finalmente, se regula que en el procedimiento administrativo se exigirá siempre el estudio de evaluación de impacto ambiental pertinente.

El capítulo III regula unas determinadas modificaciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears. Estas modificaciones significan la ampliación del ámbito de determinadas áreas de especial protección en las islas de Mallorca y de Eivissa, dado que en los espacios que se protegen se constatan valores naturales, paisajísticos y patrimoniales que exigen su conservación y defensa.

Asimismo, dado que desde el año 1991 se han aprobado diversas normas urbanísticas y territoriales, y también en aplicación de esta ley, se han modificado la clasificación y la categoría de determinados terrenos que quedaron inicialmente excluidos en el anexo II de la Ley 1/1991, de 30 de enero, antes mencionada, y se considera necesario, por razones de seguridad jurídica, explicitar las circunstancias de aplicación a día de hoy. En particular, eso significa la modificación de terrenos de los municipios de Andratx, Banyalbufar, Valldemossa, Sóller, Escorca, Esporles y Sant Joan de Labritja.

Esta ley regula expresamente la situación peculiar y concreta de determinadas áreas de Eivissa, que requieren un tratamiento especial, con intervención de las administraciones públicas, con el fin de recuperar y preservar el entorno litoral de alto valor paisajístico y natural.

Este capítulo concreta que las disposiciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, ya citada, tienen el carácter de mínimas y podrán ser aumentadas por los planes de ordenación territorial o por los instrumentos de planeamiento general.

El capítulo IV regula la ampliación del ámbito del sistema de equipamiento comunitario sanitario del hospital de referencia de las Illes Balears. La aprobación, la adjudicación y el inicio de la ejecución del proyecto de construcción del hospital de referencia de las Illes Balears ha puesto de manifiesto la necesidad de ampliar la superficie para conseguir un entorno sanitario de calidad para el hospital, el cual incorpore un área de aislamiento vegetal, con posibles usos deportivos o accesorios de los sanitarios, y dé una solución adecuada a su integración a la estructura urbana a la vez que respete su contexto rural.

El capítulo V regula una citación en plazo a los ayuntamientos de las Illes Balears que aún no tengan aprobado su catálogo de protección del patrimonio histórico, aunque permite las posibles modificaciones o revisiones de los instrumentos de planeamiento general cuando tengan finalidades públicas.

Esta ley regula también el régimen de los actos firmes y su aplicación procedimental en las solicitudes en trámite que se refieren en las disposiciones adicional primera y transitoria.

La disposición derogatoria de esta ley cumple un de los objetivos de su promulgación al derogar, expresamente, todas y cada una de las disposiciones legales singulares que se han aprobado como consecuencia de actuaciones particulares y propias de unas circunstancias muy alejadas de un tratamiento general e igualitario para la ciudadanía.

En consecuencia, se derogan algunas modificaciones de la Ley de espacios naturales de 1991, así como las excepciones para legalizar viviendas unifamiliares en las áreas de protección territorial costeras de la isla de Eivissa; la omisión de una parte del Plan especial de protección de Es Trenc y Es Salobrar de Campos; la excepción de mantener como suelo urbanizable determinados terrenos aunque no dispusieran de proyecto de urbanización; algunas modificaciones singulares de la Ley de medidas específicas para las islas de Eivissa y Formentera en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo; la disposición de la Ley municipal y de régimen local de las Illes Balears sobre reservas mínimas para vivienda sujeta a régimen de protección, que ha resultado ser inaplicable; y la excepcionalidad para las obras, instalaciones, actividades y establecimientos de temporada en el litoral.

Finalmente, la ley incorpora tres anexos para visualizar el ámbito de sus modificaciones y se considera que con esta disposición legislativa, de carácter urgente, se inicia un camino

hacia un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears, lo que es una de las aspiraciones básicas de la ciudadanía de las Illes Balears y de sus visitantes.

CAPÍTULO I

Categorías del suelo, reservas y cesiones de terreno

Artículos 1 a 7.

(Derogados)

Artículo 7 bis. *Suspensión de tramitaciones y licencias derivadas del planeamiento.*

(Derogado)

CAPÍTULO II

Determinaciones aplicables a los campos de golf

Artículo 8. *Regulación de las declaraciones de interés general para las instalaciones de campos de golf.*

(Derogado)

CAPÍTULO III

Modificaciones 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

Artículo 9. *Modificaciones del ámbito de algunas áreas de especial protección.*

1. Se modifica el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears:

A) En la isla de Mallorca se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo A de esta ley, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:

- a) Número 4. La Victòria.
- b) Número 8. Dunes de Son Real.
- c) Número 21. Punta Negra-Cala Mitjana.
- d) Número 25. Marina de Lluçmajor.
- e) Número 28. Cap de Cala Figuera-Rafalbetx.
- f) Número 30. Cap des Llamp.
- g) Número 47. Àrees naturals de la Serra de Tramuntana.

B) En la isla de Eivissa se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo B de esta ley, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:

- a) Número 2. Cap Llibrell-Cap Martinet.
- b) Número 6. Cap Llentrisca-sa Talaïassa.
- c) Número 7. Cala Comte-Cala Bassa.
- d) Número 10. Àrees naturals dels Amunts d'Eivissa.

A partir de la entrada en vigor de esta ley, los suelos objeto de la ampliación de los ámbitos a que se refiere este punto pasan a tener la clasificación de suelo rústico, con el régimen de protección que corresponda según la categoría de suelo que se establece en la cartografía de los anexos A y B.

2. Se excluyen de la lista del apartado 1 del anexo II 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, «Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados totalmente o parcialmente dentro la delimitación de la Serra de Tramuntana, que se

mantienen», dado que ya ostentan la clasificación de suelo rústico por los distintos instrumentos de planeamiento o de ordenación posteriores o por esta ley, los ámbitos siguientes:

Andratx:

Plan parcial de Monport 3.^a fase (aprobación definitiva 5-4-88).

Banyalbufar:

Plan parcial 1.^{er} sector 1.^a fase polígono T-2, Port des Canonge (aprobación definitiva 7-4-75).

Plan parcial 1.^{er} sector 2.^a fase polígono T-2, Port des Canonge (aprobación definitiva 17-10-77).

Valldemossa:

Plan parcial sector «Chopin» (aprobación definitiva 24-3-81).

Sóller:

Sector SUP n.º 1.

Sector SUP n.º 2.

Plan parcial sector n.º 6 «Can Rul-lan» (aprobación definitiva 8-10-85).

Plan parcial sector n.º 9 «Béns d'Avall» (aprobación definitiva 27-5-87).

Escorca:

Plan parcial polígono 2, Cala Tuent (aprobación definitiva 26-7-76).

Plan parcial polígono 6, Cala Tuent (aprobación definitiva 6-3-78).

Esporles:

Plan parcial de Es Verger (aprobación definitiva 8-5-85).

3. En aplicación del artículo 9.1 de esta ley, se excluye de la lista del apartado 2 del anexo II 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 «Relación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización situados totalmente o parcialmente dentro la delimitación de Els Amunts de Eivissa que se mantienen», el epígrafe «Plan parcial «Benirràs» (aprobación definitiva 19-6-84)», del municipio de Sant Joan de Labritja.

4. Con el fin de proceder a la reconversión territorial y paisajística de las zonas a), c) y d) del punto 1.B anterior, se fijan las medidas siguientes:

a) En el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno de las Illes Balears y el Consejo Insular de Eivissa constituirán un consorcio de reconversión territorial y paisajística, al cual podrán adherirse los ayuntamientos afectados, que tendrá como finalidad la ordenación de estas zonas y su recuperación paisajística.

b) El Consorcio de reconversión territorial y paisajística, una vez evaluada la situación, propondrá las medidas adecuadas para compensar una posible pérdida del aprovechamiento urbanístico en terrenos calificados como área de transición por el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera; asimismo elaborará el estudio económico y financiero pertinente para la ejecución de la ordenación de cada zona y su recuperación paisajística, previa consideración del grado de consolidación del suelo reclasificado de acuerdo con las determinaciones del capítulo I de esta ley relativas al suelo urbano consolidado.

Las responsabilidades patrimoniales derivadas de la ejecución de los acuerdos del Consorcio corresponderán al Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con las condiciones que fijen los estatutos del Consorcio.

c) La selección de los terrenos se realizará, en su caso, mediante convocatoria pública.

d) El Consorcio de reconversión territorial y paisajística promoverá la tramitación de planes especiales para la ordenación de cada zona y su ejecución, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística.

Artículo 10. *Modificación de la disposición adicional quinta.*

Se modifica la disposición adicional quinta 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, que tiene que tener la redacción siguiente:

«Disposición adicional quinta.

Las disposiciones de esta ley tienen carácter de mínimas y, en consecuencia, prevalecerán las determinaciones de los planes de ordenación territorial y de los instrumentos de planeamiento general que supongan una mayor restricción.»

CAPÍTULO IV

Ámbito del sistema de equipamiento comunitario sanitario supramunicipal

Artículo 11. *Equipamiento sanitario supramunicipal para la construcción del hospital de referencia de las Illes Balears.*

(Derogado).

CAPÍTULO V

Modificaciones de la Ley 2/2006, de 10 de marzo, de reforma de la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Illes Balears

Artículo 12. *Modificación de la Ley 2/2006, de 10 de marzo.*

Se modifica el artículo único de la Ley 2/2006, de 10 de marzo, de reforma de la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Illes Balears. En consecuencia, la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de patrimonio histórico de las Illes Balears, tendrá la redacción siguiente:

«Disposición transitoria tercera. Redacción de los catálogos municipales.

1. Los ayuntamientos de las Illes Balears que no tengan Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico aprobado definitivamente, dispondrán hasta el día 1 de enero del 2009 para modificar sus instrumentos de planeamiento general con la finalidad de incluir el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico.

2. En el caso de incumplirse este plazo, la formación del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico tendrá que tramitarse conjuntamente con la primera modificación o revisión del instrumento de planeamiento general que se redacte.

3. No obstante, pueden aprobarse modificaciones o revisiones de los instrumentos de planeamiento general, aunque no dispongan de Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico, cuando éstas tengan como objeto exclusivo alguna de las finalidades expresadas en el punto segundo de la disposición adicional tercera de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial.»

Disposición adicional primera. *Régimen de los actos firmes.*

No quedará alterada la eficacia de los actos administrativos firmes que se hayan dictado en aplicación de las normas que se deroguen mediante esta ley.

Disposición adicional segunda. *Cumplimiento de dotaciones mínimas.*

Los municipios de Andratx y de Santa Eulàlia del Riu, dado que quedan afectados significativamente en los estándares de zonas verdes por las disposiciones de esta ley, podrán delimitar zonas verdes equivalentes en el suelo rústico como parte del sistema general de espacios libres públicos y a los efectos del cumplimiento de las dotaciones mínimas que para este uso prevé la legislación vigente. Este uso deberá ser compatible con

el régimen de protección del suelo en que se ubique y en ningún caso supondrá un cambio en la clasificación del suelo ni en su calificación.

Disposición adicional tercera.

(Derogada)

Disposición transitoria. *Aplicación procedimental de la ley en las solicitudes en trámite.*

Las solicitudes de autorizaciones y licencias administrativas que estaban en tramitación a la entrada en vigor del Decreto Ley 1/2007, de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears, se resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de dictar la resolución, siempre que éste se produzca en el plazo máximo establecido para ello. Si no fuese así, se resolverán de acuerdo con la normativa en vigor en el momento de vencimiento del plazo máximo para resolverse.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados:

1. Íntegramente la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de campos de golf.
2. El artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
3. El apartado 2 del artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears, que añadía un apartado a 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.
4. De la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas:
 - a) La disposición adicional decimoctava, que posibilitaba, excepcionalmente, la legalización de viviendas unifamiliares en las áreas de protección territorial costeras de la isla de Eivissa.
 - b) La disposición adicional vigésimo primera, que posibilitaba la autorización de un equipamiento y dejaba sin efecto el plan especial de protección de Es Trenc y Es Salobrar de Campos.
 - c) La disposición adicional vigésimo cuarta, que posibilitaba la excepción de mantener como suelo urbanizable o apto para la urbanización determinados terrenos aunque no dispusieran de proyecto de urbanización.
5. De la Ley 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las islas de Eivissa y Formentera en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo:
 - a) El apartado 1.b) del artículo 3, que exceptuaba los efectos de la aplicación del área de protección territorial costera a Eivissa y a Formentera.
 - b) Se suprime la mención del apartado b) del punto 2 del artículo 3.
 - c) El apartado 1.a) del artículo 4, que permitía la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en zonas prohibidas o no aptas para ubicar viviendas mediante la asignación de otros terrenos.
 - d) Los artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 íntegramente.
6. El apartado 2 del artículo 185 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, sobre reservas mínimas para vivienda sujeta al régimen de protección.
7. La disposición adicional decimocuarta de la Ley 25/2006, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, que regulaba una excepcionalidad para las obras, las instalaciones, las actividades y los establecimientos de temporada en el litoral.
8. Todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan, contradigan o sean incompatibles con lo que se dispone en esta ley.

Disposición final primera. *Proyecto de ley reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

En el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno de las Illes Balears presentará a esta cámara un proyecto de ley reguladora de la ordenación territorial y urbanística en las Illes Balears.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley entra en vigor al día siguiente de haberse publicado 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.

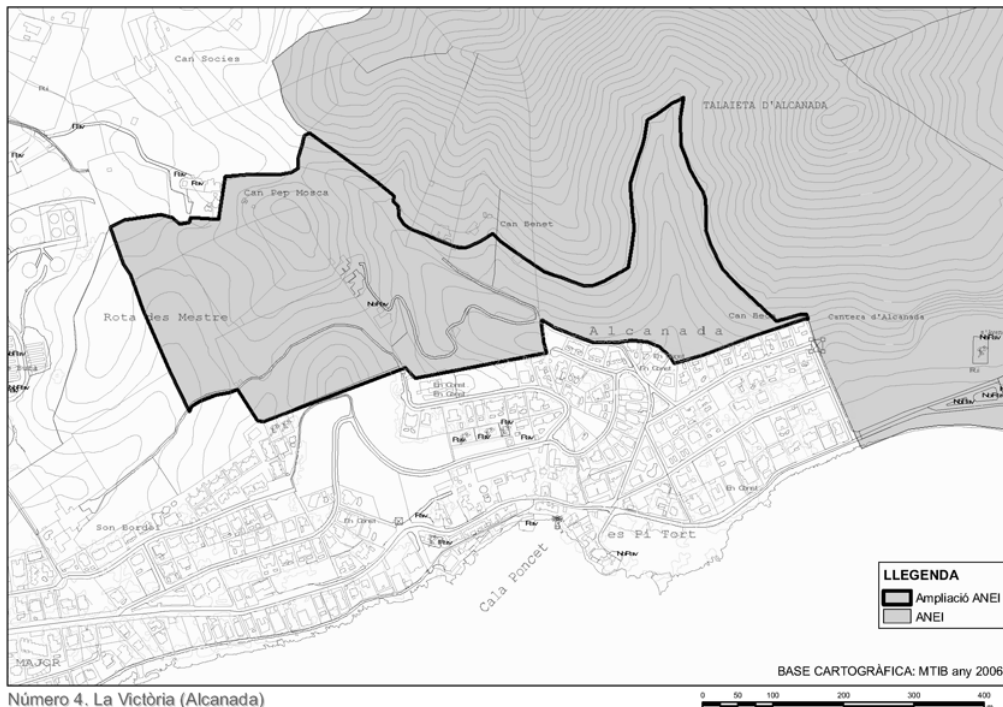
Palma, 14 de mayo de 2008.–El Presidente, Francesc Antich Oliver.–El Consejero de Movilidad y Ordenación del territorio, Gabriel Vicens Mir.

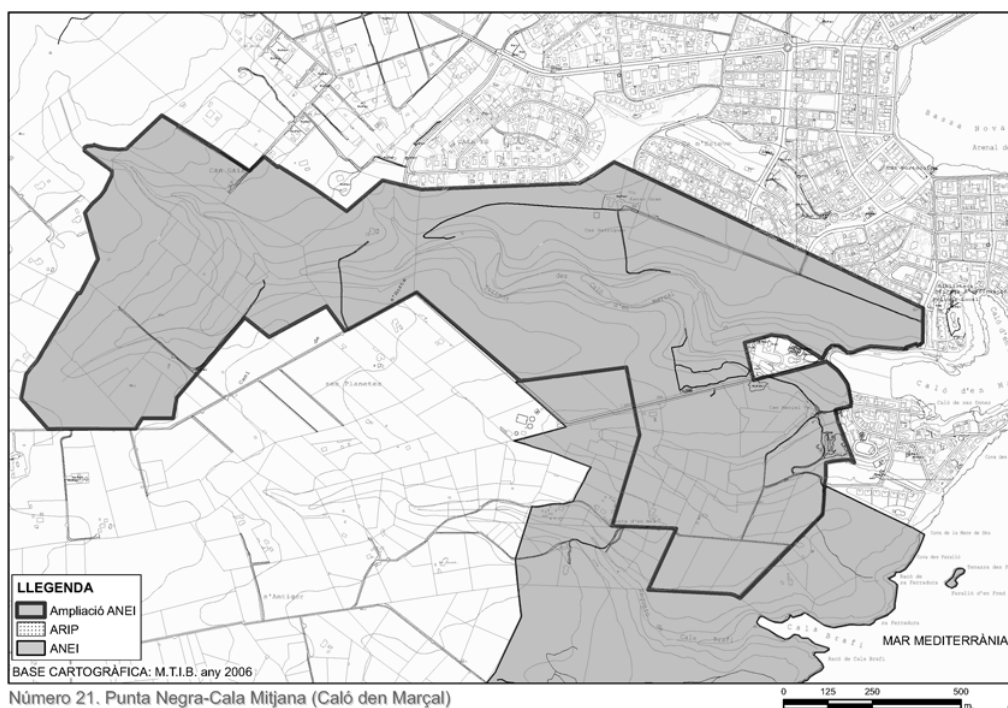
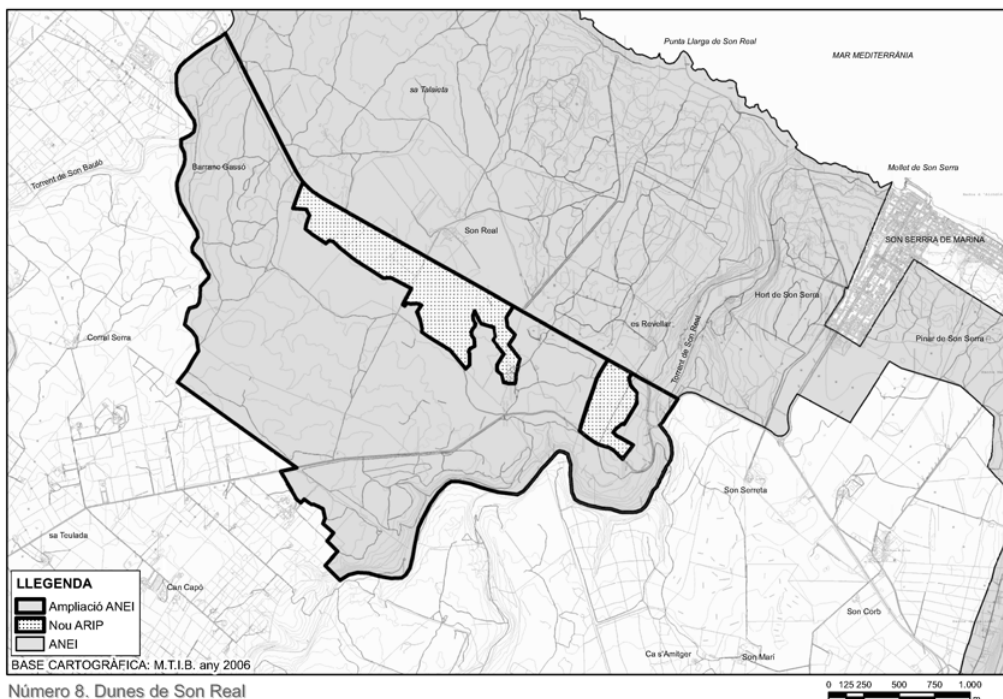
ANEXO CARTOGRÁFICO

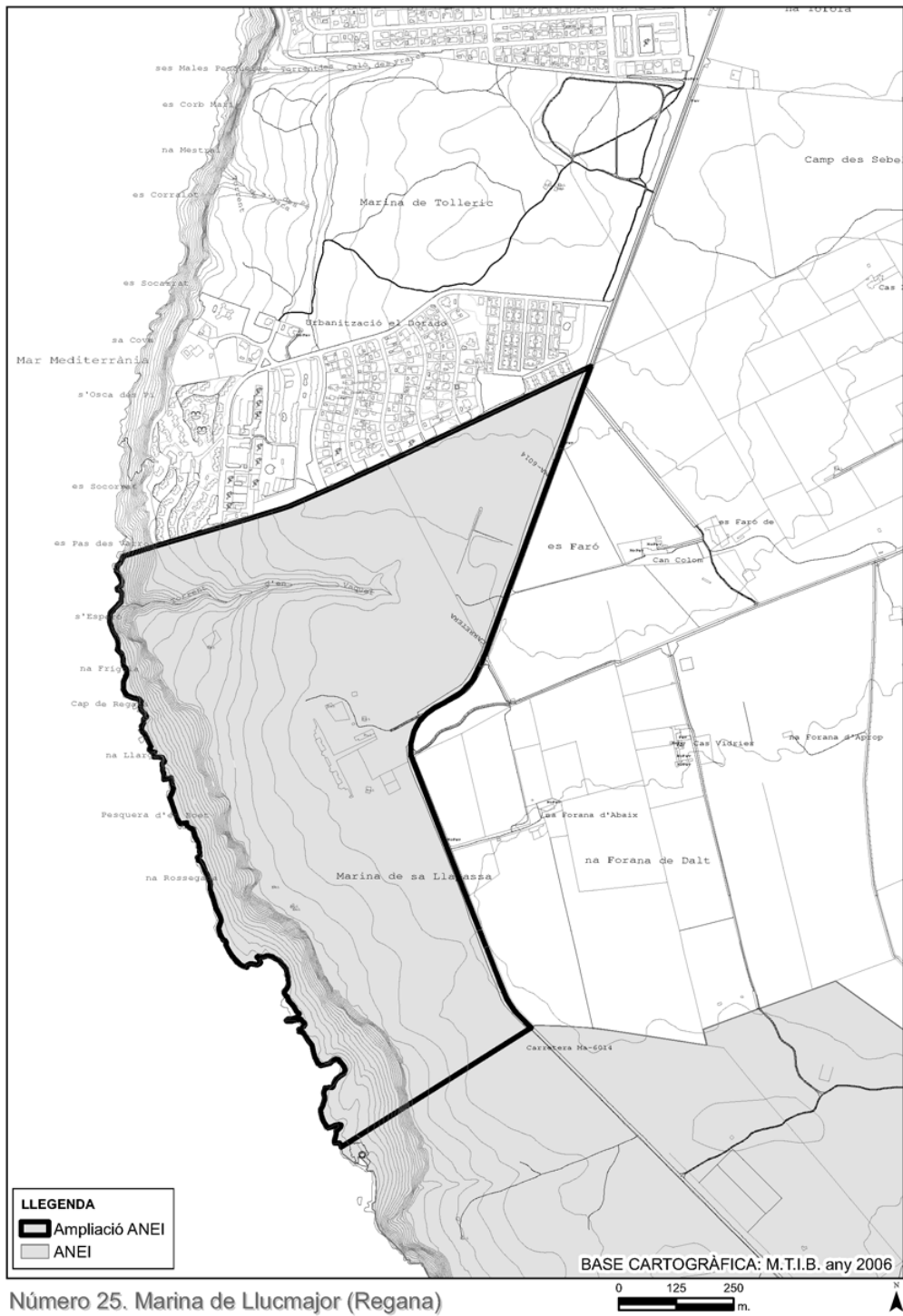
Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en les Illes Balears

ANEXO A

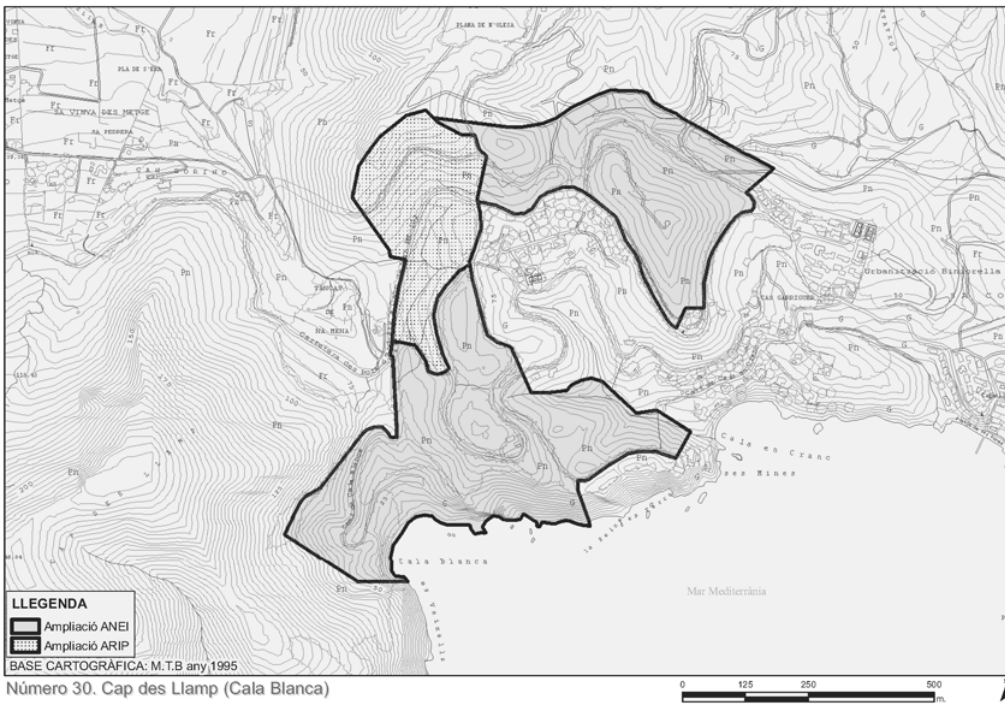
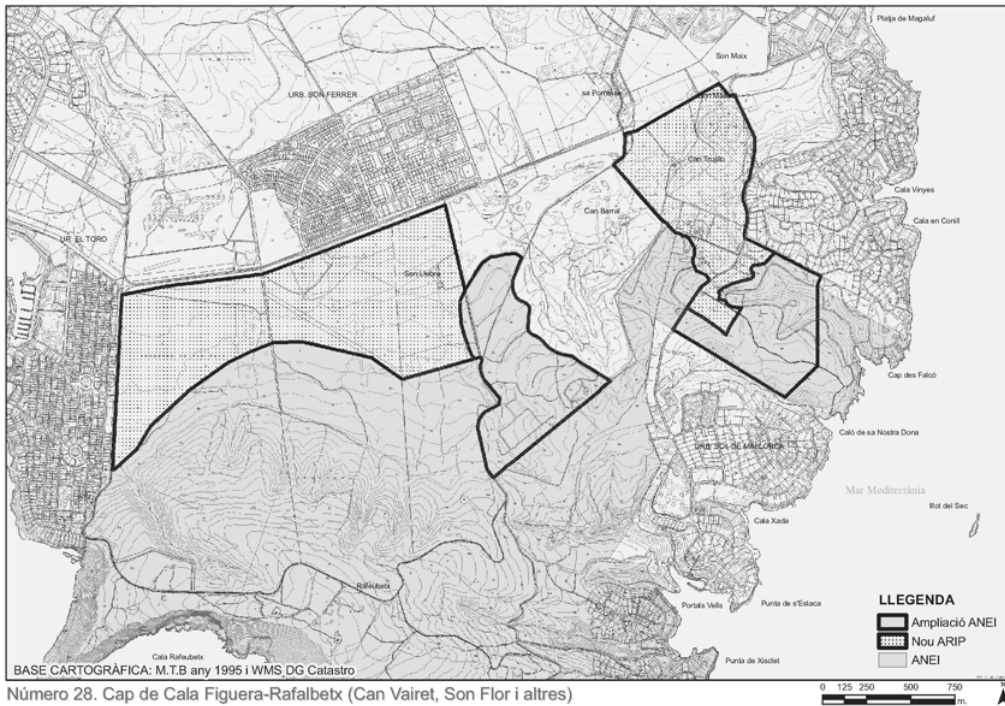
ANEXO CARTOGRÁFICO
Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en les Illes Balears
ANEXO A

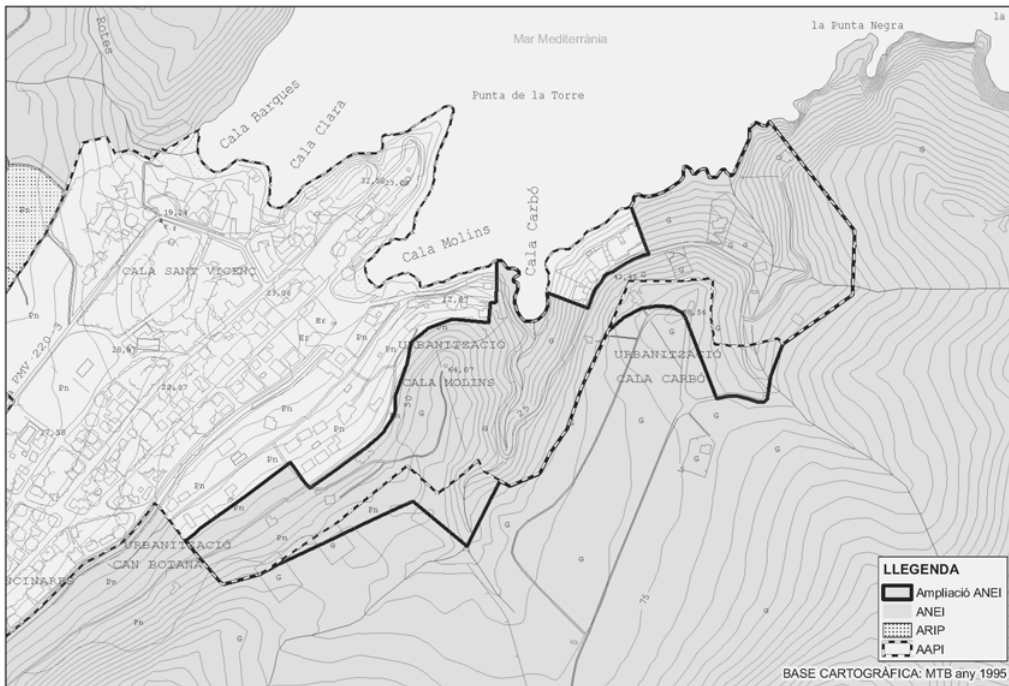




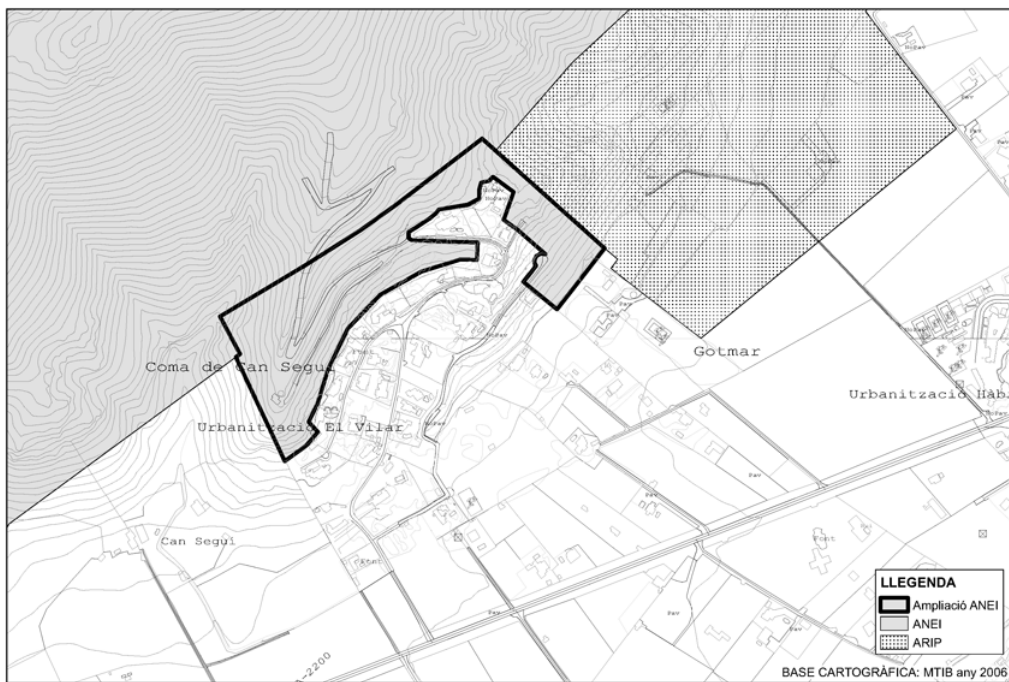


Número 25. Marina de Lluçmajor (Regana)

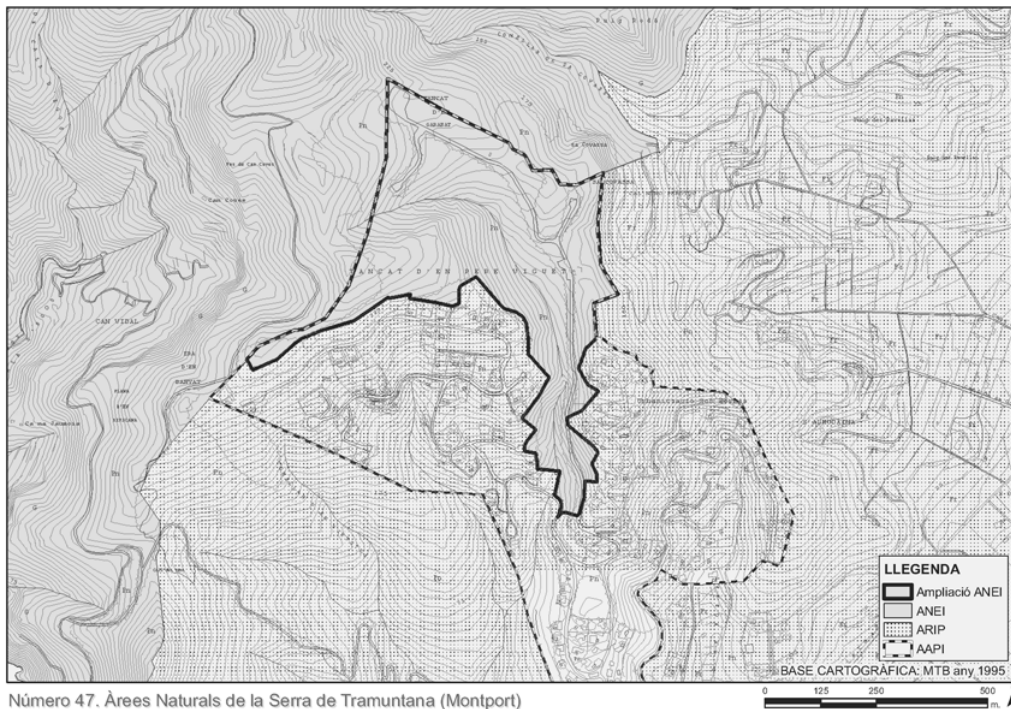




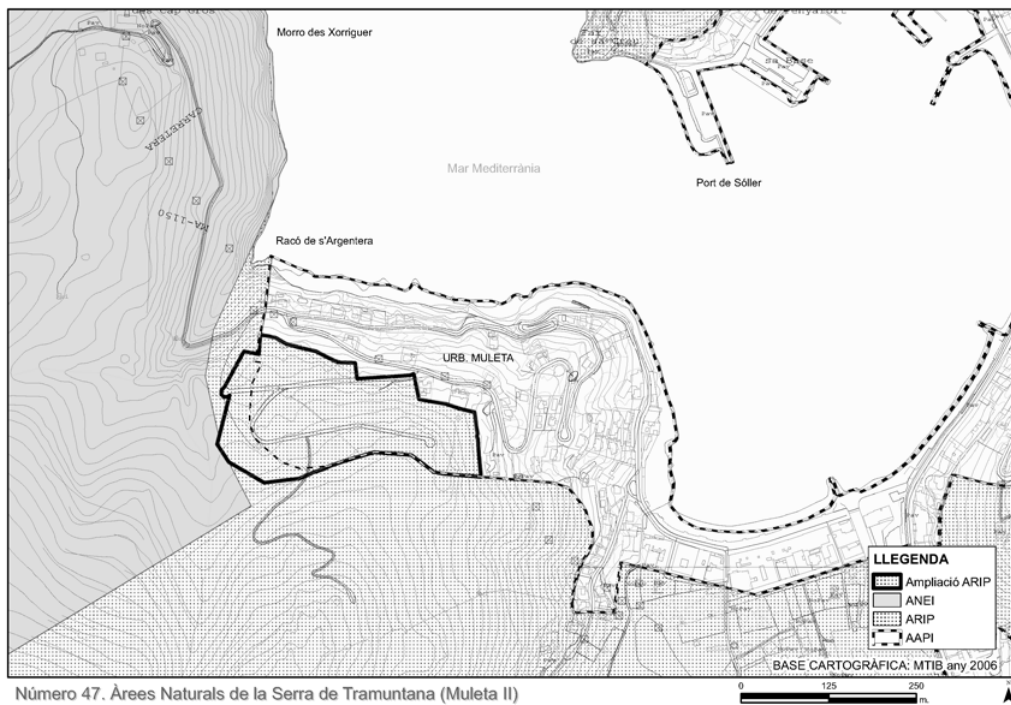
Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Cala Carbó / Can Botana)



Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (El Vilar)



Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Montport)



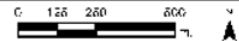
Número 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana (Muleta II)

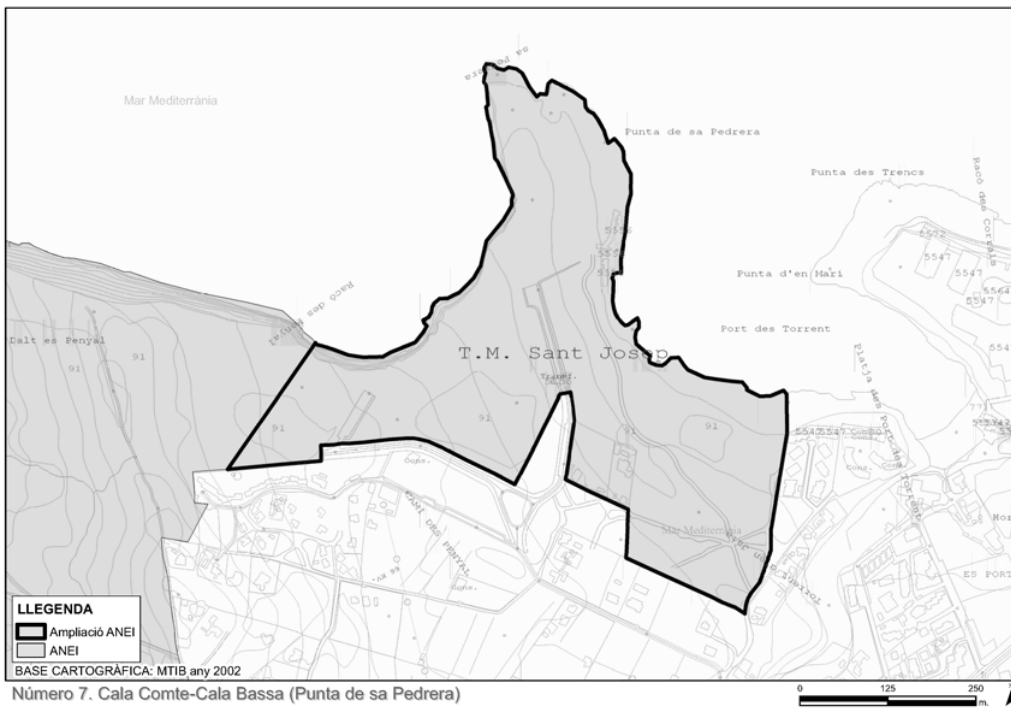
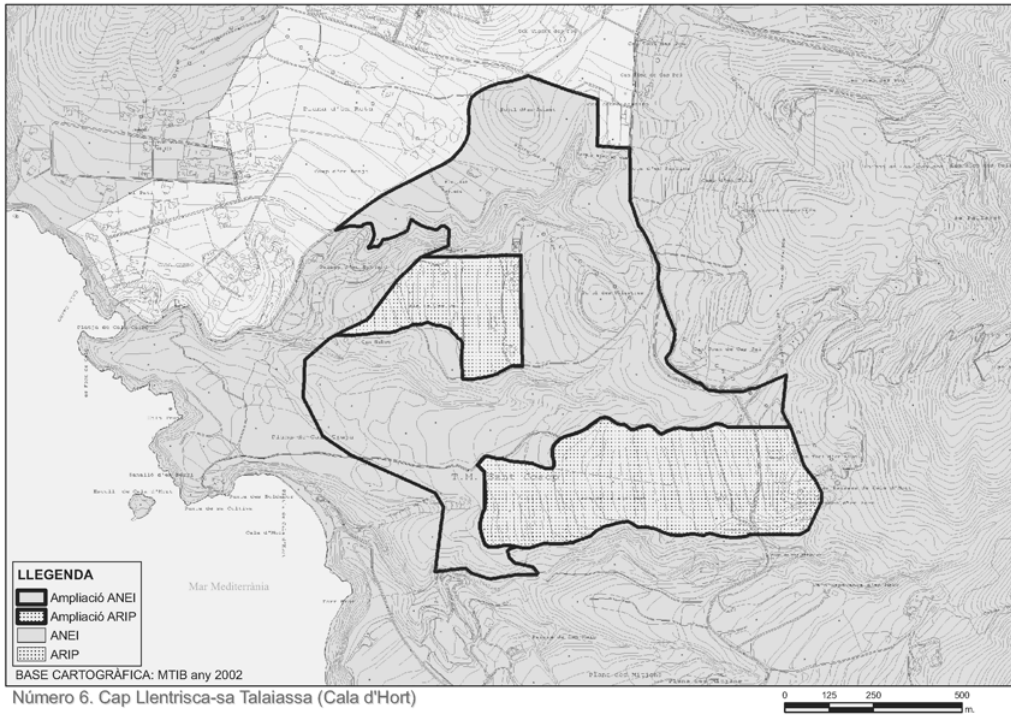
ANEXO B

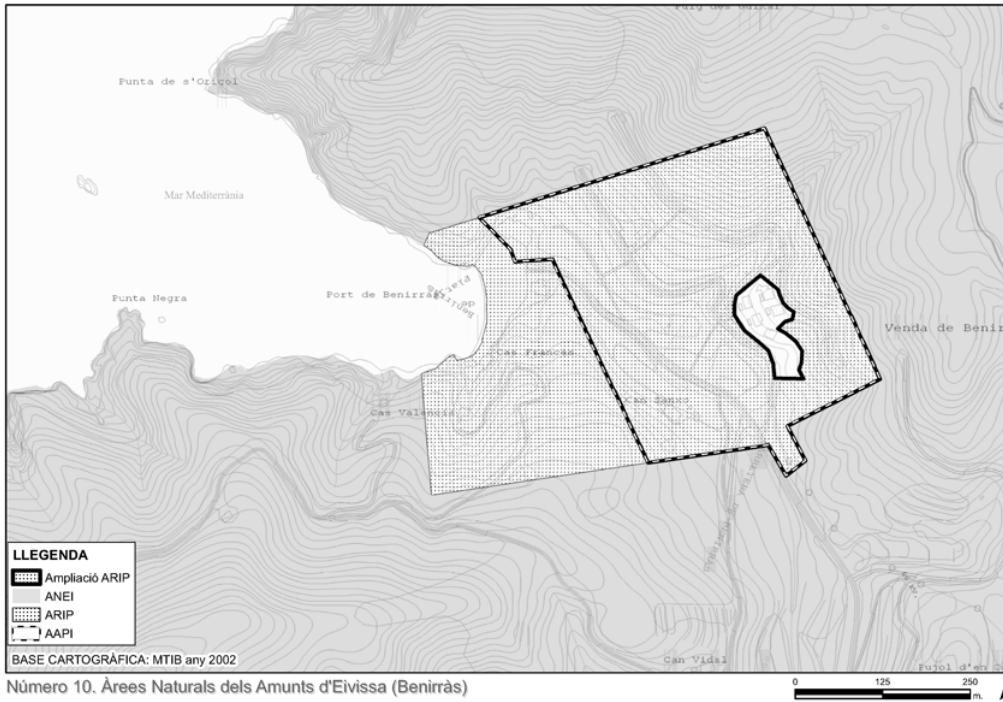
ANEXO B



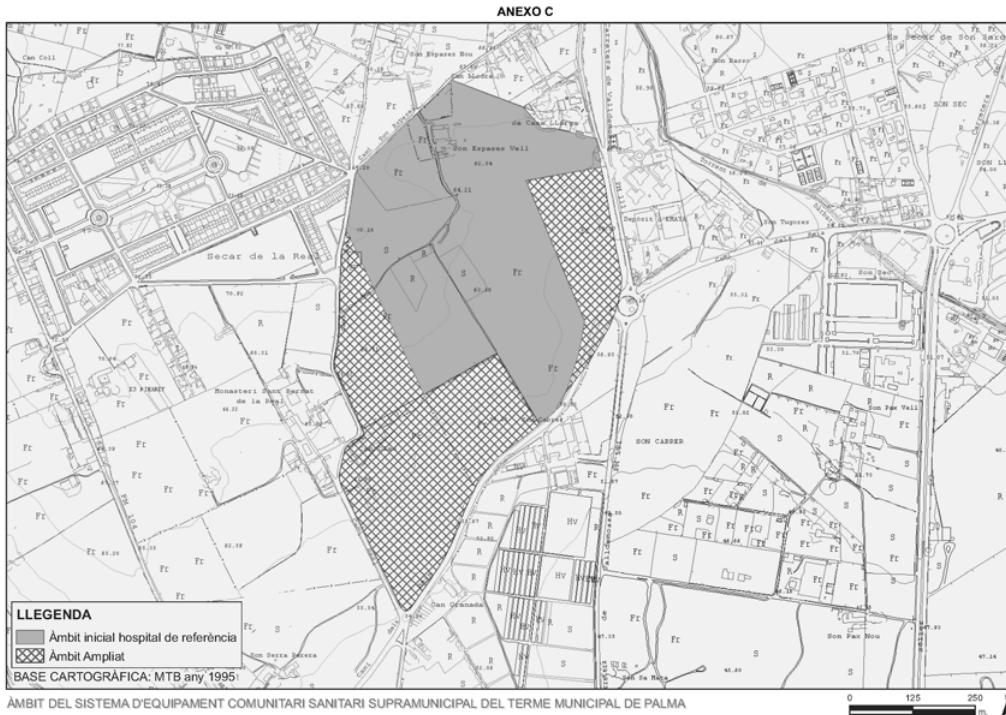
Número 2. Cap Llibrell - Cap Martinet (Roca Llista - Cap Martinet)







ANEXO C



Este texto consolidado no tiene valor jurídico.
Más información en info@boe.es