

**Disposición final. Entrada en vigor.**

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diari Oficial de La Generalitat Valenciana».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta Ley.

Valencia, 18 de noviembre de 2005.

FRANCISCO CAMPS ORTIZ,  
Presidente

(Publicada en el DOGV número 5.142, de 24 de noviembre de 2005)

## COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

**21319** LEY 11/2005, de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las islas de Ibiza y Formentera, en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo.

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 27.2 del Estatuto de Autonomía, tengo a bien promulgar la siguiente Ley.

### EXPOSICION 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 esta Ley 9/1999, de 6 de octubre, señala que La actualidad en materia territorial y urbanística en las Illes Balears se caracteriza, entre otros aspectos, por la intensa presión edificatoria sobre el suelo rústico, por la necesidad de modificar significativamente el contenido de las Directrices de Ordenación Territorial, aprobadas por la reciente Ley 6/1999, de 3 de abril, y de elaborar, tramitar y aprobar los planes territoriales parciales de cada isla.

Las determinaciones de esta ley denominada de medidas cautelares y de emergencia provocaron efectos retroactivos y desfavorables a los derechos legítimos de los ciudadanos, que, en base al principio de la confianza legítima en las instituciones, por lo que respecta a la normativa aplicable al suelo rústico, se vieron perjudicados de forma injusta y contraria al principio de seguridad jurídica.

Pues bien, esta situación cautelar que señalaba esta ley ha desaparecido. En estos momentos los tres planes territoriales que el artículo 8.2 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y medidas tributarias, encomendaba a los consejos insulares han sido redactados y aprobados por los entes insulares respectivos.

No debe olvidarse que ya la exposición de motivos de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial, reconocía que la configuración del archipiélago facilita que cada una de las Illes lleve a cabo la ordenación de su territorio de manera autónoma a través de sus propias

instituciones, y que el Gobierno de las Illes Balears se convierta en garante de los aspectos de la ordenación que trasciendan el ámbito insular.

En la misma línea, la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los consejos insulares en materia de ordenación del territorio señala como objetivo primordial de la regulación que las instituciones propias de cada isla puedan desarrollar, en su ámbito respectivo, un modelo territorial propio.

Por todo lo anterior, una vez aprobado el Plan territorial insular de Ibiza y Formentera, el cual, recogiendo el modelo territorial establecido en las Directrices, se ajusta a las particularidades propias de las islas Pitiusas, es necesario proceder a dictar medidas de carácter legislativo que garanticen la efectividad del modelo territorial contenido para ambas islas en este plan.

Por otra parte, estas determinaciones no trascienden el ámbito insular, sino que adaptan aspectos de la legislación balear a la idiosincrasia propia de unas islas con identidad diferenciada y con unas características de asentamientos humanos totalmente diferentes a las del resto de las Illes.

Así, en el ámbito de Ibiza y Formentera mediante la presente ley se derogan los efectos retroactivos que produjo la Ley 9/1999, de 6 de octubre, sobre los expedientes que resultaron afectados por esta ley. Se prevén determinaciones para los terrenos donde el uso de vivienda familiar resulta prohibido, para que sean computables a efectos edificatorios con las condiciones que se prevén. Asimismo, se establecen medidas de compensación en terrenos inedificables para posibilitar la construcción de una vivienda unifamiliar. Por otra parte, se regula con carácter general la agrupación de las edificaciones en suelo rústico, prevista hasta el momento solamente para los terrenos calificados por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales.

Se establecen diversas medidas de ordenación que permiten, en determinadas condiciones, una reducción de la superficie mínima exigible a efectos edificatorios en fincas de suelo rústico, con la finalidad de primar a los propietarios tradicionales de estos terrenos. En los núcleos rurales a determinar por los ayuntamientos, se especifica que éste no resultará incompatible con la delimitación del área de protección territorial recogida en los instrumentos de ordenación territorial. Se recupera lo que ya estableció la disposición adicional tercera de las directrices originarias en lo que se refiere a la incorporación a la ordenación de las edificaciones existentes respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Se faculta al Plan territorial para regular la ampliación de viviendas existentes en suelo rústico ubicadas en zonas donde el uso de vivienda resulte prohibido o no apto para ubicar en él viviendas y para regular las modalidades, las condiciones específicas y el procedimiento de autorización de la oferta turística en suelo rústico, para adaptarlas a la especificidad de cada isla, dado que la normativa sectorial existente en las Illes Balears no refleja la especificidad de las Pitiusas. Esta ley prevé la compatibilización de la vinculación de la actividad de campo de golf sin oferta complementaria con la de uso de vivienda, debido a la diseminación propia de los asentamientos en suelo rústico existente en las Illes que podrían llegar a hacer inviable este tipo de oferta que contribuye a la desestacionalización de la actividad turística. Finalmente, en orden a facilitar el procedimiento de adaptación de los planeamientos generales municipales a los instrumentos de ordenación territorial, la ley permite que su revisión se efectúe mediante la formulación de normas subsidiarias y complementarias de planeamiento.

### Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Las determinaciones establecidas en esta ley resultarán de aplicación en el ámbito territorial de las islas de Ibiza y de Formentera.

### Artículo 2. *Derogación de los efectos retroactivos de la Ley 9/1999, de 6 de octubre.*

El órgano competente del Consejo Insular podrá informar nuevamente los proyectos de construcción de una vivienda unifamiliar en suelo rústico que, con la finalidad de obtener la pertinente licencia de obras, se presentaron al correspondiente ayuntamiento entre los días 13 de julio de 1999 y 13 de octubre del 1999, ambos incluidos, y que, por efecto de lo dispuesto en la disposición transitoria de la Ley 8/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, se informaron desfavorablemente por la Comisión insular de urbanismo por incumplimiento del requisito de parcela mínima o por resultar prohibido el uso de vivienda unifamiliar, en aplicación de las determinaciones de esta ley.

A estos efectos, previa petición de la persona interesada efectuada al efecto ante el Consejo Insular, los citados expedientes se resolverán de acuerdo con la normativa vigente en la fecha de solicitud de licencia, sin tener en cuenta las disposiciones que sobre parcela mínima o de prohibición de uso de vivienda unifamiliar estableció la Ley 9/1999, de 6 de octubre.

### Artículo 3. *Determinaciones para los terrenos donde el uso de vivienda unifamiliar resulta prohibido.*

1. A los efectos del cumplimiento de los requisitos de edificabilidad, ocupación y parcela mínima establecidos para el uso de vivienda unifamiliar aislada, cuando una parte de la finca registral se emplace en terrenos de suelo rústico donde el uso de vivienda resulte prohibido o no apto para ubicar viviendas, y la otra parte admita este uso, podrá computarse la superficie de los terrenos donde el uso de vivienda resulte prohibido o no apto para ubicar viviendas, siempre y cuando las nuevas edificaciones se sitúen fuera de éstos y en los supuestos siguientes:

a) Los calificados como área de protección territorial de carreteras, a que se refiere el artículo 19.1e) e) de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, computarán en su integridad.

b) Por lo que respecta a los calificados como área de protección territorial de costas a que se refiere el artículo 19.1e) e) de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, tan sólo computarán los situados fuera de la franja de 250 metros en Ibiza y 50 en Formentera, medidas desde el límite interior de la ribera del mar.

c) Los delimitados por los instrumentos de ordenación territorial o municipales como no aptos para emplazar en ellos edificaciones o de protección de construcciones, computarán en su integridad.

d) Por lo que se refiere a los calificados como área natural de especial interés de alto nivel de protección o cualquier otra categoría de protección de la que resulte que el uso de vivienda unifamiliar resulte prohibido, se aplicarán los parámetros establecidos para las áreas naturales de especial interés por los instrumentos de ordenación territorial o los establecidos por los instrumentos de planeamiento municipal en aquella zona de resultar éstos más restrictivos.

2. Para la aplicación de los apartados a), b) i) c) del punto 1 de este artículo se tomarán en consideración los

parámetros derivados de la calificación subyacente de estos terrenos, y para el apartado d) computarán los parámetros de las áreas naturales de especial interés.

### Artículo 4. *Medidas de compensación de inedificabilidad para el uso de vivienda unifamiliar.*

1. Respecto de las fincas registrales de suelo rústico existentes y con la configuración y superficie que tenían antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, de superficie igual o superior a la determinada como mínima para la categoría en la que se sitúen que resulten totalmente incluidas en una zona donde el uso de vivienda resulte prohibido o no apto para ubicar viviendas según la ordenación, los instrumentos de planeamiento general podrán prever medidas que posibiliten la construcción de una vivienda unifamiliar aislada mediante:

a) La asignación de terrenos incluidos entre los obtenidos en suelo urbano y urbanizable en virtud de la cesión obligatoria que el artículo 14.2.c) de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones prevé.

b) La asignación de terrenos urbanizables entre cuyos compromisos de desarrollo se incluya tal condición.

c) La regulación de la posibilidad de edificar en parcelas de suelo rústico donde el uso de vivienda resulte permitido o apto para ubicar viviendas de superficie inferior a la mínima señalada en la ordenación para la categoría de que se trate, estableciendo los requisitos necesarios para garantizar la menor afección posible a los terrenos con ellos colindantes.

d) La regulación de la posibilidad de edificar la vivienda unifamiliar en parcelas resultantes de una agrupación de la edificación.

2. En los casos descritos en los apartados a) y b) será necesaria la cesión al patrimonio municipal en suelo de la finca que origine la compensación.

3. En los casos descritos en los apartados c) y d) deberá vincularse a la vivienda unifamiliar aislada, además de la parcela en que se sitúe, la totalidad de la finca registral que origine la compensación, quedando todo el conjunto como indivisible.

4. Para la aplicación del apartado c) de este artículo, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Para terrenos totalmente situados en el área de protección territorial de costas o en terrenos delimitados por los instrumentos de ordenación territorial o municipales como no aptos para emplazar en ellos edificaciones o de protección de construcciones, deberá contarse en este ámbito con una finca de superficie igual o superior a la parcela mínima de la categoría subyacente.

Para terrenos totalmente situados en el área natural de especial interés de alto nivel de protección, deberá contarse con una finca de superficie igual o superior a la parcela mínima establecida para las áreas naturales de especial interés por el instrumento de ordenación territorial o la establecida por los instrumentos de planeamiento municipal en aquella zona, de resultar éstos más restrictivos.

### Artículo 5. *Agrupación de la edificación en suelo rústico.*

1. En los terrenos ubicados en suelo rústico, donde el uso de vivienda unifamiliar no resulte prohibido, en los cuales, en aplicación de la superficie mínima establecida para la zona de que se trate, sea posible edificar dos o más viviendas unifamiliares, las viviendas que resulten de esta aplicación podrán agruparse hasta un máximo de cuatro viviendas, edificándose cada una de ellas en terre-

nos de uso privativo de la superficie máxima y en las condiciones que a estos efectos establezca el correspondiente instrumento de ordenación territorial, y quedando vinculadas al conjunto de las edificaciones la superficie total de la finca registral.

2. De lo dicho anteriormente deberá derivarse una menor afección sobre el territorio y para los terrenos colindantes.

Excepcionalmente, el órgano correspondiente al consejo insular podrá autorizar un número mayor de viviendas siempre que de esta agrupación se derive un menor impacto sobre el territorio.

3. En ningún caso, de la agrupación podrán resultar más viviendas de las que resultarían de aplicar las reglas previstas en el correspondiente instrumento de ordenación territorial para las segregaciones, divisiones o fragmentaciones de fincas de suelo rústico.

4. En el supuesto de que se quiera proceder a la alienación o segregación de las viviendas construidas al amparo de este artículo, cada una de ellas deberá quedar incorporada físicamente a una finca que disponga de la superficie mínima más restrictiva establecida para la zona de que se trate, y deberá inscribirse la nueva finca en el Registro de la Propiedad como indivisible a todos los efectos. Cuando no se den las circunstancias previstas en el epígrafe anterior, no será posible la alienación o la segregación de las viviendas construidas.

#### Artículo 6. *Medidas de ordenación para fincas de suelo rústico.*

1. Cuando dos o más fincas registrales independientes y colindantes entre sí, existentes y con la configuración y la superficie que tenían antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, que estén situadas totalmente en terrenos calificados como área natural de especial interés o área rural de interés paisajístico, se agrupen en una sola finca registral, a los efectos de cumplir la parcela mínima exigida para la edificación de una vivienda unifamiliar aislada podrán beneficiarse de una reducción del 25% de la superficie mínima exigible más restrictiva que establezca el correspondiente instrumento de ordenación territorial o el planeamiento municipal. Este beneficio resultará incompatible con cualesquiera otras reducciones de superficie mínima establecidas en la normativa vigente.

La finca resultante de la citada agrupación permanecerá como indivisible en el Registro de la Propiedad y no podrá ser objeto de ningún acto de segregación o división posterior.

2. Cuando dos o más fincas registrales independientes y colindantes entre sí, existentes y con la configuración y la superficie que tenían antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears, que estén situadas totalmente en terrenos calificados como suelo rústico de régimen general, se agrupen en una sola finca registral a los efectos de cumplir la parcela mínima exigida para la edificación de una vivienda unifamiliar aislada, ésta será de 14.000 m<sup>2</sup>, y resultará de aplicación el resto de condiciones de edificación que el correspondiente instrumento de ordenación territorial establezca en proporción a la superficie de parcela existente. La finca resultante de la citada agrupación permanecerá como indivisible en el Registro de la Propiedad y no podrá ser objeto de ningún acto de segregación o división posterior.

#### Artículo 7. *Delimitación de núcleos rurales en las áreas de protección territorial de costas.*

La delimitación de núcleos rurales en suelo rústico por los instrumentos de planeamiento general en los tér-

minos y las condiciones que establezca el correspondiente instrumento de ordenación territorial no resultará incompatible con la delimitación del área de protección territorial de costas a que se refiere el artículo 19.1.e) e).1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, recogida en el correspondiente instrumento de ordenación territorial.

#### Artículo 8. *Incorporación a la ordenación. Medidas tributarias y administrativas.*

1. Las edificaciones existentes respecto de las que ya no proceda adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición, por manifiesta prescripción de la infracción, podrán incorporarse a la ordenación con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas y de acuerdo con sus características reales a la entrada en vigor de esta ley.

A estos efectos, el procedimiento se substanciará ante el ayuntamiento correspondiente y deberá solicitarse su legalización que se concederá siempre que, juntamente con la petición se presente la documentación gráfica y escrita correspondiente a la edificación en su estado real y se adjunte proyecto de incorporación de medidas de adecuación a las condiciones generales de integración ambiental y paisajística que la ordenación establezca.

2. Lo anterior no resultará de aplicación a las edificaciones para las cuales el planeamiento general expresamente establezca su situación de fuera de ordenación, ni impedirá su posterior asignación expresa a esta situación por las modificaciones o revisiones de este planteamiento.

3. La legalización quedará sujeta al pago de las mismas tasas y de los mismos impuestos previstos en la normativa para las nuevas edificaciones.

4. Las edificaciones que por aplicación de este artículo resulten legalizables tendrán la consideración de actividades que comportan un determinado aprovechamiento del suelo rústico, por lo que el promotor deberá abonar al ayuntamiento en el momento de la concesión de la licencia municipal un 10% sobre el valor de la obra realmente ejecutada. Las cantidades ingresadas por este concepto deberán destinarse a la adquisición, recuperación, protección y gestión sostenible de espacios y recursos naturales o a la adquisición de terrenos para llevar a cabo las operaciones de compensación que prevé el artículo 4 de esta ley.

5. Una vez incorporadas a la ordenación, las citadas edificaciones podrán ser objeto de ampliación, por una sola vez, en los términos y las condiciones que al efecto establezca el instrumento de ordenación territorial o municipal.

#### Artículo 9. *Ampliación de viviendas existentes en suelo rústico.*

El Plan territorial insular podrá regular la ampliación de las viviendas unifamiliares existentes en suelo rústico donde el uso de vivienda resulte prohibido o no apto para ubicar viviendas según la ordenación, sin ajustarse a las limitaciones que determinen los puntos 1 y 2 del artículo 28 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears. En todo caso, esta ampliación se hará compatible con el mantenimiento de las características del suelo rústico donde se ubiquen y se ajustará a los criterios generales que sobre la integración de la edificación el instrumento de ordenación establezca.

**Artículo 10. *Regulación de la oferta turística en suelo rústico.***

De conformidad con el artículo 24 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, el Plan territorial podrá regular las modalidades, las condiciones específicas y el procedimiento de autorización de la oferta turística posible en suelo rústico, con la finalidad de adaptarlos a la especificidad de cada isla.

**Artículo 11. *Compatibilidad de la vinculación a la actividad de campo de golf.***

La vinculación a la actividad de campo de golf sin oferta complementaria de los terrenos en los cuales se pretenda esta actividad, podrá efectuarse sobre terrenos ya vinculados al uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, y ambas vinculaciones serán compatibles. Esta vinculación podrá tener carácter temporal por período idéntico al de la realización de la actividad de campo de golf.

**Artículo 12. *Revisión de los planes generales de ordenación urbana mediante normas subsidiarias y complementarias.***

La revisión de los instrumentos de planeamiento general vigentes, redactados y aprobados de acuerdo con lo que se dispone en la Ley del suelo de 2 de mayo de 1975, podrá efectuarse mediante la formulación de

normas subsidiarias y complementarias del planeamiento cuando las características de su desarrollo urbanístico y capacidad de gestión urbanística así lo aconsejen. Para acogerse a este supuesto, la aprobación inicial de la revisión requerirá previamente el informe favorable del órgano competente del consejo insular.

**Disposición derogatoria.**

Queda derogada en el ámbito territorial de las islas de Ibiza y Formentera cualquier disposición de rango legal o reglamentario de carácter urbanístico, de ordenación territorial o turístico que se oponga o contradiga lo supuesto 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, 7 de diciembre de 2005.

JAUME MATAS PALOU,  
Presidente,

*(Publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 188, de 15 de diciembre de 2005)*