

**LLEI 8/2003 DE 25 DE NOVEMBRE, DE MESURES URGENTS
EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ TERRITORIAL I URBANISME
A LES ILLES BALEARS¹**

(BOIB núm. 168, de 4 de desembre de 2003)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Llei de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries va ser modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i de l'urbanisme de les Illes Balears.

L'exposició de motius de la Llei de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries ja assenyalava que la definició d'un model territorial no pot fer abstracció de la realitat econòmica, social, cultural i mediambiental del territori i, en conseqüència, han d'establir-se mesures que corregeixin els desequilibris interterritorials.

Aquesta llei afronta el fet de l'evident retard en la redacció del Pla Territorial Insular de les illes d'Eivissa i Formentera, produït per motius conjunturals, entre d'altres. La prudència aconsella establir un nou termini màxim per aprovar l'esmentat pla territorial insular, per impedir així que es produeixin situacions irreversibles o que dificultin la futura eficàcia del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera. Alhora i ateses les circumstàncies territorials de les illes d'Eivissa i Formentera es modifica l'annex I, Matriu del sòl rústic, en coherència amb les modificacions que estableix aquesta llei per a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Es procedeix a l'establiment d'una parcel·la mínima per a les possibilitats d'edificació d'habitatge unifamiliar a les àrees naturals d'especial protecció de les illes d'Eivissa i Formentera.

Al mateix temps, s'ha produït un augment de la superfície mínima de parcel·la a efectes d'edificació d'habitatge unifamiliar, als àmbits territorials d'Eivissa i Formentera qualificats com àrea rural d'interès paisatgístic.

Es preveuen, en aquesta llei, les condicions especials de parcel·la mínima a sòl afectat per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, en els casos de transmissió per mortis causa i d'acord amb les particularitats pròpies del dret civil especial d'Eivissa i Formentera, així com en els casos de donacions entre pares i fills, deixant-ne la regulació al Pla Territorial Insular. S'estableixen condicions de manteniment de la titularitat de la propietat, evitant situacions de transmissió d'aquesta, que distorsionarien la intenció de mantenir en el nucli familiar del sòl adquirit per qüestió hereditària.

Així mateix, s'afegeix un nou supòsit a la disposició transitòria sisena de la Llei 6/1999 que es justifica per raons de tècnica urbanística. Aquesta nova lletra c) del punt 2 permet

¹ Aquesta llei ha estat modificada per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears ([BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008](#)).

que el Pla Territorial Insular pugui mantenir la classificació com a urbanitzable dels terrenys que, tot i situar-se a la zona costanera, es troben integrats dins el teixit urbà existent la classificació com a rústic dels quals, en conseqüència, suposaria una pertorbadora discontinuïtat a les àrees urbanes costaneres consolidades.

Finalment, i davant l'interès manifestat pel mateix Consell Insular d'Eivissa i Formentera, es deroga la Llei 4/2000, de 22 de març, de moratòria de construcció i ampliació de camps de golf a les illes Pitiüses, la vigència de la qual es veuria perllongada amb el nou termini establert a aquesta llei per a la redacció del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, impedit, en conseqüència, desestacionalitzar l'activitat turística i assolir un turisme de qualitat.

Article 1. Modificació de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries

1. Es modifica el punt 1 de l'article 84 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, que queda redactat de la següent manera:

1. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els plans territorials insulars s'han d'aprovar en els següents terminis:
 - a. El de Menorca en quatre anys.
 - b. El de Mallorca en sis anys.
 - c. El d'Eivissa i Formentera en sis anys.

2. *Derogat.*²

3. Es modifica l'annex I, Matriu d'ordenació del sòl rústic, que queda redactat de la següent forma:

ANNEX I MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Sector primari

	Activitats extensives	Activitats intensives	Activitats complementàries
AANP	1	2	2-3
ANEI	1	2	2
ARIP	1	2	2
APR	1	2	2
APT	1	2	2
AIA	1	1	2
AT	1	1	2
SRG	1	1	2

² Apartat derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, esmentada en la nota 1.

Sector secundari

	Indústria transformació agrària	Indústria general
AANP	2-3	3
ANEI	2-3	3
ARIP	2	3
APR	3	3
APT	2	3
AIA	2	2-3
AT	2	3
SRG	2	2-3

Equipaments

	Sense construcció	Resta d'equipaments
AANP	2-3	3
ANEI	2	3
ARIP	2	2
APR	2-3	3
APT	2	3
AIA	2	2
AT	2	2
SRG	2	2

Altres

	Activitats extractives	Infraestruc- tures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental
AANP	3	2-3	3	2
ANEI	2-3	2	2-3	1
ARIP	2-3	2	2	1
APR	2-3	2-3	3	2
APT	2-3	2	3	1
AIA	2-3	2	2	1
AT	3	2	2	1
SRG	2-3	2	2	1

Categories de sòl

SRP. Sòl rústic protegit
AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció.
ANEI. Àrea natural d'especial interès.
ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic.
APR. Àrea de prevenció de riscos (1).
APT. Àrea de protecció territorial.
SRC. Sòl rústic comú
AIA. Àrea d'interès agrari.
AT. Àrea de transició.
SRG. Sòl rústic de règim general.

Regulació dels usos

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
2. Condicionat segons estableix el Pla Territorial Insular. Transitòriament les condicions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general (2).
- 2-3. Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla Territorial Insular
- (3). Transitòriament les excepcions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general (2).
3. Prohibit.

Normes específiques

- (1) En les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges i incorporin mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, se'ls aplicarà el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que els correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.
- (2) A els efectes de l'aplicació transitòria d'aquesta matriu, pel que fa al sector primari, s'entenen inclosos els usos a què es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, encara que no estiguin prevists als instruments de planejament general.
- (3) L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat dins d'ANEI només podrà permetre's a les illes d'Eivissa i Formentera.

Article 2. Modificació de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

1. L'article 12 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears queda redactat de la següent manera:

Als terrenys inclosos a una àrea natural d'especial interès, la superfície susceptible de l'edificació d'un habitatge aïllat és:

Per a l'illa d'Eivissa, 5 hectàrees.

Per a l'illa de Formentera, 3 hectàrees.

2. Es modifica l'article 14 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, en allò que fa referència a les illes d'Eivissa i Formentera, substituint-se el número 2 pels números 2 i 3 següents:

2. Per a l'illa de Eivissa, 2,5 hectàrees.

3. Per a l'illa de Formentera, 1,5 hectàrees.

3. S'afegeix l'article 14 bis a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que queda redactat de la següent manera:

El Pla Territorial Insular de Eivissa i Formentera podrà reduir fins a un 25% les superfícies previstes als articles 12 i 14 quan es tracti de finques registrals resultants d'actes dispositius de segregació derivats de testaments o pactes successoris, o que siguin necessaris per dur a terme la partició de béns per idèntica raó hereditària o per a procedir al pagament de la llegítima, o quan es tracti de donacions entre pares i fills. Les llicències d'edificació en parcel·les que es beneficiïn de la reducció prevista en l'apartat anterior només s'atorgaran prèvia acceptació, per part del propietari, de l'obligació de no transmetre inter vivos l'esmentada finca en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència.

L'eficàcia d'aquesta es demorarà al moment en què s'acrediti, davant de l'ajuntament competent, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es condicionarà al manteniment d'aquesta obligació.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Disposició adicional

Les modificacions de la Llei 6/1999 contingudes a l'apartat 3 de l'article 1 i les modificacions de la Llei 1/1991 de l'article 2 de la present Llei no entraran en vigor fins a l'aprovació inicial del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria

1. Queda derogada la Llei 4/2000, de 22 de març, de moratòria de construcció i ampliació de camps de golf a les illes Pitiüses.

2. Així mateix, queda derogada qualsevol disposició de rang legal o reglamentari que s'oposi o contradigui el disposat en aquesta Llei.

DISPOSICIÓ FINAL

Disposició final

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.