

LEY 6/1999, DE 3 DE ABRIL, DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LAS ILLES BALEARS Y DE MEDIDAS TRIBUTARIAS

(Publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares de 17 de abril de 1999; BOE de 25 de mayo de 1999)

Preámbulo

I. Es un deber de los poderes públicos en el Estado social y democrático de Derecho promover aquellas condiciones que permitan a los individuos un desarrollo personal libre, y, en este sentido, facilitarles los medios a su alcance para el desarrollo social y económico, sin que ello suponga una carga para las generaciones futuras. En esta tarea no puede olvidarse el territorio, el elemento que sirve de soporte físico a casi toda actividad humana y que es un recurso susceptible de ser transformado por la acción del hombre, como objeto del tráfico económico y como conjunto de valores naturales de los cuales no podemos prescindir. En este contexto surge, en nuestra tradición jurídica, el derecho sobre la ordenación del territorio, del cual es un puntal básico la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears .

No obstante, este reflejo jurídico no es sino un aspecto más de la política de ordenación territorial, entendida como el conjunto de disposiciones y actuaciones destinadas a un uso racional del suelo y de los recursos naturales que conduzca a un desarrollo socioeconómico equilibrado de los diferentes ámbitos territoriales y a una mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Esta política territorial debe ser capaz de desarrollar sus objetivos atendiendo a los principios de participación ciudadana, de coordinación de las distintas políticas sectoriales y de respeto a los valores e intereses de los distintos ámbitos territoriales, sin perder de vista la perspectiva del largo plazo en la toma de decisiones. Esta Ley de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias es sobre todo el fruto del esfuerzo de muchos ciudadanos y ciudadanas de estas islas que, durante un largo proceso de elaboración y participación de todos los sectores sociales, han ido configurando el modelo territorial futuro de nuestra tierra.

Las Illes Balears disponen, de conformidad con el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía , de la competencia exclusiva sobre la ordenación del territorio, incluido el litoral, urbanismo y vivienda, por lo cual, en materia de ordenación territorial, la potestad legislativa corresponde al Parlamento de las Illes Balears, mientras que la potestad reglamentaria y la función ejecutiva corresponden al Gobierno de las Illes Balears, todo ello complementado por la jurisprudencia que el supremo intérprete de la Constitución ha dictado sobre el concepto de ordenación del territorio, la competencia de las Comunidades Autónomas y los planes de ordenación territorial valga para todas la doctrina fijada en la sentencia del Tribunal Constitucional 149/1998, de 2 de julio , fundamento jurídico tercero, en la que proclama:

“Es necesario determinar el alcance de la competencia autonómica en materia de ordenación del territorio en relación con las competencias que al Estado reserva el artículo 149.1 de la Constitución Española .

3. Este Tribunal ha elaborado al respecto una consolidada doctrina jurisprudencial cuyo recordatorio resulta, por tanto, oportuno y conveniente. En una primera aproximación global al concepto de ordenación del territorio, ha

destacado que el referido título competencial “tiene por objeto la actividad consistente en la delimitación de los diversos usos a que puede destinarse el suelo o espacio físico territorial [Sentencias del Tribunal Constitucional 77/1984 , fundamento jurídico 2; 149/1991 , fundamento jurídico 1º B]. Concretamente, dejando al margen otros aspectos normativos y de gestión, su núcleo fundamental “está constituido por un conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador cuyo objeto consiste en la fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio del mismo” [Sentencias de Tribunal Constitucional 36/1994 , fundamento jurídico 3º; 28/1997 , fundamento jurídico 5º]. Sin embargo, también ha advertido, desde la perspectiva competencial, que dentro del ámbito material de dicho título, de enorme amplitud, no se incluyen todas las actuaciones de los poderes públicos que tienen incidencia territorial y afectan a la política de ordenación del territorio, puesto que ello supondría atribuirle un alcance tan amplio que desconocería el contenido específico de otros títulos competenciales, no sólo del Estado, máxime si se tiene en cuenta que la mayor parte de las políticas sectoriales tienen una incidencia o dimensión espacial [Sentencias del Tribunal Constitucional 36/1994 , fundamento jurídico 3º; 61/1997 , fundamento jurídico 16; 40/1998 , fundamento jurídico 30]. Aunque hemos precisado igualmente que la ordenación del territorio es en nuestro sistema constitucional un título competencial específico que tampoco puede ser ignorado, reduciéndolo a simple capacidad de planificar, desde el punto de vista de su incidencia en el territorio, actuaciones por otros títulos; ordenación del territorio que ha de llevar a cabo el ente titular de tal competencia, sin que de ésta no se derive consecuencia alguna para la actuación de otros entes públicos sobre el mismo territorio [Sentencias del Tribunal Constitucional 149/1991 , fundamento jurídico 1º B; 40/1998 , fundamento jurídico 30]”.

A partir de aquí, y de la ya citada Ley de Ordenación Territorial, se planteó la necesidad de elaborar unas directrices de ordenación territorial como instrumento para la ordenación conjunta de la totalidad del ámbito territorial de las Illes Balears, y de fijar la normativa necesaria para conseguir los objetivos definidos en la Ley, con carácter vinculante para los diferentes planes de ordenación territorial y urbanística. El rango legal que tiene este importante instrumento refuerza su carácter vinculante y lo reafirma como principal expresión de la política territorial de las Illes Balears. No obstante, no hay que olvidar su naturaleza planificadora y de ordenación. Las directrices son también una apuesta de futuro y el inicio de una nueva visión más integrada y conjunta del desarrollo social y económico de las islas, en perfecta armonía con la protección de los recursos naturales de que disfrutamos. Vértice de un conjunto de instrumentos de ordenación que abarcarán todos los ámbitos y sectores de nuestra Comunidad, lo que se pretende es la regulación de todos aquellos elementos comunes o con un carácter claramente supramunicipal, de manera que se consiga una utilización racional del territorio, con los diferentes usos asignados y las adecuadas redes de infraestructuras y equipamientos, que permita un equilibrio económico y social de cada uno de los diferentes ámbitos territoriales, respetando sus peculiaridades.

II. La elaboración de las directrices de ordenación territorial ha sido impulsada, desde su inicio, por el Gobierno de las Illes Balears, siguiendo el procedimiento fijado por la Ley de Ordenación Territorial. De acuerdo con su artículo 14 , se redactó un primer texto, conocido como avance de las directrices, que tuvo una amplia difusión en el público en general. El texto del avance fue sometido a

información pública y remitido a todos los organismos afectados, así como también a la Comisión de Coordinación de Política Territorial, que emitió su informe el 19 de marzo de 1998.

A partir de aquí, empezó un largo proceso de clasificación, de análisis y de estudio de las diferentes alegaciones e informes recibidos en el período de exposición pública del avance. Como fruto de este esfuerzo sintetizador e integrador de la voluntad manifestada por parte de la sociedad civil balear surgió un instrumento útil y funcional para todas las personas e instituciones que deberán regirse por su contenido. Tratándose de una norma programática y de carácter eminentemente positivo, se hace necesaria una redacción más imperativa, para garantizar el principio de seguridad jurídica y la efectividad de los principios de las directrices, asegurándoles una aplicación eficaz a largo plazo.

III. Las peculiaridades de este texto condicionan, como no podría ser de otra manera, su contenido y su estructura formal. Por ello, las directrices de ordenación territorial, atendiendo a lo que se establece en el artículo 11 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears, parten de unos antecedentes y de un diagnóstico sobre los problemas existentes, y están formadas por un texto normativo que recoge el texto articulado, vinculante para los instrumentos de ordenación territorial y para el Plan Hidrológico de las Illes Balears, además de un bloque de disposiciones de aplicación inmediata y directa.

Es en el texto normativo donde se definen los rasgos básicos de las directrices, así como aquellas disposiciones que, por su importancia y mayor efectividad, deben aplicarse de manera inmediata y directa. No es superfluo remarcar el carácter normativo y el rango de Ley que nuestro ordenamiento jurídico otorga a las directrices, lo cual supone la vinculación directa de todas las personas y colectivos, incluidas las Administraciones Públicas. Este carácter normativo es imprescindible para poder garantizar una ordenación homogénea de aquellos elementos que, por su naturaleza, tienen una vocación supramunicipal y, por tanto, han de ser tratados con una visión más general, por encima de intereses particulares o localistas.

El articulado se inicia con un título preliminar donde se define el objeto y el ámbito de las directrices, así como la configuración de los elementos básicos del territorio que determinarán, a su vez, la estructura del texto. La determinación del objetivo de las directrices es la exigencia irrenunciable de un equilibrio entre el desarrollo social y económico y la preservación de los recursos y de la calidad ambiental. Se trata en definitiva de un esfuerzo para que las directrices sean el vértice de la estrategia territorial global de las Illes Balears.

Dos grandes ejes determinan el modelo territorial que se define a continuación. Por una parte, las áreas homogéneas de carácter supramunicipal, que coinciden con las islas de Mallorca, Menorca y las Pitiusas, y que determinan los tres planes territoriales parciales que se prevén. Por otra, el sistema de infraestructuras y equipamientos que se ordena por los distintos planes directores sectoriales de forma general para todas las áreas homogéneas.

Para los planes territoriales parciales se establecen las determinaciones para la ordenación tanto de aquellas áreas que permanecen sustraídas al desarrollo urbano, como de las destinadas al mismo. Respecto de las primeras, se hace un especial énfasis en los aspectos proteccionistas y en el desarrollo de actividades del sector primario. El mundo agrario recibe un apoyo expreso por parte de las

directrices, apoyo que no sólo se manifiesta como principios o criterios programáticos para los instrumentos de ordenación posteriores, sino que supone el establecimiento de medidas concretas que permitan una mejora de las rentas rurales, conciliando la actividad tradicional con otras complementarias compatibles con la protección de los recursos naturales. Por otra parte, donde estos planes lo determinen, las áreas naturales protegidas serán ordenadas por planes de ordenación del medio natural.

Respecto de las áreas de desarrollo urbano, se limita su crecimiento imponiendo un porcentaje máximo para cada isla, dejando que el plan territorial parcial lo asigne a cada municipio de acuerdo con el modelo territorial de las directrices. Estos límites al crecimiento tienen un horizonte temporal de diez años y se expresan en porcentajes de superficie de suelo destinado a uso residencial o turístico. Esta limitación supone, de forma directa, la aparición de suelo urbanizable o apto para la urbanización excedente, por lo cual se hace necesario un proceso de reclasificación del mismo, proceso que se produce a la entrada en vigor de esta Ley en aquellos casos que, de una manera clara, se oponen al modelo, y en los otros se determina que sean las Administraciones locales las que, en el ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo, indiquen los suelos para el futuro desarrollo urbano, de acuerdo con lo que determine el plan territorial parcial de cada isla.

Asimismo, se definen las reglas para una distribución de equipamientos y servicios más racional y equilibrada, sin una especial incidencia en el sector turístico, dada la coincidencia temporal en la redacción de su legislación sectorial específica. Por lo que se refiere a las infraestructuras y a los equipamientos, las directrices prevén, en el título II, las determinaciones para los diferentes planes directores sectoriales que, juntamente con los ya existentes en la entrada en vigor de esta Ley, suponen una ordenación suprainsular de aquéllos que se superpone a los planes territoriales de cada una de las áreas y los complementa. Esta ordenación pretende, de una manera equilibrada y equitativa, el bienestar social que se otorga mediante las dotaciones, los equipamientos y las infraestructuras.

Al margen de estos instrumentos, ya definidos por la Ley de Ordenación Territorial, la necesidad de mejorar y dedicar grandes esfuerzos a una mayor eficiencia del uso del suelo y para otorgar una mayor calidad a los asentamientos, se crean las áreas de reconversión territorial (ART) con unos instrumentos específicos, como son los planes de reconversión territorial (PRT) y los proyectos de mejora territorial (PMT).

Un tercer título, sobre gestión territorial, establece las normas y los procedimientos para posibilitar la elaboración de todos estos planes, así como la adaptación de los planes directores sectoriales ya existentes y de los instrumentos de planeamiento general. Además de estas determinaciones y de la normativa más propiamente planificadora, como se ha dicho, existe un bloque, disperso en el texto según la materia tratada, de disposiciones de inmediata y directa aplicación que facilitan esta futura planificación territorial, impidiendo actuaciones que puedan alterar la realidad existente y hagan imposible el cumplimiento de los objetivos fijados por el modelo territorial.

Buena parte de estas normas se encuentran en las disposiciones adicionales y transitorias, y establecen medidas de carácter jurídico, a fin de fijar un régimen transitorio de aplicación del texto articulado, hasta que los diferentes instrumentos de ordenación territorial se aprueben. Así, empieza a configurarse

el régimen jurídico de las diferentes categorías de suelo rústico, específicamente por lo que se refiere al protegido, y se determinan, con carácter de mínimo, los usos y las actividades permitidos, condicionados o prohibidos, según la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de esta Ley.

Por otra parte, se fijan unos límites provisionales respecto del crecimiento del suelo urbanizable, y se da la posibilidad a los Ayuntamientos para que, en el ámbito de su competencia urbanística, puedan decidir los suelos a desarrollar sin poner en peligro el límite máximo de crecimiento que pretende el modelo territorial y que perfilará el plan territorial parcial.

Es evidente que las directrices, a la hora de definir su modelo territorial, no pueden olvidar la realidad económica, social, cultural y medioambiental del territorio, y, por este motivo, se hace necesario establecer aquellas medidas destinadas a corregir los desequilibrios interterritoriales más evidentes, ya sea apoyando determinadas actuaciones promovidas por los poderes públicos, por su importancia a nivel supramunicipal, ya sea estableciendo medidas singulares para algunos municipios.

Este es el caso de campos, donde el abandono forzado de las actividades agrarias más tradicionales y la ausencia de una actividad económica terciaria han conducido a este municipio hacia una situación de crisis económica y social, ante la cual los poderes públicos no pueden permanecer indiferentes. El principio de solidaridad interterritorial, recogido en el artículo 9 de nuestro Estatuto, justifica de forma clara la adopción de medidas singulares que, por la gravedad de la situación, no pueden esperar al desarrollo de los distintos instrumentos de ordenación. En cualquier caso, estas medidas no suponen otra cosa que la corrección de unos desequilibrios que, a largo plazo, podrían poner en peligro el propio modelo territorial definido en estas directrices de ordenación territorial de las Illes Balears.

La introducción en esta Ley de una serie de medidas que impliquen limitaciones en lo que podríamos denominar valor residencial del suelo y, de alguna manera también, limitaciones a la facultad de disponer, proporciona un cierto agravio a los propietarios de fincas situadas en suelo rústico protegido en relación a los de fincas de suelo rústico común, agravio que se considera que debe ser paliado con determinados beneficios fiscales.

Con esta finalidad se han adoptado unas medidas en la disposición adicional decimotercera, que otorgan un tratamiento fiscal diferenciado a la transmisión mortis causa de estas fincas, creando una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Por otra parte, no debemos olvidar que la contribución social al paisaje que el suelo rústico protegido significará para el territorio de las Illes Balears dependerá, en buena medida, de los gastos que se realicen en la conservación y mejora de las propiedades integradas en este suelo.

Estos gastos, que no están enfocados a un retorno económico ni a una productividad futura, deben considerarse susceptibles de integrar una deducción de la cuota líquida autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que de esta manera paliará los gastos de estas iniciativas.

TÍTULO PRELIMINAR CONCEPTOS GENERALES

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito, vigencia y vinculación

Artículo 1

El objeto de las directrices de ordenación territorial es definir un modelo territorial para las Illes Balears, para lo cual promoverán:

1. Un desarrollo equilibrado entre los diferentes ámbitos territoriales y sectoriales de las Illes Balears y una mejora de la calidad de vida de sus habitantes.
2. Una utilización sostenible en términos ambientales del suelo y de los recursos naturales y una mejor distribución en el espacio de los usos y actividades productivas.
3. Una protección de la calidad ambiental, el paisaje, la biodiversidad y el patrimonio histórico.

Artículo 2

Las directrices de ordenación territorial constituyen el instrumento para la ordenación conjunta de la totalidad del territorio de las Illes Balears y de sus aguas interiores.

Artículo 3

1. Las directrices de ordenación territorial tienen una vigencia indefinida, si bien serán susceptibles de revisión o de modificación, siguiendo el mismo procedimiento que para su aprobación, cuando se den las siguientes circunstancias.
2. Causas de revisión. A los diez años de vigencia de las directrices de ordenación territorial, el Gobierno de las Illes Balears analizará la oportunidad de proceder a su revisión, que se llevará a cabo en cualquier momento, anterior o posterior, si se produce alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando circunstancias acaecidas alteren las hipótesis de las directrices de ordenación territorial en lo que se refiere a evolución demográfica, dinámica, económica, problemática ambiental o mercado inmobiliario, de manera que obliguen a cambiar los criterios establecidos.
 - b) Si deben tramitarse modificaciones concretas de las determinaciones de las directrices de ordenación territorial que provoquen alteraciones que incidan en la estructura general del territorio.
 - c) Cuando el desarrollo de las directrices de ordenación territorial comporte la necesidad o la conveniencia de ampliar sus objetivos mediante posteriores desarrollos del mismo modelo de ordenación no previstos inicialmente.
 - d) Cuando la aprobación de alguna normativa estatal o de la Unión Europea establezca determinaciones para el territorio de las Illes Balears que impliquen una transformación del modelo territorial.
 - e) Cuando otras circunstancias acaecidas de análoga naturaleza o importancia semejante lo justifiquen, porque afecten a criterios

determinantes del modelo territorial de las directrices de ordenación territorial y así lo acuerde el Consejo de Gobierno de las Illes Balears.

3. Causas de modificación. Se entenderá por modificación de las directrices de ordenación territorial toda alteración o adición de sus determinaciones o criterios que no constituya causa de revisión conforme con lo que se dispone en el punto anterior y, en general, las que se puedan aprobar, en su caso, sin volver a considerar la globalidad de las directrices de ordenación territorial, por no afectar más que de manera puntual y aislada al modelo territorial de las Illes Balears.

Artículo 4

1. Las directrices de ordenación territorial establecen las disposiciones de inmediata y directa aplicación siguientes:

Los artículos 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14 , 19, 20, 23 , 32, 33, 35, 36, 37, 38 y 39 ; todo el capítulo I del título II ; los artículos 63 y 64.1 ; el título III completo ; las 23 disposiciones adicionales ; las 16 disposiciones transitorias ; la disposición derogatoria ; las dos disposiciones finales , y el anexo I , correspondiente a la matriz de ordenación del suelo rústico y la definición de los usos y actividades que en ella se regulan.

2. Los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, deberán adaptarse a lo establecido en la misma en el plazo máximo de dos años, a contar desde su publicación, sin perjuicio de la aplicación inmediata y directa de las determinaciones legales que tienen este carácter. En cualquier caso, la adaptación deberá tramitarse con la primera modificación o revisión del instrumento de planeamiento general que se redacte.
3. La aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y del Plan Hidrológico de las Illes Balears obligarán a la adaptación de los instrumentos de planeamiento general por parte de las Administraciones competentes, en los plazos previstos en los planes territoriales parciales, planes directores sectoriales, planes de ordenación del medio natural y en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

Artículo 5

Las zonas declaradas de interés para la defensa nacional, situadas en las Illes Balears, se regirán por lo que dispone la presente Ley, sin perjuicio de las determinaciones de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional , y de la disposición adicional primera de la Ley 8/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones .

CAPÍTULO II Elementos básicos

Artículo 6

Los elementos básicos del territorio son aquellos que fundamentan el modelo territorial definido por las directrices de ordenación territorial y son los siguientes:

1. Áreas homogéneas de carácter supramunicipal.
2. Áreas sustraídas al desarrollo urbano.
3. Áreas de desarrollo urbano.
4. Sistema de infraestructuras y equipamientos.

Artículo 7

Las áreas homogéneas de carácter supramunicipal están constituidas por:

1. La isla de Mallorca, considerando las diferencias entre la Sierra de Tramuntana, la bahía de Palma y la costa de Ponent, el Pla de Mallorca, las bahías de Alcúdia y Pollença, el Migjorn-Llevant de Mallorca y el Raiguer.
2. La isla de Menorca, considerando la bipolaridad existente entre los municipios de Maó y Ciutadella de Menorca.
3. Las islas de Eivissa y de Formentera, considerando el ámbito de los Amunts, con sus características propias.

Artículo 8

Las áreas sustraídas al desarrollo urbano son los terrenos cuya función es la protección de los elementos de identidad que los caracterizan y que, por ello, deben preservarse de los procesos de desarrollo urbanístico.

Se establece la distinción entre suelo rústico protegido y suelo rústico común, cuyos usos y actividades quedan regulados inicialmente por la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de esta Ley.

Artículo 9

1. El suelo rústico protegido es el comprendido en las áreas sustraídas al desarrollo urbano, para el cual, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna, la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial de protección distinto del general. Dichas áreas están constituidas por las cinco categorías siguientes:
 - a) Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).
 - b) Áreas naturales de especial interés (ANEI).
 - c) Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP).
 - d) Áreas de prevención de riesgos (APR).
 - e) Áreas de protección territorial (APT).
2. Asimismo, tendrán la consideración de suelo rústico protegido las áreas que los instrumentos de planeamiento general consideren necesario preservar justificadamente de acuerdo con los anteriores criterios.

Artículo 10

Constituirá el suelo rústico común el resto de los terrenos que pertenezcan a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se hallen incluidas en ninguna de las cinco categorías del suelo rústico protegido. Estas áreas están constituidas, a su vez, por las tres categorías siguientes, delimitadas por los planes territoriales parciales:

1. Áreas de interés agrario (AIA).
2. Áreas de transición (AT).
3. Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

Artículo 11

1. Las áreas de desarrollo urbano son los suelos aptos para los asentamientos urbanos, de cualquier tipo de uso, reconocidos por los instrumentos de planeamiento general con las dimensiones y las características básicas que éstos les otorgan, sin perjuicio de lo que indiquen los planes territoriales parciales.
2. Tendrán también esta condición los asentamientos que cumplan los requisitos que la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones , y la legislación urbanística de las Illes Balears exigen para la clasificación de los terrenos como suelo urbano.

Artículo 12

El sistema de infraestructuras y equipamientos es el que relaciona e integra los demás elementos básicos del territorio cumpliendo diferentes funciones al servicio del conjunto de la población, para promover el desarrollo de todos los ámbitos, eliminando o disminuyendo los desequilibrios interterritoriales.

TÍTULO I LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

CAPÍTULO I Los planes territoriales parciales

Artículo 13

1. Los instrumentos para la ordenación de las áreas homogéneas de carácter supramunicipal son los planes territoriales parciales previstos en la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears .
2. La aprobación de los planes territoriales parciales implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes con la finalidad de expropiación o de imposición de servidumbres.

Artículo 14

La redacción y la aprobación, mediante Decreto, de los planes territoriales parciales corresponde al Gobierno de las Illes Balears, que los tramitará

de acuerdo con el artículo 19.1 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears , con el informe previo, de acuerdo con las competencias respectivas, de los Consejos Insulares, de la Delegación del Gobierno en las Illes Balears, de las mancomunidades y de los Ayuntamientos afectados. En todo caso, en la elaboración del instrumento se cumplirá lo que dispone el artículo 80.1 de esta Ley .

CAPÍTULO II

Determinaciones para todas las áreas homogéneas de carácter supramunicipal

Artículo 15

1. Para el desarrollo social y cultural, los planes territoriales parciales deben tomar en consideración los objetivos en relación con:
 - a) El empleo y la formación laboral.
 - b) El fomento de nuevas actividades.
 - c) El equipamiento educativo, asistencial, administrativo, cultural y deportivo.
 - d) El patrimonio histórico para el que en todo caso, deberán establecer medidas para completar los catálogos de patrimonio histórico y favorecer su restauración, investigación y rehabilitación o posibilidad de uso.
2. Para el desarrollo económico, los planes territoriales parciales indicarán los objetivos considerados en cuanto a:
 - a) El mantenimiento de la población y de la actividad productiva en el medio rural, de la mejora y diversificación de sus rentas y condiciones de vida y de la formación y asistencia técnica continuadas.
 - b) La formación técnica y especializada, y la calificación profesional.
 - c) La innovación empresarial para los sectores tradicionales.
 - d) La creación de empresas de nuevas tecnologías.
 - e) Las nuevas actividades relacionadas con la recuperación y los nuevos usos del patrimonio histórico, la gestión del medio ambiente, los espacios naturales, los residuos y la energía.
 - f) La ubicación y las características de las grandes infraestructuras.
3. Para el desarrollo medioambiental, los planes territoriales parciales señalarán objetivos de:
 - a) Preservación, gestión y conocimiento de la vulnerabilidad referidos a recursos, especies y sistemas naturales.
 - b) Incorporación de la Agenda Local 21 en las Administraciones Públicas territoriales y de sistemas de gestión de calidad ambiental en las empresas.
 - c) Integración paisajística y ambiental, tanto en lo referido al ámbito urbano como a suelo rústico.

Artículo 16

Para establecer los contenidos o criterios de ordenación territorial que promuevan un desarrollo equilibrado de los diferentes ámbitos de cada isla, los planes territoriales parciales promoverán las actuaciones mancomunadas y de cooperación insular o supramunicipal que contribuyan a alcanzar estos objetivos y representen una economía significativa de ocupación y cambios de uso del territorio.

Artículo 17

Los planes territoriales parciales deberán considerar, como mínimo, las determinaciones establecidas en esta Ley.

Artículo 18

Los planes territoriales parciales establecerán criterios supramunicipales para que los instrumentos de planeamiento general realicen una ordenación coherente de los terrenos colindantes.

CAPÍTULO III

Determinaciones para todas las áreas sustraídas al desarrollo urbano

Artículo 19

1. En las Illes Balears las áreas de suelo rústico protegido son las siguientes:
 - a) Las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección, definidas por 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 , así como los parques, las reservas naturales y los monumentos naturales declarados en las Illes Balears, así como también las áreas clasificadas como zonas de exclusión en los parajes naturales declarados, de conformidad, con la presente ley ¹.
 - b) Las áreas naturales de especial interés (ANEI), definidas por 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 no se incluyen en la categoría anterior.
 - c) Las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), definidas por 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 .
 - d) Las áreas de prevención de riesgos (APR), que son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de

¹ La redacción de esta letra corresponde a la establecida por Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) .

La redacción original era la siguiente:

“a) Las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP), definidas por 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 , así como también los espacios naturales protegidos, declarados según la Ley 4/1989, de 27 de marzo , de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.”

desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores.

- e) Las áreas de protección territorial (APT), que son, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores, las siguientes:
1. La franja de 500 metros para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y la de 100 metros para la de Formentera, medidas desde el límite interior de la ribera del mar.
 2. La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y una distancia de éstas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria, y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Illes Balears, excepto cuando se trate de travesías.
2. En ningún caso tendrán la consideración de áreas de protección territorial (APT) las siguientes:
- a) Las zonas portuarias de titularidad estatal o autonómica y la proyección ortogonal posterior desde la zona de servicios del puerto hacia el interior.
 - b) El suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, existente a la entrada en vigor de esta Ley, y sus proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior.
3. Lo que se dispone en el punto anterior regirá aun cuando, por motivo de cambio de alineación de la línea poligonal que define la ribera del mar, se produzca una superposición del área de protección territorial en la zona de excepción.

Artículo 20

En las Illes Balears, las áreas de suelo rústico común son las siguientes:

1. Las áreas de interés agrario (AIA), que serán delimitadas por los correspondientes planes territoriales parciales.
2. Las áreas de transición (AT), que comprenderán una franja a definir por los planes territoriales parciales entre un mínimo de 100 metros y un máximo de 500 metros a partir del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización, en aplicación de esta Ley.
3. Las áreas de suelo rústico de régimen general (SRG), integradas por el resto del suelo rústico común.

Artículo 21

Los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de planeamiento general deberán regular el suelo rústico y sus usos y actividades con sujeción a la matriz de ordenación del suelo rústico y sus definiciones del anexo I de esta Ley; a la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, y a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de

Modernización de las Explotaciones Agrarias; asimismo, establecerán las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Para las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP), promover la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales.
2. Para las áreas naturales de especial interés (ANEI), promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación y que sean compatibles con las del punto anterior.
3. Para las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP), promover la conservación y la mejora de los recursos paisajísticos.
4. Para las áreas de prevención de riesgos (APR) de desprendimientos, de erosión, de incendios o de inundaciones, establecer las condiciones y limitaciones de desarrollo de los usos y de las actividades en función del nivel de riesgo; determinar las acciones de protección y de previsiones de las infraestructuras, siguiendo los criterios de la Administración Pública competente, así como promover las acciones que eviten estos riesgos.

A los efectos de la delimitación prevista en el artículo 25 de esta Ley , las áreas de prevención de riesgos de incendios serán las definidas por la Administración competente, en base a su vulnerabilidad.

5. Para las áreas de protección territorial (APT), proteger las áreas próximas a la costa y a las infraestructuras ejerciendo la función de corredor biológico para la conexión de las áreas protegidas.
6. Para las áreas de interés agrario (AIA), definir medidas que protejan el potencial productivo del suelo, la permanencia del arbolado, los incentivos para las actividades agrarias y la mejora de las rentas rurales.
7. Para las áreas de transición (AT), destinarlas a las previsiones del futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.
8. Los planes territoriales parciales podrán ordenar las áreas de especial protección atendiendo los criterios de los artículos 53, 54 y 55 de esta Ley , o disponer que sean ordenadas mediante un plan de ordenación del medio natural o, excepcionalmente, un plan especial.
9. Los planes territoriales parciales preverán la redacción, por la iniciativa privada, de proyectos de modernización de explotaciones rústicas, al amparo de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que para el desarrollo y la mejora de una o diversas explotaciones agrarias ordenen sus usos y actividades como último escalón en la aplicación al suelo rústico de la normativa en vigor.

Artículo 22

1. Los planes territoriales parciales definirán unos recorridos paisajísticos y culturales que conecten las áreas recreativas, los centros de interpretación, los parques y demás elementos de interés etnológico, paisajístico, cultural o natural de titularidad pública.
2. Asimismo, podrán incorporarse voluntariamente recorridos paisajísticos y culturales o áreas recreativas de titularidad privada.

Artículo 23

1. Dado el interés estratégico del mundo rural y agrario, se declara de interés preferente su conservación.
2. La gestión de las actividades de investigación, de educación ambiental, de ocio, de usos recreativos y de tiempo libre que deban realizarse en suelo rústico de titularidad privada corresponderá a su titular, sin perjuicio de que se puedan otorgar instrumentos de colaboración con las Administraciones Públicas competentes.

Cuando la gestión a que se refiere el párrafo anterior se realice en espacios protegidos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, su plan de ordenación de los recursos naturales determinará a quién corresponde dicha gestión.

Artículo 24

Los planes territoriales parciales establecerán los objetivos, los criterios urbanísticos y las características de la oferta turística posible en el suelo rústico.

Artículo 25

Los planes territoriales parciales delimitarán las diferentes categorías del suelo rústico que se describen en este capítulo, utilizando la escala 1:25.000. La delimitación precisa de estas categorías corresponderá a los instrumentos de planeamiento general y se referirá a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.

CAPÍTULO IV

Determinaciones para todas las áreas de desarrollo urbano

Artículo 26

Para las áreas de desarrollo urbano, los planes territoriales parciales deberán establecer medidas para fomentar el equilibrio territorial mediante la potenciación de los núcleos urbanos según su función en cada isla, favoreciendo la recalificación y reutilización de los ya existentes en lugar de los nuevos crecimientos.

Artículo 27

Los planes territoriales parciales establecerán criterios para fomentar e incentivar la conservación de los núcleos de tipología tradicional y de los elementos de identidad que los caracterizan.

Artículo 28

1. Sin perjuicio de las competencias municipales, los planes territoriales parciales fomentarán la reutilización y el esponjamiento de las zonas degradadas de los núcleos urbanos, mediante la creación de áreas de reconversión territorial (ART), señalando los ámbitos de aplicación de los planes y programas de actuación, y el orden de prioridad de los que hayan de ser financiados por el Gobierno de las Illes Balears o por los Consejos Insulares.
2. Específicamente, los planes territoriales parciales podrán caracterizar áreas de reconversión territorial (ART) para centros históricos degradados, zonas turísticas donde puedan aplicarse operaciones de las previstas en el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística, otras zonas que por la tipología y la calidad constructiva de sus edificios e infraestructuras hagan necesaria una rehabilitación y la eliminación de aquellos elementos singulares que supongan un deterioro de la calidad ambiental o paisajística de una zona.

Artículo 29

Sin perjuicio de lo que establezcan los planes territoriales parciales, el desarrollo urbano en los núcleos regulados por un Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística se efectuará de acuerdo con las disposiciones de éste.

Artículo 30

Los planes territoriales parciales podrán reordenar los espacios destinados a diversas actividades industriales y de servicios por razones de interés supramunicipal.

Artículo 31

Los planes territoriales parciales delimitarán las áreas de asentamiento en paisaje de interés existentes, según el artículo 5 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 , y establecerán las condiciones de su crecimiento para usos residencial, turístico, industrial y de servicios.

CAPÍTULO V

Determinaciones que regulan los crecimientos de las áreas de desarrollo urbano

Artículo 32

1. Los nuevos suelos urbanizables o aptos para la urbanización destinados a uso residencial, turístico o mixto deberán desarrollarse de forma integrada o contigua a los núcleos existentes que no sean de uso industrial o de servicios.

2. Para que los nuevos suelos urbanizables o aptos para la urbanización estén integrados o sean contiguos a los núcleos existentes, a los efectos del punto anterior, deberán cumplir las tres condiciones siguientes:
 - a) Deberá haber contacto entre el área de transición del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización y el nuevo polígono o sector.
 - b) Deberá haber interconexión de los sistemas viarios.
 - c) No todos los espacios intermedios pueden estar clasificados como suelo rústico.

Artículo 33

1. Los planes territoriales parciales limitarán el incremento del suelo clasificado como urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, y no computarán las superficies destinadas a grandes equipamientos que formen parte del nuevo polígono o sector, por cada municipio según los porcentajes máximos por isla que se indican a continuación, los cuales tendrán un horizonte temporal de diez años:
 - a) Isla de Mallorca: 10 por 100
 - b) Isla de Menorca: 12 por 100
 - c) Islas de Eivissa y de Formentera: 10 por 100

Para obtener la población máxima de crecimiento se utilizará una densidad media de 100 habitantes por hectárea.

2. A los efectos de calcular el porcentaje máximo de crecimiento, se considerará el suelo urbano y el suelo urbanizable o apto para la urbanización con plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de estas directrices, exceptuando aquel que quede reclasificado como suelo rústico por disposición de esta Ley.

Artículo 34

La atribución del incremento del suelo urbanizable o apto para la urbanización del artículo anterior se realizará según los siguientes criterios:

1. Necesidades de dinamización económica de un municipio inmerso en un proceso de disminución del empleo y de las actividades económicas tradicionales en su ámbito.
2. Disponibilidad de solares no edificados en el suelo urbano en cada municipio.
3. Las superficies de suelo destinadas a planes de reconversión territorial, incluidas las áreas turísticas.
4. Necesidades de suelo para el desarrollo demográfico.
5. Variaciones de la composición media familiar y de las superficies de las viviendas.
6. Fomento del equilibrio interterritorial referido a actividades económicas y de empleo.

CAPÍTULO VI
Cambio de clasificación de suelos urbanizables o aptos para la urbanización a suelos rústicos

Artículo 35

Cuando las previsiones de los instrumentos de planeamiento general sobrepasen el intervalo admisible de crecimiento de suelo clasificado como urbanizable o apto para la urbanización, previsto en los planes territoriales parciales correspondientes, las indemnizaciones que, en su caso, legalmente correspondan, como consecuencia de las acciones de cambio de clasificación que se lleven a cabo mediante procesos de conciliación entre propietarios, Ayuntamientos, Consejos Insulares y el Gobierno de las Illes Balears, correrán a cargo de éste.

Artículo 36

1. A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, las acciones de cambio de clasificación que deban efectuarse se realizarán mediante los instrumentos de planeamiento general, los cuales analizarán, para cada núcleo, los datos referentes al techo de población ordenado, a la capacidad de habitación construida y al porcentaje de viviendas desocupadas en estos núcleos.

Estos instrumentos considerarán los casos en que no haya patrimonialización de los derechos urbanísticos y aquellos potencialmente más conflictivos en relación con el modelo territorial de esta Ley.

2. En cualquier caso, las acciones de cambio de clasificación incorporarán siempre los resultados de los procesos de conciliación llevados a cabo.

CAPÍTULO VII
Áreas de reconversión territorial (ART)

Artículo 37

Los Ayuntamientos, Los Consejos Insulares y el Gobierno de las Illes Balears, de acuerdo con ellos, podrán llevar a cabo actuaciones en las áreas de reconversión territorial (ART) con el objeto de restituir o mejorar el paisaje rural o urbano.

Artículo 38

1. A los efectos establecidos en el artículo anterior, se podrán redactar y aprobar los siguientes instrumentos de reconversión territorial:
 - a) El Plan de Reconversión Territorial (PRT).
 - b) El Proyecto de Mejora Territorial (PMT).
2. El Plan de Reconversión Territorial tiene por objeto la realización en áreas de desarrollo urbano de operaciones de esponjamientos, de implantación o mejora de los equipamientos, de infraestructura y de dotaciones de servicios.

3. El Proyecto de Mejora Territorial tiene por objeto la mejora del paisaje urbano o rural.

Artículo 39

La aprobación definitiva de cualquiera de los instrumentos de reconversión territorial llevará implícita la declaración de utilidad pública, a los efectos de expropiación, de las actuaciones que en ellos se establezcan.

Artículo 40

Cuando los instrumentos de ordenación territorial señalen áreas sujetas a un Plan de Reconversión Territorial, los Ayuntamientos incorporarán su delimitación a los instrumentos de planeamiento general.

CAPÍTULO VIII

Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Mallorca

Artículo 41

El Plan Territorial Parcial de Mallorca ordenará el territorio de la totalidad de la isla de Mallorca, así como también de sus islotes y de sus aguas interiores, considerando que una parte de la Sierra de Tramuntana tiene la condición de paraje pintoresco, y que, en consecuencia, el plan ordenará y protegerá específicamente su patrimonio monumental e histórico, dando así cumplimiento a lo que dispone el artículo 9 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 42

Atendiendo a las especiales características de cada zona, el Plan Territorial Parcial de Mallorca ordenará su ámbito territorial según los siguientes criterios:

1. El equilibrio interterritorial.
2. La coordinación supramunicipal entre los Ayuntamientos, especialmente en lo que se refiere a los de la bahía de Palma.
3. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
4. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
5. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de la isla de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y con el Plan Hidrológico de las Illes Balears, considerando los ejes Palma-Alcúdia y Palma-Manacor estructurados por las carreteras, el ferrocarril y las autopistas y su integración en el paisaje.

Artículo 43

El Plan Territorial Parcial de Mallorca ordenará la oferta turística fuera de las áreas reguladas por el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca, especialmente las de la Sierra de Tramuntana.

CAPÍTULO IX

Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Menorca

Artículo 44

El Plan Territorial Parcial de Menorca ordenará el territorio de la totalidad de la isla de Menorca, de sus islotes adyacentes y de sus aguas interiores.

Artículo 45

Atendiendo a las especiales características de cada zona, el Plan Territorial Parcial de Menorca ordenará su ámbito territorial según los siguientes criterios:

1. El equilibrio interterritorial.
2. La coordinación supramunicipal entre los Ayuntamientos.
3. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
4. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
5. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de la isla de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y con el Plan Hidrológico de las Illes Balears, considerando el eje Maó-Ciutadella de Menorca.

Artículo 46

El Plan Territorial Parcial de Menorca establecerá el modelo turístico y señalará las zonas turísticas de la isla atendiendo a las necesidades y a los desequilibrios económicos y funcionales entre municipios y áreas supramunicipales, a la consolidación, la mejora y las posibilidades de desarrollo de los núcleos turísticos existentes y las disponibilidades y necesidades de infraestructuras, de dotaciones y equipamientos, incluidos campos de golf, servicios náuticos y deportivos.

Asimismo, este modelo turístico deberá contemplar los objetivos, los criterios urbanísticos, las características y las limitaciones de la oferta turística posible en el suelo rústico.

Artículo 47

El Plan Territorial Parcial de Menorca estudiará la ubicación del abastecimiento energético con barco en coherencia con el Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears y, en el caso de que hubiera de situarse fuera del Puerto de Maó, establecerá su ubicación, así como el dimensionamiento de la delimitación de las zonas de servicios

aeronáuticos, especialmente para que la pista de rodadura del aeropuerto de Menorca quede habilitada como pista de vuelo.

CAPÍTULO X

Criterios particulares para la redacción del Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera

Artículo 48

El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera ordenará el territorio de la totalidad de las islas de Eivissa y de Formentera, de sus islotes adyacentes y de sus aguas interiores.

Artículo 49

Atendiendo a las especiales características de cada zona, el Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera ordenará su ámbito territorial según los siguientes criterios:

1. El equilibrio interterritorial.
2. La coordinación supramunicipal entre los Ayuntamientos.
3. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
4. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
5. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de ambas islas de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

Artículo 50

El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera establecerá los criterios y las actuaciones que deben incorporarse a los instrumentos de planeamiento general de los municipios colindantes con el término municipal de Eivissa, con la finalidad de ordenar los equipamientos, y estudiará el dimensionamiento de la delimitación de las zonas de servicios aeronáuticos, especialmente para que la pista de rodadura del aeropuerto de Eivissa quede habilitada como pista de vuelo.

Artículo 51

El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera llevará a cabo la ordenación de las acciones de mejora de infraestructuras y de dotación de los equipamientos de Formentera, atendiendo a su doble insularidad.

Artículo 52

El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera fijará las condiciones de integración paisajística y ambiental en torno a los principales recorridos y a los núcleos tradicionales y las parroquias.

CAPÍTULO XI

Los planes de ordenación del medio natural

Artículo 53

1. Las áreas de especial protección de interés para las Illes Balears, cuando no estén ordenadas por un plan territorial parcial, se ordenarán mediante planes de ordenación del medio natural y, excepcionalmente, mediante planes especiales.
2. Los planes territoriales parciales podrán establecer la formulación de un plan de ordenación del medio natural para más de un área.
3. Los planes de ordenación del medio natural delimitarán las cinco categorías de ordenación del suelo rústico protegido definidas en el artículo 19 de esta Ley .
4. La redacción y la aprobación, mediante Decreto, de los planes de ordenación del medio natural corresponde al Gobierno de las Illes Balears, que los tramitará de acuerdo con el artículo 29.1 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears , con informe previo, de acuerdo con sus respectivas competencias, de los Consejos Insulares, de la Delegación del Gobierno en las Illes Balears, de las mancomunidades y de los Ayuntamientos afectados. En todo caso, en la elaboración del instrumento se cumplirá lo que dispone el artículo 80.1 de esta Ley .

Artículo 54

Los planes de ordenación del medio natural, además de lo previsto en el artículo 27 de la Ley 8/1987, de 1 de abril , de Ordenación Territorial de las Illes Balears, tendrán en cuenta la importancia de los factores ambientales bióticos y abióticos, además de los valores paisajísticos, socioculturales e histórico-artísticos, atendiendo a la necesidad y posibilidad de desarrollo económico.

Por ello, considerarán los siguientes aspectos:

1. La protección de las especies, de las comunidades y, en general, de los elementos que contribuyen a la riqueza de la biodiversidad.
2. La ordenación y protección del patrimonio histórico, etnológico y natural, diferenciando aquellos elementos que deben ponerse al alcance del público como oferta unitaria de los que deben ser preservados por ser objeto de investigación.
3. La consideración de su conexión con otras áreas protegidas a través de los corredores biológicos constituidos por las franjas de las áreas de protección territorial (APT) y las áreas de prevención de riesgos (APR).
4. La reducción de las limitaciones que las vallas diferentes de las tradicionales y el trazado de las infraestructuras suponen en el desplazamiento de la fauna.
5. La incorporación de los dispositivos adecuados para evitar la electrocución de las aves en los tendidos eléctricos aéreos.

Artículo 55

Los usos y las actividades admisibles serán los regulados inicialmente por la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de esta Ley para estas áreas con carácter general. Los planes de ordenación del medio natural los completarán según las especificidades de cada ámbito, estableciendo su régimen urbanístico y sus condiciones de integración. Con carácter general, considerarán los siguientes criterios:

1. Favorecer la investigación científica, con el desarrollo de programas e iniciativas públicas y privadas para conocer sus valores y sus necesidades de conservación.
2. Fomentar los usos recreativos y de ocio, como el establecimiento de áreas recreativas en zonas de fácil acceso o de centros de interpretación de la naturaleza, que podrán ser de iniciativa y gestión tanto públicas como privadas, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 23 de esta Ley , considerando la capacidad de carga del espacio. Asimismo, se permitirá su conexión con otras iniciativas territoriales, como los centros de interpretación o los parques etnográficos.

TÍTULO II EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS

CAPÍTULO I La ordenación de las infraestructuras y de los equipamientos

Artículo 56

La ordenación de las diferentes infraestructuras y de los equipamientos se realizará mediante los correspondientes planes directores sectoriales, que serán redactados y aprobados, mediante Decreto, por el Gobierno de las Illes Balears, que los tramitará de acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears , con informe previo, de acuerdo con sus respectivas competencias, de los Consejos Insulares, de la Delegación del Gobierno en las Illes Balears, de las mancomunidades y de los Ayuntamientos afectados. En todo caso, en la elaboración del instrumento se cumplirá lo que dispone el artículo 80.1 de esta Ley .

Artículo 57

Los planes directores sectoriales que ordenan infraestructuras o equipamientos que permanecen vigentes, en todo lo que no contradiga esta Ley, en el momento de la entrada en vigor de estas directrices son los siguientes:

1. *Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas*².
2. Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales.

² Este apartado fue derogado por Ley 10/2005, de día 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares .

3. Plan Director Sectorial de Canteras.
4. Plan Director Sectorial de Carreteras.
5. Plan Director Sectorial de Residuos Sólidos de Mallorca.
6. Plan Director Sectorial de Residuos Sólidos de Menorca.
7. Plan Director Sectorial de Residuos Sólidos de Eivissa.
8. Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca.
9. Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Eivissa y Formentera.

Artículo 58

Los planes directores sectoriales que deben redactarse, de acuerdo con los criterios previstos en esta Ley, son los siguientes:

1. Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears.
2. Plan Director Sectorial de Gestión de Residuos de las Illes Balears.
3. Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears.
4. Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears.
5. Plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears ³.

Artículo 59

Para la redacción de planes directores sectoriales no previstos en los artículos anteriores se seguirán los criterios y las determinaciones que disponen, con carácter general, esta Ley y la Ley de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

CAPÍTULO II

El Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears

Artículo 60

Para la ordenación coordinada de las diferentes infraestructuras del transporte, se redactará el Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears, según las determinaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 61

1. Atendiendo a las infraestructuras para el transporte terrestre, el Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears analizará la situación actual de las diferentes redes de comunicaciones existentes e incluirá los tramos de la red de ferrocarril en desuso, así como también la demanda actual y la potencial.
2. Con carácter general, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

³ Este apartado fue añadido por Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico-administrativas (BOCAIB de 29 de diciembre de 2007).

- a) Analizar las necesidades de movilidad de la población y proponer las medidas necesarias para la reducción de dichas necesidades.
- b) Establecer propuestas para reducir el tráfico individual en el interior de los núcleos urbanos y para mejorar la calidad ambiental.
- c) En relación con el transporte colectivo, se potenciará e incrementará para satisfacer las demandas, y se prestará especial atención al ferrocarril por lo que se refiere al transporte interurbano, y al tranvía por lo que se refiere al transporte urbano.
- d) Determinar las necesidades de las infraestructuras para permitir el intercambio modal, incluyendo los aparcamientos para automóviles. Como criterio general, se dará prioridad a la mejora de las infraestructuras existentes en lugar de a la construcción de nuevas.
- e) Interrelacionar las redes del transporte con el resto de infraestructuras, como aeropuertos y puertos, considerando las previsiones establecidas en los diferentes planes vigentes.
- f) Establecer un alto nivel de accesibilidad para los diferentes núcleos de población, de forma que el recorrido desde éstos hasta la red viaria primaria, definida por la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Illes Balears, y/o hasta la red de ferrocarril sea inferior a quince minutos.
- g) Analizar la rentabilidad de las actuaciones previstas a partir de criterios sociales, ambientales y económicos, considerando la posibilidad de ser utilizadas para el traslado de mercancías especiales.
- h) Estudiar la incidencia y el uso de los vehículos de alquiler en el tráfico y en la seguridad vial, y las posibilidades de aparcamiento.

Artículo 62

1. El Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears procurará la integración paisajística de las carreteras y de las instalaciones complementarias en su entorno. La velocidad del diseño de las de tercer orden debe permitir evitar los impactos que se derivarían de los diseños de velocidades más altas.
2. Asimismo, establecerá los criterios de conexión de la red de transporte con la de recorridos paisajísticos y culturales, definidas por los correspondientes planes territoriales parciales, a partir del viario existente, y las condiciones del diseño de las diferentes infraestructuras según los criterios de integración, así como de medidas de seguridad.
3. Las nuevas infraestructuras del transporte se planificarán atendiendo a la capacidad de las existentes.
4. El Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears creará redes de carriles para bicicletas.

Artículo 63

1. Los proyectos de las diferentes infraestructuras preverán medidas para preservar la biodiversidad y para evitar las inundaciones y los impactos sobre la pérdida de suelo.
2. Los proyectos de nuevas carreteras y sus ampliaciones incorporarán las previsiones de las canalizaciones para las redes eléctricas, telefónicas y telemáticas.

Artículo 64

1. *Sin perjuicio de lo que se establece en los artículos 47 y 50 de esta Ley , y por lo que se refiere a las infraestructuras aeroportuarias, no se autorizarán, fuera de la actual delimitación de la zona de servicios, nuevas infraestructuras aeronáuticas, públicas o privadas, si no es para mejoras ambientales, protección civil o interés militar*⁴.
2. El Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears considerará la posibilidad de utilización del aeródromo de Son Bonet dentro del sistema aeroportuario de las Illes Balears y contendrá las medidas correctoras de los impactos generados, especialmente de la contaminación acústica.

Artículo 65⁵

1. Corresponde al Plan director sectorial de transportes de las Illes Balears concretar las medidas destinadas específicamente a proporcionar la suficiencia de recursos e instalaciones que permita la comunicación entre todas las islas, especialmente entre Ibiza y Formentera y con el exterior, asegurando las posibilidades de transporte de los residentes y de las mercancías, así como las modalidades de carácter turístico.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, la ordenación del sistema portuario se lleva a cabo a través de los instrumentos que establece la Ley de puertos de las Illes Balears.

Artículo 66⁶

Respecto de las instalaciones portuarias, el Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears preverá las siguientes medidas:

1. *Se priorizará la ampliación y la mejora de las infraestructuras existentes para los diferentes usos portuarios en lugar de la construcción de nuevos puertos.*

⁴ Este apartado fue declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007 (BOE de 27 de marzo de 2007).

⁵ La redacción de este artículo corresponde a la establecida por Ley 10/2005, de día 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares .

La redacción original era la siguiente:

“La ordenación de las infraestructuras portuarias se realizará por el Plan Director Sectorial del Transporte de las Illes Balears, garantizando la comunicación entre todas las islas, especialmente entre Eivissa y Formentera, y con el exterior, asegurando las posibilidades de transporte de los residentes y de las mercancías, así como de las diferentes modalidades destinadas al turismo.”

⁶ Este artículo fue derogado por Ley 10/2005, de día 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares .

2. *El desarrollo de infraestructuras portuarias y las actuaciones que se desarrollen sobre las existentes deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para evitar efectos negativos sobre la dinámica litoral.*
3. *La integración ambiental y funcional de las zonas portuarias con los núcleos urbanos.*

CAPÍTULO III

El Plan Director Sectorial de Gestión de Residuos de las Illes Balears

Artículo 67

La ordenación y la gestión de los residuos se establecerá a través del Plan Director Sectorial de Gestión de Residuos de las Illes Balears.

Artículo 68

Para la redacción del Plan Director Sectorial de Gestión de Residuos de las Illes Balears deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Se establecerán la localización y las características de las zonas de almacenamiento, de tratamiento y de depósito de los residuos sólidos urbanos y de los peligrosos.
2. El Plan Director Sectorial de Gestión de Residuos de las Illes Balears se orientará hacia la reducción del volumen de residuos producidos y el aumento de su aprovechamiento. Se promoverá la recogida selectiva en origen para toda la población. Se aumentarán el reciclaje, la reutilización, la recuperación y la optimización de los métodos de tratamiento, de valorización energética y de vertido según criterios económicos, sociales y ambientales.
3. Se establecerán las medidas correctoras y los programas de inversión necesarios para recuperar los suelos contaminados de todo tipo. Asimismo, se establecerán normas que, en consideración a la vulnerabilidad de los terrenos a la contaminación, eviten en el futuro nuevos procesos de degradación.

Artículo 69

El Plan Director Sectorial de Gestión de Residuos de las Illes Balears incorporará, en su caso, las actuaciones previstas por los actuales planes directores sectoriales de residuos urbanos y sus modificaciones, como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases , y de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos .

CAPÍTULO IV

El Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears

Artículo 70

Para la ordenación de las infraestructuras energéticas se redactará el Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears.

Artículo 71

Para la redacción del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Fomentar la eficiencia y el ahorro en el consumo, especialmente en lo que se refiere al alumbrado público, sin disminuir la calidad del servicio, procurando la minimización de los impactos ambientales ocasionados por el suministro, la generación, el transporte y la distribución de la energía.
2. Potenciar la utilización de las fuentes energéticas renovables y de las autónomas y promover la diversificación energética según la viabilidad de las distintas soluciones, realizando un estudio previo de los emplazamientos de los puntos de suministro, y, en su caso, de las instalaciones de almacenamiento y tratamiento y de las principales redes de distribución.

Artículo 72

El Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears establecerá las condiciones para el suministro de energía eléctrica en suelo rústico e impondrá condiciones de integración ambiental para su autorización.

CAPÍTULO V

El Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears

Artículo 73

Para la ordenación de los servicios de telecomunicaciones se redactará el Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears.

Artículo 74

Para la redacción del Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Definición de las diferentes infraestructuras necesarias para las telecomunicaciones de acuerdo con un análisis de situación y un diagnóstico de necesidades.
2. Este diagnóstico debe prever la comunicación interior, la interinsular y con el exterior, considerando, especialmente, el enlace de los principales núcleos urbanos, centros públicos y privados, el Parc Bit y las instalaciones universitarias, y los principales centros de servicios como los puertos, aeropuertos y hospitales.
3. Establecer los criterios de ubicación e integración paisajística de las infraestructuras de telecomunicación, tanto las existentes como las de nueva creación. Los tendidos de distribución telefónica serán subterráneos en el suelo rústico. El Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones de las Illes Balears establecerá las condiciones del enterramiento de las redes telefónicas existentes en el suelo rústico.

4. Prever la reconversión territorial necesaria para la eliminación de las instalaciones obsoletas, la aplicación de la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre Adecuación de las Redes de Instalaciones a las Condiciones Histórico-Ambientales de los Núcleos de Población y del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, que establece el Régimen Jurídico de las Infraestructuras Comunes en las Edificaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación .
5. Promover el desarrollo de servicios avanzados de telecomunicaciones, teletrabajo y teleestudio para la sanidad, las Administraciones Públicas, la formación y las actividades económicas, incluidos los criterios para la ubicación de centros públicos para estos servicios, distinguiendo las redes que implican el uso del dominio público del resto.
6. Prever la formación necesaria de los usuarios de estos servicios y hacer atractiva la implantación de los servicios avanzados de telecomunicaciones en las Illes Balears.
7. Favorecer la incorporación de las nuevas tecnologías de la comunicación a todos los ámbitos sociales, culturales, económicos y medioambientales.

CAPÍTULO V BIS

El Plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears ⁷

Artículo 74 bis

1. Para la ordenación de las instalaciones de saneamientos y depuraciones de aguas residuales de las Illes Balears se redactará un plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears, cuya elaboración y aprobación corresponden al Gobierno de las Illes Balears.
2. Para la redacción del Plan director sectorial de saneamiento de las Illes Balears se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:
 - a) La realización de un diagnóstico de la situación actual y de las necesidades.
 - b) La recogida de la totalidad de instalaciones públicas existentes que conforma los sistemas de saneamiento y depuración en alta.
 - c) El establecimiento de las nuevas infraestructuras necesarias en materia de saneamiento y depuración en alta.
 - d) La previsión de ampliación, remodelación y/o mejora de las infraestructuras existentes para optimizar y adaptar su funcionamiento a las condiciones reales.
 - e) La previsión de la adaptación de las instalaciones existentes y las de nueva creación a la normativa vigente, y muy especialmente a las Directrices Marco del Agua, de aguas residuales y de aguas de baño, al Plan Hidrológico de las Illes Balears, a la legislación autonómica de

⁷ Este Capítulo y todo su contenido fueron añadidos por Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico-administrativas (BOCAIB de 29 de diciembre de 2007).

zonas sensibles, y, en su caso, a la normativa básica estatal que determine las condiciones básicas para la reutilización de las aguas depuradas.

- f) El fomento de las actuaciones de investigación, desarrollo e innovación (I+D+i) como instrumento previo para conseguir los objetivos fijados y definir nuevas perspectivas.
- g) El fomento de las medidas de eficiencia y ahorro energético y la utilización de fondos energéticos renovables.
- h) El establecimiento de medidas correctoras a fin de minimizar los impactos medioambientales de las instalaciones, la contaminación lumínica, la contaminación del suelo y, en su caso, la contaminación por ruido.
- i) El impulso de la realización de los estudios de viabilidad técnica y económica necesarios para fomentar los proyectos de reutilización de aguas regeneradas.

CAPÍTULO VI

El Plan Hidrológico de las Illes Balears

Artículo 75

La ordenación y la gestión de los recursos hídricos y el desarrollo de las infraestructuras asociadas a los mismos se realizarán mediante el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

Artículo 76

El Plan Hidrológico de las Illes Balears se redactará de acuerdo con el título III de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, según el criterio general de reutilización, de reasignación y de ahorro de los recursos hídricos, y, además, deberá tener en cuenta los siguientes criterios particulares:

1. Se establecerán las medidas necesarias para reducir al máximo las pérdidas en la red de distribución.
2. Se programarán las actuaciones dirigidas a la distribución de las aguas depuradas destinadas preferentemente a los regadíos en acuíferos sobreexplotados o salinizados.
3. Las nuevas concesiones deberán justificar su necesidad atendiendo a los criterios que el mismo Plan establezca, sin perjuicio de que, en el caso de nuevos regadíos, siempre sea prioritaria la utilización de las aguas depuradas.
4. Para las concesiones existentes, se pondrá límite al caudal máximo y al volumen anual, y se exigirá la instalación de contadores volumétricos.
5. El Plan Hidrológico de las Illes Balears establecerá las medidas para evitar la explotación de los acuíferos por encima de su capacidad de recarga y fijará los límites de aprovechamiento para cada una de las unidades hidrogeológicas.

6. Con carácter general, el Plan Hidrológico de las Illes Balears considerará las siguientes prioridades de uso:
 - a) El abastecimiento a la población residente y estacional, incluyendo las industrias de bajo consumo conectadas a la red municipal.
 - b) Los usos agropecuarios, excluidos los regadíos, exceptuando fincas con casas habitadas en las cuales se podrán atender regadíos hasta 0,2 hectáreas.
 - c) Los regadíos y usos agrarios.
 - d) Los usos industriales no incluidos en el apartado a).
 - e) Los usos recreativos, con excepción del riego de campos de golf, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de campos de golf ⁸.
 - f) La recarga artificial de acuíferos.
 - g) La acuicultura.
 - h) Otros aprovechamientos.
7. Entre las demandas de agua debe incluirse la demanda natural de los ecosistemas ligados al agua para su mantenimiento. Estas demandas serán establecidas según los criterios y las previsiones del Plan Hidrológico de las Illes Balears.
8. El Plan Hidrológico de las Illes Balears asegurará el suministro de agua a todos los municipios de las islas mediante una red en alta cuando sea necesaria.
9. El Plan Hidrológico de las Illes Balears establecerá las medidas para la aplicación de las nuevas tecnologías en la red de distribución, así como contadores individuales y otras destinadas a la reducción del consumo.
10. El Plan Hidrológico de las Illes Balears señalará los criterios de buenas prácticas de uso y mantenimiento de las instalaciones destinadas a la población.

CAPÍTULO VII

Ordenación de los equipamientos

Artículo 77

Para la ordenación de los equipamientos, los diferentes planes territoriales parciales analizarán y ordenarán, en su caso, los siguientes: Sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales, educacionales y recreativos; considerando dos escalas en función de su entidad:

⁸ La redacción de esta letra corresponde a la establecida por Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOCAIB de 31 de diciembre de 2005).

La redacción original era la siguiente:

“e) Los usos recreativos incluyendo el riego de campos de golf.”

1. Escala de Comunidad Autónoma, que se aplicará a los equipamientos que prestan servicio al conjunto de las islas, con localización preferente en Palma.
2. Escala supramunicipal, que corresponde a los equipamientos de estos ámbitos, cuya localización corresponde a los planes territoriales parciales, según los criterios establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 78

Para la ordenación de los equipamientos supramunicipales, los correspondientes planes territoriales parciales tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Satisfacer las necesidades de la población considerando la residente más la estacional.
2. Procurar la igualdad de la accesibilidad de la población a los equipamientos y fomentar la aplicación de lo que dispone la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas en el ámbito de las Illes Balears .
3. Asignar los equipamientos insulares y supramunicipales, atendiendo a las singularidades de cada isla por lo que se refiere a sus interconexiones, especialmente en el caso de Formentera.
4. Procurar el establecimiento de equipamientos que deban ubicarse en suelo rústico mediante la reutilización de edificios, siempre que sea posible.

TÍTULO III LA GESTIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO I Principios generales de la gestión territorial

Artículo 79

1. Esta Ley vincula la actuación de todas las Administraciones Públicas en el territorio de las Illes Balears, sin perjuicio de las competencias de cada una de ellas.
2. El Gobierno de las Illes Balears deberá emitir informe *vinculante* ⁹, previamente a la aprobación de un plan de la Administración General del Estado o de sus entidades autónomas, siempre que éste tenga incidencia en el territorio de las Illes Balears, sobre la conformidad del plan con estas directrices.

Artículo 80

⁹ Esta expresión fue declarada inconstitucional y nula por Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007 (BOE de 27 de marzo de 2007).

1. En las Illes Balears la gestión territorial se regirá por los principios de coordinación, de programación y de colaboración entre las Administraciones Públicas competentes.
2. El Gobierno de las Illes Balears desarrollará, en coordinación con los Consejos Insulares y los Ayuntamientos, un sistema de información territorial.

Artículo 81

En la redacción de los instrumentos previstos en estas directrices, así como en su ejecución, el Gobierno de las Illes Balears deberá garantizar la participación efectiva de los ciudadanos y de las ciudadanas, de acuerdo con lo que se establece en la legislación vigente.

Artículo 82

1. El Gobierno de las Illes Balears presentará al Parlamento de las Illes Balears una memoria relativa a la aplicación de estas directrices, dentro del tercer año desde su promulgación y, a partir de esta primera memoria, lo hará cada cuatro años. Juntamente con la memoria, se propondrán las medidas necesarias para corregir las disfunciones que se hayan detectado.
2. Los Ayuntamientos y los Consejos Insulares deberán facilitar los datos, cumplimentando los cuestionarios que les remita el Gobierno sobre licencias de edificación y uso del suelo otorgadas, superficie construida y de nuevo suelo, número de habitantes potenciales, plazas de alojamientos y aquellos que puedan determinar los instrumentos de ordenación territorial, con la finalidad de elaborar la memoria citada en el punto anterior.

Artículo 83

Los planes de reconversión territorial (PRT) se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación que establece la legislación urbanística, y podrán delimitar unidades de actuación discontinuas que contengan el área territorial sujeta a la reconversión y otros suelos de futuro desarrollo urbano.

CAPÍTULO II

Redacción del planeamiento de desarrollo de las directrices

Artículo 84

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 ¹⁰.
2. La prioridad de los planes de ordenación del medio natural será la establecida por los correspondientes planes territoriales parciales.

Artículo 85

Todos los instrumentos previstos en estas directrices contendrán un estudio de acuerdo con la normativa específica de evaluación de impacto ambiental y usarán la cartografía elaborada por el Gobierno de las Illes Balears.

Artículo 86

Los instrumentos de ordenación territorial previstos en estas directrices deberán contener una valoración económica de los recursos naturales afectados.

Específicamente se analizará el coste de las medidas necesarias para evitar, con carácter preventivo, los daños previsibles sobre la calidad ambiental, el paisaje y los recursos naturales, y para establecer la adecuada implicación de los procesos económicos terciarios con la conservación y el mantenimiento del patrimonio natural y paisajístico.

CAPÍTULO III

Adaptación del planeamiento territorial a las directrices de ordenación territorial

Artículo 87

1. El planeamiento territorial se modificará según lo que dispone esta Ley, teniendo en cuenta las siguientes reglas:
- a) Los planes territoriales parciales y los planes directores sectoriales tienen el mismo rango jurídico y vinculan a los aprobados con anterioridad.
 - b) Cuando la aprobación de un plan suponga la modificación de un plan anterior, debe determinar de forma expresa los aspectos concretos que se modifican.
 - c) Un plan de ordenación del medio natural sólo podrá ser modificado por otro plan del mismo tipo, excepto cuando otro instrumento de ordenación territorial suponga un aumento en las medidas de protección establecidas.
 - d) Para la modificación de un plan, el plazo de información pública y emisión de informes será de un mes.

¹⁰ La redacción de este apartado corresponde a la establecida por Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears (BOCAIB de 4 de diciembre de 2003).

La redacción original del precepto era la siguiente:

“1. El Plan Territorial Parcial de Eivissa y Formentera y el de Menorca serán aprobados en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, y el de Mallorca en el plazo máximo de cinco años.”

2. En cualquier caso, las tramitaciones a que se refiere el punto anterior se regirán de forma supletoria por la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears.

Disposición Adicional Primera

Todos los criterios establecidos en esta Ley para la redacción de los instrumentos de ordenación territorial se interpretarán de acuerdo con los aprobados por el Parlamento de las Illes Balears, según la disposición transitoria única de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears .

Disposición Adicional Segunda

El Gobierno de las Illes Balears dictará las disposiciones necesarias para llevar a cabo los planes y los proyectos para las áreas de reconversión territorial (ART) del capítulo 7 del título I de esta Ley, sin perjuicio de que se puedan realizar actuaciones demostrativas de forma inmediata a su entrada en vigor.

Disposición Adicional Tercera ¹¹

1. *Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares en un área de protección territorial (APT) sólo serán permitidas cuando se realicen fuera de la franja de 250 metros, medida desde el límite interior de la ribera del mar, y siempre que no se trate de espacios objeto de protección definidos en 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 la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres , o que sean un área de prevención de riesgos (APR). Esta franja será de 100 metros para la isla de Formentera.*

El resto de nuevas construcciones en áreas de protección territorial (APT) sólo podrán efectuarse cuando se trate de construcciones de uso no residencial afectas a explotaciones agrarias o, en los demás casos, cuando sean declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo.

2. *Las edificaciones existentes en áreas de protección territorial (APT), construidas según la normativa urbanística vigente que les era de aplicación en el momento de su construcción o que se legalicen, de acuerdo con lo que se ha expuesto en el punto anterior, cuyo uso no fuera uno de los permitidos en la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de esta Ley, podrán ser objeto de obras de rehabilitación, de consolidación y de pequeñas ampliaciones para mejorar sus condiciones higiénicas y estéticas y su integración paisajística.*
3. *Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de esta Ley, respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición, por manifiesta*

¹¹ Esta disposición adicional fue derogada por Ley 9/1999, de 6 de octubre (BOCAIB de 12 de octubre de 1999; BOE de 18 de noviembre de 1999).

prescripción de la infracción, podrán incorporarse al planeamiento general correspondiente con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas de acuerdo con sus determinaciones, y podrá solicitarse su legalización, que se concederá siempre que junto con la petición se presente la documentación correspondiente al proyecto de ejecución de la obra en el estado actual.

Disposición Adicional Cuarta

El Gobierno de las Illes Balears, en el plazo de tres meses, evaluará el coste económico de la aplicación de las directrices y preverá en los proyectos de Presupuestos Generales de las Illes Balears correspondientes los recursos anuales, propios o externos, necesarios para llevarla a cabo.

Disposición Adicional Quinta

En el plazo de tres meses, el Gobierno de las Illes Balears determinará y aprobará, por acuerdo del Consejo de Gobierno, los indicadores de sostenibilidad para la redacción de la memoria que establece el artículo 82 de la presente Ley .

Disposición Adicional Sexta

El Gobierno de las Illes Balears aprobará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo del sistema de información territorial previsto en el artículo 80.2 de esta Ley .

Disposición Adicional Séptima

El Gobierno de las Illes Balears promoverá la regulación de los estudios de evaluación de impacto ambiental de los instrumentos de ordenación territorial y de los instrumentos de planeamiento general.

Disposición Adicional Octava

El Gobierno de las Illes Balears aprobará las medidas necesarias para favorecer:

1. La aplicación, antes de un año, de la Agenda Local 21 en los municipios y núcleos de las Illes Balears, de acuerdo con el programa 21 de la Conferencia de Río (1992).
2. Las actuaciones de educación ambiental destinadas a sensibilizar la población en cuanto a las necesidades de protección del medio ambiente, a la conservación de la naturaleza, al uso responsable de los recursos naturales, a los tratamientos adecuados de los residuos, de la energía, de las aguas y, en general, a la promoción de las prácticas respetuosas con el medio ambiente.
3. La creación de incentivos para la conservación y mejora de los recursos naturales y de medidas para la generación de rentas en compensación de aquellas fincas que, por sus excepcionales valores ecológicos y paisajísticos, están afectadas por las áreas de especial protección de interés para las Illes Balears.

4. Dispondrá, en cumplimiento y sintonía con las modificaciones estatales del procedimiento administrativo común en relación con la obligación de resolver, los plazos máximos de obtención de una resolución y tratamiento del silencio administrativo, la actuación pertinente para su regulación en las Illes Balears en un período que no excederá de seis meses.

En cualquier caso, se promoverá, con el rango que corresponda, la regulación de las autorizaciones relativas a las actividades del sector primario, a las industrias de transformación agraria y a los equipamientos agrícolas, forestales o pecuarios, que deban desarrollarse en suelo rústico, en todo lo relativo a competencias de tramitación, procedimiento y resolución. En esta regulación se dispondrá el plazo máximo para notificar la resolución y que el silencio administrativo deberá tener efecto positivo.

5. El fomento de las actividades complementarias, de acuerdo con la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y con la política agraria común (PAC), con la finalidad de conseguir mejoras para las rentas rurales.
6. Los nuevos usos compatibles con el modelo territorial y la conservación de construcciones, banales, caminos y otros elementos etnológicos, para las fincas que han abandonado la actividad agraria.
7. El fomento y la captación de recursos, así como la elaboración de los instrumentos de colaboración entre Administraciones Públicas y los propietarios de fincas rurales para potenciar una gestión económica activa que permita su mantenimiento. Específicamente, se promoverá la creación de los instrumentos previstos en el artículo 23 de esta Ley

Disposición Adicional Novena

Queda prohibida la publicidad en suelo rústico, exceptuando los rótulos de carácter informativo ubicados en la misma finca donde se desarrolla la actividad anunciada, que serán objeto de regulación reglamentaria específica, los carteles que señalen lugares de interés público, no comerciales, y las indicaciones de orden general.

Disposición Adicional Décima

Las Administraciones Autonómica y Local preverán medidas y actuaciones que favorezcan la adquisición de la primera vivienda para aquellas personas residentes más de cinco años en las Illes Balears que se comprometan a mantener su propiedad por un período no inferior a cinco años.

Disposición Adicional Undécima

Para reducir al máximo los niveles de riesgo de desprendimiento, de erosión, de inundación, de contaminación de acuíferos o de incendio, los diferentes instrumentos urbanísticos incluirán la documentación necesaria para hacer frente a estos riesgos.

Disposición Adicional Duodécima

A la entrada en vigor de esta Ley quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría que corresponda, los terrenos de uso residencial, turístico o mixto siguientes:

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado por un plan general de ordenación urbana con vigencia superior a doce años.
2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para la urbanización que no tengan un proyecto de urbanización aprobado definitivamente y que se encuentren en una de las dos situaciones siguientes:
 - a) Que formen un núcleo aislado, incumpliendo alguna de las condiciones a), b) o c) del artículo 32.2 de esta Ley .
 - b) Que se encuentren en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y de 100 metros para la isla de Formentera. Se exceptúan los terrenos que queden dentro de la proyección ortogonal posterior a la ribera del mar, en una de las siguientes circunstancias:
 1. De la zona de servicios de un puerto de titularidad estatal o de las Illes Balears.
 2. De un suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización que tenga proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

Asimismo, se exceptúan los terrenos que a la entrada en vigor de esta Ley dispongan de planeamiento parcial definitivamente aprobado cuyo desarrollo haya resultado afectado por una suspensión judicial del acto de aprobación definitiva del plan parcial, siempre y cuando el inicio de la tramitación del proyecto de urbanización se realice en el plazo de seis meses desde la notificación de la resolución judicial firme favorable a los promotores.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado y que, incumpliendo los plazos establecidos, no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial.
4. Los terrenos clasificados como suelo apto para la urbanización que tengan una vigencia igual o superior a cuatro años y que no hayan iniciado la tramitación del planeamiento parcial.

Disposición Adicional Decimotercera

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 13.3 de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de Cesión De Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y Medidas Fiscales Complementarias , se establece una nueva reducción aplicable a la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

- a) Cuando en la base imponible de una adquisición mortis causa que corresponda a los cónyuges, ascendientes, descendientes o adoptados de la persona finada, estuviera incluido el valor de un terreno ubicado en un área de suelo rústico protegido a que se refieren los apartados a), b) y c) del artículo 19.1 de esta Ley , o bien en un área de interés agrario a que se refiere la disposición transitoria octava de la presente Ley, para obtener la base liquidable se aplicará a la imponible una reducción, con independencia de las ya existentes en la legislación estatal o autonómica, del 95 por 100 del valor de aquel terreno.

Esta reducción se aplicará únicamente a aquellas fincas en las cuales, al menos, un 33 por 100 de su extensión quede incluida dentro de las áreas de suelo rústico protegido antes citadas y en proporción a este porcentaje, y será incompatible con cualquier otra reducción estatal o autonómica que recaiga sobre estos bienes.

- b) Cuando se trate de la adquisición de terrenos ubicados en un área de interés agrario a que se refiere la disposición transitoria octava de la presente Ley, para la aplicación de la reducción será necesario que estos terrenos estén afectos a una explotación agraria y que el causante haya declarado rendimientos procedentes de la actividad agraria en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas durante los cinco años anteriores a su fallecimiento.

- 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 38.1.b) de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Medidas Fiscales y Administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, se establece una deducción para aplicar a la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

- a) Los titulares de fincas o terrenos incluidos dentro de las áreas de suelo rústico protegido a que se refieren los apartados a), b) y c) del artículo 19.1 de esta Ley y de fincas incluidas en espacios naturales protegidos declarados parques naturales, reservas naturales y monumentos naturales de conformidad con lo que dispone la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres , podrán deducir el 50 por 100 de los gastos de conservación y mejora realizados, siempre que ello no suponga la minoración del gravamen de alguna o algunas categorías de renta, para que los citados terrenos generen rendimientos o incrementos de patrimonio sujetos durante el ejercicio de aplicación de la deducción.
- b) No será aplicable la deducción a aquellos contribuyentes que hayan considerado los citados gastos como deducibles de los ingresos brutos a los efectos de determinar la base imponible.
- c) Para tener derecho a esta deducción, al menos, un 33 por 100 de la extensión de la finca deberá quedar incluida en una de estas áreas de suelo rústico protegido a que se refiere el apartado a) de esta disposición.

d) El importe de esta deducción no podrá superar la mayor de estas dos cantidades:

- 1) La satisfecha en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, excepto en el caso de las fincas ubicadas dentro de parques naturales, reservas naturales y monumentos naturales, en que el límite será del triple de la satisfecha en concepto de este impuesto.
- 2) La cantidad de 25,00 euros por hectárea de extensión de la finca, en los casos en que ésta se ubique dentro de parques naturales, reservas naturales y monumentos naturales; y la cantidad de 12,00 euros por hectárea de extensión de la finca para el resto de supuestos.

Estas cuantías se entenderán siempre referidas a la parte de los terrenos afectados por las figuras de protección a que se refiere esta disposición.

e) El importe de esta deducción, junto con las restantes aplicables al sujeto pasivo, podrá llegar hasta el 100 por 100 de la cuota íntegra autonómica del ejercicio en que se hayan producido los gastos de conservación y mejora ¹².

¹² La redacción de este apartado corresponde a la establecida por Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOCAIB 28 de diciembre de 2002; BOE de 21 de enero de 2003).

La redacción anterior, que fue establecida por Ley 20/2001, de 21 de diciembre (BOCAIB de 31 de diciembre de 2001; BOE de 16 de enero de 2002), era la siguiente:

“2. De conformidad con el artículo 13.Uno.1.º.b) de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de cesión de tributos del Estado a las comunidades autónomas y medidas fiscales complementarias, se establece una deducción a aplicar en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

a) Los titulares de fincas o terrenos incluidos en las áreas de suelo rústico protegido a que se refieren los apartados a), b) y c) del artículo 19.1 de esta ley, podrán deducir el 25 por 100 de los gastos de conservación y mejora realizados, siempre que ello no suponga la minoración del gravamen de alguna o algunas categorías de renta, por generar los citados terrenos rendimientos o incrementos de patrimonio sujetos durante el ejercicio de aplicación de la deducción.

Cuando las fincas estén incluidas dentro de espacios naturales protegidos declarados conforme a lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres, y concretamente en parques naturales, reservas naturales y monumentos naturales, la deducción de los gastos de conservación y mejora realizados será del 50 por 100.

b) No será aplicable la deducción a aquellos contribuyentes que hayan considerado los anteriores gastos como deducibles de los ingresos brutos a los efectos de determinar la base imponible.

c) Para tener derecho a esta deducción, al menos un 33 por 100 de la extensión de la finca deberá quedar incluida en una de estas áreas de suelo rústico protegido a que se refiere el apartado a) de esta disposición.

d) El importe de esta deducción no podrá superar la mayor de estas dos cantidades:

d.1) La satisfecha en concepto de impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza rústica, excepto en el caso de fincas ubicadas en parques naturales, reservas naturales y monumentos naturales en las que el límite será del triple de la satisfecha en concepto de dicho impuesto.

d.2) La cantidad de 25,00 euros por hectárea de extensión de la finca, en los casos en que ésta se ubique dentro de parques naturales, reservas naturales y monumentos naturales; y la cantidad de 12,00 euros por hectárea de extensión de la finca para el resto de supuestos.

Estas cuantías se entenderán siempre referidas a la parte de los terrenos afectados por las figuras de protección a que se refiere la presente disposición.

3. El punto anterior será de aplicación para los períodos impositivos que finalicen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Disposición Adicional Decimocuarta

1. Se modifica el segundo párrafo del artículo 18 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 queda redactado de la siguiente manera:

.....

2. Se añade un tercer párrafo al artículo 18 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 queda redactado de la siguiente manera:

.....

3. 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 queda redactada de la siguiente manera:

.....

Disposición Adicional Decimoquinta

Se añade un punto 5 al artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears , que quedará redactado de la siguiente manera:

e) El importe de esta deducción, junto con las restantes aplicables al sujeto pasivo, podrá alcanzar hasta el cien por cien de la cuota íntegra autonómica del ejercicio en el cual se hubiesen producido los gastos de conservación y mejora.”

La redacción original era la siguiente:

“2. De conformidad con el artículo 13.1.1º de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y Medidas Fiscales Complementarias , se establece una deducción a aplicar a la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

a) Los titulares de fincas o terrenos incluidos en las áreas de suelo rústico protegido a que se refieren los apartados a), b) y c) del artículo 19.1 de esta Ley, podrán deducir el 25 por 100 de los gastos de conservación y mejora realizados, siempre que ello no suponga la minoración del gravamen de alguna o algunas categorías de renta, por generar los citados terrenos rendimientos o incrementos de patrimonio sujetos durante el ejercicio de aplicación de la deducción.

b) No será aplicable la deducción a aquellos contribuyentes que hayan considerado los anteriores gastos como deducibles de los ingresos brutos a los efectos de determinar la base imponible.

c) Para tener derecho a esta deducción, al menos, un 33 por 100 de la extensión de la finca deberá quedar incluida en una de estas áreas de suelo rústico protegido a que se refiere el apartado a) de este punto.

d) El importe de esta deducción no podrá superar la mayor de estas dos cantidades:

1. La satisfecha en concepto de Impuesto sobre los Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

2. La cantidad de 1.000 pesetas por hectárea de extensión de la finca.

Estas cantidades se entienden siempre referidas a la parte de los terrenos afectados por las figuras de protección a que se refiere la presente disposición.

e) El importe de esta deducción, junto con las restantes aplicables al sujeto pasivo, podrá alcanzar hasta el 100 por 100 de la cuota íntegra autonómica del ejercicio en el cual se hubiesen producido los gastos de conservación y mejora.”

.....

Disposición Adicional Decimosexta

Se modifica el punto 2 del artículo 22 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears , que quedará redactado de la siguiente manera:

.....

Disposición Adicional Decimoséptima

1. Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que tengan por objeto su adaptación a las determinaciones de un instrumento de ordenación territorial, se realizarán de acuerdo con la siguiente tramitación:
 - a) El proyecto de revisión o modificación se someterá a la aprobación inicial del Pleno del Ayuntamiento, sin ningún trámite previo que no venga regulado en la normativa de régimen local.
 - b) Seguidamente, el proyecto se someterá a información pública y a audiencia simultánea del resto de Administraciones Públicas competentes en la materia, por un plazo máximo de un mes. El anuncio se publicará en el “Boletín Oficial de las Illes Balears” y en un periódico de la isla.
 - c) Agotado el período de información pública, el Pleno del Ayuntamiento dispondrá de un plazo máximo de un mes para la aprobación provisional y su presentación a la Comisión Insular de Urbanismo correspondiente.
 - d) La Comisión Insular de Urbanismo deberá resolver sobre la aprobación definitiva, en el plazo de tres meses desde la presentación del expediente completo en su registro; transcurrido este plazo, si el Ayuntamiento no hubiera sido notificado de ninguna resolución al respecto, la aprobación definitiva se entenderá otorgada por acto presunto estimatorio. En este caso, el Ayuntamiento dispondrá la publicación de la aprobación definitiva en el “Boletín Oficial de las Illes Balears”.
2. En el caso de incumplirse el plazo fijado por el instrumento de ordenación territorial para la adaptación de los instrumentos de planeamiento general, ésta deberá tramitarse con la primera modificación o revisión del instrumento de planeamiento general que se redacte, sin la cual no podrá aprobarse.

Disposición adicional decimooctava

Se añade una disposición adicional tercera a la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears , que quedará redactada de la siguiente manera:

.....

Disposición Adicional Decimonovena

Para el mantenimiento de la unidad territorial determinada por las “possessions, llocs” o fincas tradicionales, ubicadas en áreas naturales de especial interés se permitirá la agrupación de las posibilidades edificatorias destinadas a los usos y a las actividades que la matriz de ordenación del suelo rústico prevé para el sector primario, de acuerdo con la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears . Las edificaciones y los terrenos adscritos a estas agrupaciones constituirán una unidad indivisible durante un período no inferior a veinte años, con el compromiso de mantenimiento de la actividad. La indivisibilidad se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Disposición Adicional Vigésima

Se modifica el artículo 11 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Illes Balears , que quedará redactado de la siguiente manera:

.....

Disposición Adicional Vigesimoprimer

En las áreas de especial protección de interés para las Illes Balears, los cerramientos de las fincas se regirán por las siguientes reglas:

1. Los cerramientos de las explotaciones agrarias que no supongan obras de fábrica se efectuarán siguiendo los sistemas tradicionales de la zona y sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.
2. En los casos no comprendidos en el punto anterior, se realizarán con piedra arenisca o caliza en muros de pared seca y queda expresamente prohibido el enfoscado de los mismos. La altura máxima del cerramiento macizo será de 1 metro, y se admitirá sobre su coronación y hasta una altura máxima de 2,20 metros, la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona.

Disposición Adicional Vigesimosegunda¹³

Los instrumentos de ordenación territorial para la isla de Formentera, en uso de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio, incluido el litoral en el ámbito de las Illes Balears, determinarán los elementos, las características y las circunstancias físicas que deban concurrir para que un bien pueda ser incluido como uno de los que integran la ribera del mar.

En ningún caso podrá considerarse que formen parte de la ribera del mar los terrenos edificados de conformidad con la normativa que les era de aplicación a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas .

Disposición Adicional Vigesimotercera

¹³ Esta disposición fue declarada inconstitucional y nula por Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007 (BOE de 27 de marzo de 2007).

El Gobierno de las Illes Balears creará una red de parques y reservas naturales que contemplarán una representación significativa de los hábitats insulares, que incluirá, como mínimo, los espacios previstos en la disposición adicional tercera 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 .

Disposición Transitoria Primera

Los planes territoriales parciales y los planes directores sectoriales en elaboración en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, deberán adaptarse a las determinaciones de estas directrices de ordenación territorial de las Illes Balears.

Disposición Transitoria Segunda

Los planes directores sectoriales aprobados definitivamente en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, deberán adaptarse a las determinaciones de estas directrices en el plazo máximo de dos años desde su vigencia. Los planes que se aprueben posteriormente a esta Ley podrán prever las adaptaciones de los planes vigentes.

Disposición Transitoria Tercera

En ausencia de plan territorial parcial, el Gobierno de las Illes Balears podrá ordenar diversas áreas de especial protección mediante un único plan de ordenación del medio natural.

Disposición Transitoria Cuarta

1. Hasta la entrada en vigor de los planes territoriales parciales, los instrumentos de planeamiento general o parcial que impliquen crecimiento de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, existente a la entrada en vigor de esta Ley, sólo podrán tramitarse cuando este crecimiento, en cada municipio, no supere el menor de los siguientes valores:
 - a) El que resulte de aplicar un 3 por 100 del suelo urbano existente, en el término municipal, en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.
 - b) El que resulte de aplicar un 2 por 100 del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización, en el término municipal, existente a la entrada en vigor de esta Ley.

En cualquier caso, este crecimiento correrá a cargo de quien finalmente autorice el plan territorial parcial cuando se apruebe.

2. Por causas excepcionales expresadas en la memoria que debe presentar el Gobierno al Parlamento de las Illes Balears o por otras justificadas, y a propuesta de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, corresponderá al Consejo de Gobierno aprobar las modificaciones de los porcentajes del punto anterior para uno o más municipios.
3. Se exoneran de lo que se dispone en el punto 1 de esta disposición los suelos que se amparen en la disposición transitoria sexta, 2, de esta Ley.

Disposición Transitoria Quinta

1. Hasta que se aprueben los planes territoriales parciales correspondientes, por lo que se refiere a las Áreas de Transición (AT), éstas estarán formadas por la franja de 350 metros a partir del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización del núcleo según el instrumento de planeamiento general vigente, de acuerdo con lo previsto en estas directrices de ordenación territorial.
2. Los instrumentos de planeamiento general, para su ordenación, preverán medidas encaminadas a obtener un adecuado grado en la intensidad de las actividades, de los usos y de las actuaciones para favorecer la adecuada integración paisajística de los núcleos en su entorno.
3. Sin perjuicio de lo que dispone el punto anterior, y en lo referente a los crecimientos de los núcleos urbanos situados a menos de 500 metros del límite interior de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y 100 metros para la isla de Formentera, que no se encuentren en zonas en las que sea de aplicación el Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística, éstos podrán efectuarse siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Las condiciones de contigüidad del artículo 32 de esta Ley .
 - b) Que la proyección ortogonal de los nuevos urbanizables sobre la línea de la ribera del mar no sobrepase la proyección ortogonal definida por el actual suelo urbano.
 - c) Los espacios comprendidos entre el suelo urbano y la zona de dominio público marítimo-terrestre, deberán mantener su clasificación como suelo rústico.

Disposición Transitoria Sexta

1. Excepcionalmente mantendrán la clasificación urbanística de suelo urbanizable o apto para la urbanización los terrenos que cumplan la totalidad de las siguientes condiciones:
 - a) Que no se encuentren a una distancia inferior a 500 metros de la ribera del mar, para las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, y a 100 metros para la isla de Formentera.
 - b) Que el Ayuntamiento así lo declare, mediante acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta.
 - c) Que el sector urbanizable o apto para la urbanización se destine preferentemente a la construcción de establecimientos de alojamiento turístico de máxima categoría y con una ratio mínima de 100 metros cuadrados de suelo por plaza turística.
 - d) Que las edificaciones se integren paisajísticamente en el entorno y tengan correspondencia con las tipologías de la zona en cuanto a morfología, colores y materiales.
 - e) Que el Consejo de Gobierno así lo apruebe, previo informe vinculante de la Comisión Insular de Urbanismo, y oída la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

2. Asimismo, mantendrán su clasificación de suelo urbanizable o apto para la urbanización, con independencia de las condiciones fijadas en la disposición adicional duodécima de esta Ley, los polígonos o sectores siguientes:

a) Los terrenos destinados a innovación tecnológica, según lo que dispone la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de Creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.

b) Los terrenos que disponen de plan parcial aprobado definitivamente, en los cuales se hayan realizado, en ejecución del planeamiento, obras de urbanización que precisen completar su desarrollo urbanístico a efectos de:

1) Garantizar la ejecución de la totalidad de infraestructuras y de servicios exigibles.

2) Alterar las características de la ordenación inicialmente previstas

¹⁴.

c) *Los terrenos colindantes con la ribera del mar que los planes territoriales insulares determinen- 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 intersecarse 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* ¹⁵.

¹⁴ La redacción de este apartado corresponde a la establecida por Ley 9/1999, de 6 de octubre (BOCAIB de 12 de octubre de 1999; BOE de 18 de noviembre de 1999).

La redacción anterior del precepto era la siguiente:

“Asimismo, mantendrán su clasificación de suelo urbanizable o apto para la urbanización, con independencia de las condiciones establecidas en la disposición adicional duodécima de esta ley, los siguientes polígonos o sectores:

a) Los terrenos destinados a innovación tecnológica, según lo que dispone la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.

b) Los terrenos afectados por el proyecto de ampliación del Puerto de Ciutadella de Menorca, objeto del actual concurso formulado por el Gobierno de las Illes Balears y el Ayuntamiento.

c) Los terrenos aislados aptos para la urbanización del municipio de Campos que disponen de un plan parcial aprobado provisionalmente, por lo cual queda sin efecto la actuación administrativa que había suspendido parcialmente las normas subsidiarias, y proseguirá la tramitación urbanística que corresponda.

d) Los terrenos que disponen de plan parcial aprobado definitivamente, en los que se hayan realizado, en ejecución del planeamiento, obras de urbanización y que precisen completar su desarrollo urbanístico a efectos de:

1. Garantizar la ejecución de la totalidad de infraestructuras y servicios exigibles.

2. Alterar las características de la ordenación inicialmente previstas”.

Disposición Transitoria Séptima

1. En un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, los Ayuntamientos, por acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta, comunicarán al Gobierno de las Illes Balears y a la Comisión Insular de Urbanismo los terrenos que consideren prioritarios a los efectos de que tengan la clasificación de urbanizables o aptos para la urbanización, en los límites establecidos en la disposición transitoria cuarta de la presente Ley.

En ningún caso, estos suelos pueden ser los incluidos en el punto 2 de la disposición adicional duodécima de esta ley.

Vista la petición de los Ayuntamientos y los informes previos de la Comisión Insular de Urbanismo y de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, el Gobierno de las Illes Balears acordará los terrenos, cuya tramitación urbanística podrá llevarse a cabo a los efectos de lo que dispone la disposición transitoria cuarta de esta Ley.

2. El Gobierno de las Illes Balears determinará los terrenos cuya clasificación queda suspendida hasta que se apruebe el plan territorial parcial.

Disposición Transitoria Octava

Hasta que se aprueben los planes territoriales parciales correspondientes, se considerarán áreas de interés agrario (AIA) las siguientes:

1. En relación con la isla de Mallorca:
 - a) La zona cerealística del centro de la isla, formada por los 18 municipios de Muro, Santa Margalida, Llubí, María de la Salut, Ariany, Petra, Sineu, Costitx, Sencelles, Santa Eugènia, Lloret de Vistalegre, Sant Joan, Manacor, Vilafranca de Bonany, Montuïri, Algaida, Porreres y Felanitx.
 - b) Las zonas de regadío.
 - c) Las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas.
 - d) Superficies catalogadas como cultivo frutal-secano.
 - e) Superficies cultivadas con pendientes superiores o iguales al 10 por 100.
 - f) Superficies destinadas a cultivos de forrajes.
 - g) Superficies cuyos cultivos están ligados a una denominación de calidad.
2. En relación con la isla de Menorca:
 - a) Superficies destinadas a cultivos de forrajes.

¹⁵ Esta letra, que fue añadida por Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears (BOCAIB de 4 de diciembre de 2003), fue derogada por Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears .

- b) Las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas.
 - c) Las zonas de regadío.
 - d) Superficies cuyos cultivos o producción ganadera estén ligados a una denominación de calidad.
3. En relación con las islas de Eivissa y de Formentera:
- a) Las zonas de regadío.
 - b) Las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas.
 - c) Superficies cultivadas con pendientes superiores o iguales al 10 por 100.
 - d) Superficies catalogadas como cultivo frutal-secano.
 - e) Superficies cuyos cultivos estén ligados a una denominación de calidad.

Disposición Transitoria Novena

En ausencia del plan territorial parcial, quedan sometidos a informe vinculante de la Comisión Balear de Medio Ambiente, previo a su aprobación definitiva, los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan delimitaciones de las áreas que proponga el instrumento de planeamiento general como Áreas de Prevención de Riesgos (APR).

Disposición Transitoria Décima

Hasta que se apruebe definitivamente el Plan Territorial Parcial de Mallorca, la Consejería de Turismo del Gobierno de las Illes Balears podrá otorgar las autorizaciones previa y de apertura para actividades turísticas, y los Ayuntamientos podrán otorgar las licencias de edificaciones y usos del suelo correspondientes a las áreas de la Serra de Tramuntana excluidas del Plan Director de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca, previo informe de la administración competente en materia medioambiental.

Disposición Transitoria Undécima

Durante un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Consejo de Gobierno de les Illes Balears, para la ejecución de las actuaciones demostrativas a que se refiere la disposición adicional segunda de esta Ley, podrá delimitar áreas de actuación y aprobar proyectos, lo cual supondrá la declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación.

Disposición Transitoria Duodécima

La delimitación de las zonas definidas por las proyecciones ortogonales a que hace referencia esta Ley, se realizarán, en ausencia de plan territorial parcial, mediante Orden del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación

del Territorio y Litoral, a propuesta de la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

En el procedimiento del párrafo anterior se dará audiencia a los Ayuntamientos y a los propietarios.

Disposición Transitoria Decimotercera

Sin perjuicio de lo que dispone el artículo 4.2 de la presente Ley y mientras no se adapten los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento general a esta Ley, la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico del anexo I y sus definiciones, cuando sean de aplicación al sector primario, tendrán los efectos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears .

Disposición Transitoria Decimocuarta

1. Todos los Ayuntamientos de las Illes Balears, en el plazo de sesenta días contados desde la entrada en vigor de esta Ley, deberán comunicar, a través de certificación municipal, a la Comisión Insular de Urbanismo y al Archivo Central de Urbanismo de la Consellería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral, las siguientes superficies expresadas en hectáreas, individualizadas para cada núcleo, polígono o sector y reflejadas en un plano general del término municipal, indicando su uso global y su población:
 - a) De los núcleos urbanos.
 - b) De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial inicialmente aprobado.
 - c) De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial definitivamente aprobado respecto de los cuales se indicará si cuentan o no con proyecto de urbanización definitivamente aprobado y con qué fecha.
 - d) De los urbanizables con programa de actuación urbanística definitivamente aprobado.
 - e) Del resto de urbanizables o aptos para la urbanización.
 - f) De los terrenos clasificados como suelo rústico protegido como consecuencia de las determinaciones de inmediata y directa aplicación de esta ley.
2. No podrán aprobarse definitivamente revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento general en aquellos municipios que no hayan cumplido el deber de comunicación que se establece en el punto 1 de esta disposición, o que no se hayan adaptado a la normativa autonómica sobre regulación de capacidad de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.

Disposición Transitoria Decimoquinta

A partir de la entrada en vigor de esta Ley, las administraciones insulares titulares de la función ejecutiva y de gestión en materia de urbanismo,

para suspender total o parcialmente los instrumentos de planeamiento general, aplicarán el siguiente procedimiento:

1. El pleno del Consejo Insular, a propuesta de la Comisión Insular de Urbanismo, podrá acordar la suspensión, total o parcial, de la vigencia de los instrumentos de planeamiento general, cuando se acredite de manera fehaciente una causa o causas manifiesta y concreta de interés supramunicipal que resulta contradictoria con las determinaciones de estos instrumentos. En todo caso, esta causa o causas debe responder a la esfera de las competencias propias de la Administración insular.
2. Cuando la suspensión de la vigencia de uno o de varios instrumentos de planeamiento general sea parcial, el acuerdo del Pleno del Consejo Insular fijará el ámbito o los ámbitos de aplicación, para lo cual se adjuntará la documentación gráfica necesaria.
3. El acuerdo de suspensión incorporará un dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears, que analizará la causa o causas de la propuesta de suspensión y su adecuación al ordenamiento jurídico, un informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial sobre adecuación de la propuesta de suspensión al modelo de ordenación territorial y el resultado de la audiencia de quince días dada a los Ayuntamientos afectados y a los interesados, si están identificados.
4. Hasta que se apruebe la revisión del instrumento de planeamiento general suspendido, se dictarán normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, cumplimentando la tramitación de aplicación, en el plazo máximo de seis meses a partir del acuerdo de suspensión.
5. En ningún caso se podrán aprobar definitivamente normas complementarias y subsidiarias para la ordenación de terrenos afectados por una suspensión de su planeamiento, sin un dictamen del Consejo Consultivo de las Illes Balears sobre su adecuación al ordenamiento jurídico.
6. Hasta que hayan transcurrido cinco años a partir de la extinción de una suspensión, total o parcial, no podrá acordarse una nueva suspensión que afecte a los mismos ámbitos y tenga la misma finalidad.
7. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el "Boletín Oficial de las Illes Balears" y en uno de los periódicos de cada una de las islas afectadas y, además, se comunicarán a las corporaciones locales interesadas.

Disposición Transitoria Decimosexta

En aquellos municipios sin instrumento de planeamiento aprobado definitivamente serán de aplicación las siguientes normas urbanísticas:

1. En estos municipios se clasificará como suelo urbano lo que determine la legislación vigente.

2. Concesión de licencias de edificación y uso del suelo en suelo rústico: Mientras no se apruebe el planeamiento que legalmente corresponda y no haya plan territorial parcial, la concesión de licencia en suelo rústico se regulará por lo que establece la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears , y las categorías de suelo rústico serán las definidas en los artículos 19 y 20 de esta Ley ; y tendrán la consideración de suelo rústico protegido los ámbitos definidos por 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 . El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico común y les será de aplicación lo que dispone el artículo 25.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears .

3. Las normas urbanísticas en suelo urbano serán las siguientes:

a) Zona de núcleo antiguo e intensiva.

Forman parte de este ámbito las zonas de suelo que puede considerarse urbano y que corresponden al núcleo original de la población y sus ampliaciones con una tipología de edificación entre medianeras. Las edificaciones que quieran construirse respetarán las alineaciones existentes y cumplirán las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 150 metros cuadrados.

Fachada mínima: 10 metros.

Tipo de ordenación: Alineación vial.

Altura reguladora: La general de la vía con un máximo de 3 plantas y 10 metros.

Separación de la alineación oficial: La general de la vía.
Separación de las medianeras: 0 metros.

Profundidad edificable: 12 metros por edificio principal y 25 metros por edificaciones secundarias.

Se podrá redactar un estudio de detalle que determine la profundidad edificable de la manzana con una ocupación global del 70 por 100.

Índice de intensidad de uso: 1 vivienda/100 metros cuadrados de parcela.

b) Zona extensiva.

Forman parte de estas zonas las áreas de suelo que puede considerarse urbano en las cuales se ha adoptado una ordenación aislada. Las construcciones que quieran edificarse en estas zonas deberán cumplir las siguientes determinaciones:

Parcela mínima: 400 metros cuadrados.

Fachada mínima de parcela: 15 metros.

Tipo de ordenación: Aislada.

Altura reguladora: 7 metros y 2 plantas.

Separación de la alineación oficial: 5 metros.

Separación de otros límites: 3 metros.

Edificabilidad: 0,5 metros cuadrados/metros cuadrados.

Superficie máxima edificada/edificio: 600 metros cuadrados.

Ocupación: 30 por 100.

4. Condiciones de integración estética y ambiental: Para ambas zonas, se mantendrá el carácter tradicional e histórico de la zona, respetando las características y los valores ambientales del núcleo.

No se concederá licencia de edificación y uso del suelo a los proyectos ni a las obras que no respeten este carácter, y tanto los proyectos de obra nueva como los de reformas y acciones de rehabilitación deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Fachadas:

Los colores, materiales y acabados de las fachadas deberán corresponder a los de las edificaciones tradicionales, teniendo en cuenta sobre todo estos aspectos:

1. La composición de la fachada procurará el predominio de los macizos sobre las aperturas. El diseño de los bajos comerciales quedará integrado en la composición general de la fachada.
2. El color de la fachada será de la gama de ocre-tierra. Se prohíben los acabados de ladrillo visto y los muros pantalla.
3. Las ventanas serán, en general, más altas que anchas, y de madera. Las persianas serán de postigo o listón.

b) Cubiertas:

Las cubiertas serán preferentemente de teja arábica de color ocre.

En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que deban instalarse en la parte superior del edificio de manera que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

c) Elementos salientes:

Sólo se permitirán los siguientes:

1. Los voladizos de cubierta, las cornisas y otros elementos decorativos clásicos y tradicionales.
2. Los balcones tradicionales abiertos y descubiertos de 60 centímetros de ancho como máximo, siempre que la calle tenga más de 8 metros de ancho. Estos elementos deberán separarse de las medianeras un mínimo de 60 centímetros, ocupar como máximo un 50 por 100 de la fachada y estar situados a 3,50 metros por encima de la rasante de la vía

pública. Las barandillas de los balcones serán de hierro. Se prohíbe el uso de balaustradas y de otros elementos prefabricados.

5. Usos permitidos.

En ambas zonas los usos permitidos serán los siguientes:

- a) Vivienda.
- b) Equipamiento comercial, oficinas y despachos.
- c) Talleres e industrias artesanales que no provoquen molestias a los demás usos.
- d) Espacios libres de uso público o privado.
- e) Equipamientos públicos y privados.

6. Rehabilitación y reforma: En los edificios existentes que no cumplan estas normas se podrán realizar obras de reforma o rehabilitación mientras no estén afectados por alguna norma sectorial que los sitúe fuera de ordenación. También se podrán realizar obras de ampliación si no sobrepasan la edificabilidad permitida.

Estas ampliaciones deberán cumplir las determinaciones de estas normas.

7. Documentación a presentar:

Para los edificios que se quieran reformar, rehabilitar o derribar se deberá aportar la información planimétrica, fotográfica y descriptiva suficiente para poder apreciar las características de la edificación existente, sus valores arquitectónicos y para poder determinar los elementos que conviene conservar y proteger. La nueva construcción, las reformas y las rehabilitaciones mantendrán, en la medida de lo posible, el carácter del antiguo edificio y conservarán los elementos arquitectónicos que lo caracterizaban.

8. Definición de los elementos urbanísticos:

Alineaciones oficiales: son las líneas que fijan el límite entre las vías o los espacios públicos y las parcelas o los solares edificables.

Alineaciones de fachadas: Son las líneas que señalan el límite a partir del cual podrán o deberán, según los casos, levantarse las construcciones.

Rasante: Es la línea que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial o de un espacio libre público.

Profundidad edificable: Es la distancia máxima, tomada perpendicularmente a la alineación de fachada, que determina el límite interior del espacio edificable.

Separaciones a los límites de la parcela o del solar:

Se medirán perpendicularmente a estos límites hasta los elementos sobresalientes del edificio, incluyendo los voladizos; se excluirán

aquellos aleros y cornisas de cubierta no practicables y de vuelo inferior a 1 metro.

Las separaciones regirán también para las edificaciones situadas por debajo del terreno natural o, en su caso, por debajo de la rasante de la calle; igualmente regirán para las piscinas y los aljibes.

En los casos de edificación entre medianeras, cuando la edificación deba separarse de las vías o de las áreas públicas, la separación se medirá hasta la alineación de fachada, excluyendo los voladizos que la ordenanza autorice sobre la zona de separación. Estos voladizos deberán separarse de las medianeras una distancia mínima, en todos sus puntos, igual al vuelo y como mínimo se separarán 60 centímetros.

Superficie de ocupación de la parcela o del solar:

Es la superficie comprendida entre los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la edificación, incluida la subterránea.

Todos los voladizos de la edificación, exceptuando los vuelos o aleros de cubierta de dimensión máxima de 1 metro, se contabilizarán como superficie de ocupación. En las zonas de tipología de edificación continua, con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial, los voladizos sobre el espacio público no contarán como superficie de ocupación del solar o de la parcela.

Edificabilidad de una parcela o de un solar: Es el cociente que resulta de dividir el volumen o la superficie edificable máxima por el área de la parcela.

Superficie total edificada: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio de más de 1,80 metros de altura, medidas dentro de los límites definidos por los contornos perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y, en su caso, por los ejes de las paredes medianeras.

Los elementos salientes: Balcones, terrazas, galerías, porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos formarán parte de la superficie edificada de acuerdo con los siguientes criterios:

- Si están abiertos menos de un tercio de su perímetro, contarán íntegramente.
- Si están abiertos más de un tercio de su perímetro, contarán un 50 por 100.

No contarán, a efectos de cálculo de la superficie edificada, los sótanos y semisótanos que se destinen a aparcamientos o a alguna instalación de servicios para la edificación, como son: Maquinarias, aire acondicionado, depósitos de líquidos o gases, cámaras de basuras, contadores, centros de transformación, trasteros, y usos análogos.

Altura de la edificación:

Número de plantas: Se computarán todas las plantas exceptuando los sótanos y el cuerpo sobre la cubierta de las cajas de escalera. No se considerarán plantas diferentes aquellas que tengan una diferencia de nivel de techo inferior a 1,5 metros incluidas en un mismo volumen o ambiente habitable. No computarán los espacios no habitables (con una altura útil inferior a 1,8 metros) aunque sean registrables.

Altura reguladora en la edificación según alineación vial: Se efectuará desde la rasante de la vía pública, en medio de la fachada de la parcela o solar, hasta la línea de intersección de la cara inferior del forjado de cubierta con el plano de fachada.

En el caso de que la fachada del solar con la vía o con el espacio público sea superior al doble del mínimo establecido en la normativa, se podrá dividir la fachada en módulos iguales o superiores a la fachada mínima y escalonar la construcción. Este escalonamiento será obligatorio cuando existan diferencias de altura en la rasante de la vía pública superiores a 1 metro.

Si el solar da frente a dos o más vías, formando chaflán o esquina, que tengan asignada la misma altura reguladora, ésta se medirá aplicando el sistema anterior con el conjunto de fachadas desplegadas como si fuera una sola. Si las calles tienen asignada una altura reguladora diferente, podrá prolongarse la edificación más alta por la fachada de la otra calle hasta el límite de la profundidad edificable.

En los solares que tengan fachadas opuestas a dos calles, se tomará como altura reguladora la correspondiente a cada calle y la edificación situada en la cota más alta podrá llegar hasta la mitad del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable.

La cota de la planta baja podrá situarse como máximo a 1 metro por encima del punto de referencia de la rasante de la vía pública y a 60 centímetros por debajo de la misma.

Ningún voladizo podrá volar sobre el vial o espacio público a una altura inferior a 3,50 metros por encima de la rasante de la vía pública.

Por encima de la altura reguladora se permitirán los elementos relacionados más adelante.

Construcciones permitidas sobre la altura reguladora:

Se permitirán las siguientes construcciones:

- El último forjado, las cubiertas con punto de arranque en la línea definida anteriormente para la altura y pendiente inferior al 35 por 100 y las estancias no habitables que permitan la inclinación de estas cubiertas hasta una altura máxima de coronamiento que no supere en más de 2 metros la altura reguladora o máxima. También se permitirán cámaras de aire en los casos de terrados o cubiertas planas, con una altura útil máxima de 40 centímetros.

- Un cuerpo de acabamiento final por cada escalera de uso comunitario del edificio que puede contener las cajas de escalera, maquinaria de ascensores, cámaras de depósitos de agua y maquinarias de aire acondicionado, con una dimensión lineal máxima de la planta de 5 metros y una altura máxima de 3,5 metros, de forma que todo el cuerpo de edificación quede incluido en el plano de 45 que se sustenta en la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado. Se exceptúan de esta posibilidad los edificios de viviendas unifamiliares.
- Los conductos de chimeneas y ventilaciones, la antena colectiva, los pararrayos y las barandillas de los terrados hasta una altura máxima de 1,2 metros.
- En los edificios públicos representativos y de interés colectivo podrán sobresalir de la altura establecida las torres, las cúpulas, los campanarios y otros, tal y como es tradicional en este tipo de edificaciones.

Adaptación al terreno y movimientos de tierras: La edificación, en parcelas con pendiente muy acusada, deberá situarse en las áreas de menos desnivel de tal forma que se eviten grandes nivelaciones y desmontes que tienen un gran impacto paisajístico, por lo cual se prohíbe la edificación en las parcelas o en las zonas de éstas en que la pendiente del terreno sea igual o superior al 100 por 100.

Las nivelaciones exteriores del terreno para terrazas o jardín no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima y de 2,20 metros por debajo del terreno natural.

Disposición Derogatoria Única

1. Quedan derogadas todas las actuaciones y disposiciones de igual o inferior rango que contradigan lo dispuesto en esta Ley.
2. En particular, quedan derogadas:
 - a) La Ley 6/1998, de 23 de octubre, de Medidas Cautelares hasta la Aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial.
 - b) La disposición adicional quinta de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears .
 - c) El Plan Provincial de Ordenación de Baleares, aprobado el 4 de abril de 1973.
 - d) El artículo 15 de la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Illes Balears .

Disposición Final Primera

Se autoriza al Gobierno de las Illes Balears para dictar las disposiciones oportunas para la aplicación de esta Ley.

Disposición Final Segunda

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el “Boletín Oficial de las Illes Balears”.

ANEXO I MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO ¹⁶

¹⁶ La redacción de este anexo corresponde a la establecida por

La redacción anterior, que fue establecida por Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears (BOCAIB de 4 de diciembre de 2003), era la siguiente:

“Sector primario

(img.016223. Tabla 1.doc)

Sector Secundario

(img.016223. Tabla 2.doc)

Equipamientos

(img.016223. Tabla 3.doc)

Otros

(img.016223. Tabla 4.doc)

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.”

La redacción anterior, que fue establecida por Ley 9/1999, de 6 de octubre (BOCAIB de 12 de octubre de 1999; BOE de 18 de noviembre de 1999), era la siguiente:

“REGULACIÓN DE LOS USOS

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

2. Condicionado según establece el Plan Territorial Parcial.

Transitoriamente las condiciones serán las del Instrumento de Planeamiento General vigente o las de la declaración de Interés General (2).

3. Prohibido con las excepciones que establezca el Plan Territorial Parcial (3).
Transitoriamente las excepciones serán las del Instrumento de Planeamiento General vigente o las de la declaración de Interés General (2).

3. Prohibido.

NORMAS ESPECIFICAS

(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, en cuanto 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.

Se permitirá, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica, la edificación de viviendas unifamiliares a que se refiere la disposición adicional tercera, 1 de esta Ley.

DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

A. Protección y educación ambiental

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental.

Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a cabo: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores, y similares.

B. Actividades del sector primario

1. Actividades de carácter extensivo

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos.

Incluyen las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Estas deberán incorporar los criterios de integración ambiental y paisajístico de estas directrices de ordenación territorial.

2. Actividades de carácter intensivo

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, según los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura.

Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los invernaderos, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas, y otras similares.

3. Actividades complementarias

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico.

En cualquier caso se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que vinculará los instrumentos de planeamiento general a los efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

4. Actividades extractivas

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

C. Actividades del sector secundario

1. Industria de transformación agraria

Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado.

Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en estas directrices de ordenación territorial.

Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamiento de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

2. Industria en general

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas.

Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en estas directrices de ordenación territorial.

D. Equipamientos

1. Equipamientos sin construcción

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el punto B.3.

Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de distinta clase, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa.

Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinadas a tareas de mantenimiento, servicios y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

2. Resto de equipamientos

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socioasistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente deben situarse en suelo rústico.

Se incluyen, a manera de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria según su legislación específica, campings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

E. Infraestructuras

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

1. Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y demás instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 metros cuadrados.

2. Vías de transporte: Incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

3. Conducciones y tendidos: Son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

4. Puertos y puertos deportivos: Se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca, y sus superficies anexas.

5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 metros cuadrados, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto semejante sobre el medio físico.

F. Vivienda unifamiliar aislada

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.”

La redacción original del precepto era la siguiente:

“ANEXO I

MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RUSTICO

Categorías de suelo

	Sector primario			Sector secundario		Equipamientos		Otros			
	Actividades extensivas	Actividades intensivas	Actividades Complem.	Industria Transform. Agraria	Industria General	Sin construcción	Resto Equipamiento	Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección Y Educación Ambiental
AANP	1	2	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	2-3	1
ARIP	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	2	1
APR	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	2	2
APT	1	2	2	2	3	2	3	2-3	2	3	1
AIA	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	2	2	2-3	2	2	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.

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

AT. Área de Transición.

AIA. Área de Interés Agrario.

SRG. Suelo Rústico de Régimen General

Regulación de los usos.

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

2. Condicionado según establezca el Plan Territorial Parcial.

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 establezca el Plan Territorial Parcial (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 vivienda 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 al objeto de 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 aplicación transitoria de esta matriz, respecto 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) Se permitirá, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica, la edificación de viviendas unifamiliares a que se refiere la disposición adicional tercera.1 de esta ley".

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) Los usos ubicados en las reas de prevención de riesgos sólo se podrán autorizar previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, en las áreas de prevención de riesgos 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 aguas para una primera situación de emergencia, así como actuaciones a 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 a la categoría de suelo que se correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.

A efectos de la autorización de nuevas viviendas en suelo rústico en APR, la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fueran varias las calificaciones de suelos rústicos colindantes, se aplicará la más restrictiva.

- (2) A los efectos de la aplicación transitoria de esta Matriz, en relación al sector primario, se entienden incluidos los usos a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, aunque no estén previstos en los instrumentos de planeamiento general.
- (3) La utilización de vivienda unifamiliar aislada dentro de ANEI sólo se podrá permitir en las islas de Eivissa y Formentera.

ANEXO II

**REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LAS DETERMINACIONES REGULADAS
EN EL ARTÍCULO 19 Y EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL DUODÉCIMA DE
ESTA LEY**

1. Representación de las aristas exteriores de la explanación para medir el área de protección territorial (APT) de las carreteras, definida en el artículo 19.1 e).2 de esta Ley .
2. Representación del área de protección territorial (APT) costera de las islas de Mallorca, de Menorca y de Eivissa, definida en el artículo 19.1 e).1 de esta Ley .
3. Representación del área de protección territorial (APT) costera de la isla de Formentera, definida en el artículo 19.1 e).1 de esta Ley .
4. Representación de la prevalencia de la excepción sobre el área de protección territorial (APT) costera definida en el artículo 19.3 de esta Ley .
5. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoría que corresponda, definida en la disposición adicional duodécima de la presente Ley: Situación.
6. Representación del cambio de clasificación del suelo urbanizable o apto para la urbanización a suelo rústico, con la categoría que corresponda, definido en la disposición adicional duodécima de la presente Ley: Aplicación de esta Ley.