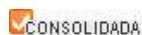


## Ley de espacios naturales de Illes Balears

Ley 1/1991, de 30 de enero. LIB 1991\37



**Espacios Naturales Protegidos.** Regula los espacios naturales y el régimen urbanístico de las áreas de especial protección

### Parlamento de las Illes Balears

BO. Illes Balears 9 marzo 1991, núm. 31, [pág. 1885]. BOE 17 abril 1991, núm. 92, [pág. 11696].

### EXPOSICION DE MOTIVOS

La protección de espacios en base a sus excepcionales valores naturales o paisajísticos es uno de los objetivos permanentes de toda la legislación urbanística y de ordenación territorial.

En la Ley del Suelo ([Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976](#)) ([RCL 1976, 1192 y ApNDL 13889](#)) se encuentran precisas referencias a la «conservación del suelo, de otros recursos naturales y a la defensa y mejora, desarrollo o renovación del medio natural» (art. 8.2.c), a la «protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje» (art. 12.1.d), a la «conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, sea suelo, flora, fauna o paisaje» (art. 12.2.4), al establecimiento sobre determinados espacios de una «especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o por la defensa de la fauna, flora o el equilibrio ecológico» (art. 80).

Estos objetivos de protección de la naturaleza, inherentes a toda política urbanística se han visto confirmados por la [Ley 8/1990, de 25 de julio \(RCL 1990, 1550, 1666\)](#), sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, que en su artículo 7 regula con carácter básico la posibilidad de delimitar áreas de especial protección en el suelo no urbanizable.

La necesidad y urgencia de dotar al patrimonio natural y paisajístico de interés para la Comunidad Autónoma, de un régimen urbanístico protector que facilite su conservación e impida su degradación, es sentida y reclamada por los ciudadanos de las Islas Baleares, tanto por los valores intrínsecos de este patrimonio como por motivos sociales y económicos, ya que la calidad de vida en las Islas Baleares depende muy fundamentalmente del funcionamiento y de los resultados de una economía de servicios turísticos basada en gran parte en el disfrute de recursos naturales, ambientales y paisajísticos.

La marcada y creciente inquietud social, motivada por la rápida e irreversible desnaturalización de una parte del territorio isleño, exige la adopción de medidas legislativas que vinculen las

políticas territoriales y urbanísticas de los órganos ejecutivos de la Comunidad y de los municipios, en orden a una protección estable de los valores naturales y paisajísticos de unos territorios insulares caracterizados por su limitada superficie y por la fragilidad de los citados valores.

La existencia de inventarios de espacios naturales, como el «Inventario Abierto de Espacios Naturales de Protección Especial. Baleares. Revisión 1984», del Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA), «Arees a Protegir a Balears», elaborat per el Instituto de Estudios Ecológicos (INESE) para el Govern Balear el año 1985, así como la Propuesta de Actuación relativa a las Areas Naturales, remitida por el Govern al Parlamento a finales del año 1987, han permitido que la definición de los espacios que requieren una protección efectiva, se base en hechos objetivos extraídos de una documentación informativa extensa.

Los antecedentes de una normativa jurídica que garantice la conservación de los valores naturales del territorio son ya importantes. En el mes de mayo de 1973 entraba en vigor el Plan Provincial de Ordenación de Baleares, que incluye algunas medidas conservacionistas, hoy consideradas insuficientes. La normativa urbanística de ámbito municipal que ha desarrollado el Plan Provincial así lo demuestra, y ello ha hecho necesario que en distintas ocasiones el Govern en uso de su facultad de suspender el planeamiento y de sustituirlo por Normas Subsidiarias, los años 1983, 1988 y 1989, por iniciativa propia o a requerimiento del Parlamento, para la protección de determinados espacios naturales.

Puede considerarse que la [Ley 1/1984, de 14 de marzo \(LIB 1984, 1146\)](#), de Ordenación y Protección de Areas Naturales de Interés Especial, marca una inflexión en el proceso de conservación de los espacios naturales de las Islas Baleares, y es a partir de ahí cuando todo un conjunto de leyes vienen a proteger los espacios más amenazados de degradación por el desarrollo urbanístico, amenaza que en mayor o menor grado existe en buena parte del territorio de la Comunidad Autónoma, y que está en la raíz de la presente Ley, que con la experiencia de la Ley 1/1984 trata de dar una real protección urbanística a todas las áreas naturales de las Islas Baleares, que a nivel comunitario la requieren.

La [Ley 8/87 de 1 de abril \(LIB 1987, 1183\)](#), de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, crea la figura de las Directrices de Ordenación Territorial como «instrumento para la ordenación conjunta de la totalidad del ámbito territorial de las Islas Baleares» y entre las determinaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y territorial exige una «delimitación de las áreas de protección que queden sustraídas en el desarrollo de las actividades urbanas para ser destinadas a la preservación o explotación de los recursos naturales» (artículo 11.f.). Los Planes Territoriales Parciales que la Ley 8/87 crea, deben incluir también un «señalamiento de espacios de interés natural con indicación de las medidas protectoras a adoptar». Los Planes de Ordenación del Medio Natural previstos en la citada ley, que clasifican el territorio como suelo no urbanizable, y sus determinaciones, deben contener entre otras «medidas para la defensa y conservación de la flora, fauna, paisaje, recursos hidráulicos, costas, aguas litorales y demás elementos naturales».

La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de las áreas, que por sus valores naturales y paisajísticos de interés para la Comunidad Autónoma deben ser objeto de

protección especial.

El parlamento de las Islas Baleares tiene competencia para legislar un régimen de especial protección para las áreas con valores naturales y paisajísticos de interés para la Comunidad Autónoma, ya que el artículo 27 del [Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares \(LIB 1983, 388\)](#) atribuye el ejercicio de la potestad legislativa en aquellas materias de su competencia, y en su artículo 10 atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo (apartado 3) y en materia de patrimonio paisajístico de interés para la Comunidad (apartado 20).

La presente Ley consta de un Título Preliminar que establece los dos objetos de la Ley y dos Títulos que lo desarrollan.

El Título I desarrolla las Areas de Especial Protección de interés para la Comunidad Autónoma. Estas se clasifican en dos categorías: Areas Naturales de Especial Interés y Areas Rurales de Interés Paisajístico. Se crea asimismo la figura de Area de Asentamiento en Paisaje de Interés, que permite un tratamiento global de las áreas complejas de la Serra de Tramuntana de Mallorca y de els Amunts de Eivissa. Se relacionan y se delimitan gráficamente en un anexo cartográfico las áreas de especial protección de cada una de las Islas. Se regula el contenido urbanístico de cada una de las categorías, así como el instrumento de ordenación territorial o urbanístico que debe aplicarse a cada espacio.

El Título II se ocupa del desarrollo legislativo para las Islas Baleares de algunas determinaciones de la Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, como es atribuir la competencia para la [declaración de Espacios Naturales Protegidos \(RCL 1989, 660\)](#), cuando ésta corresponda a la Comunidad Autónoma y establecer que la acción para exigir el cumplimiento de la citada ley será pública y subvencionada.

Las disposiciones adicionales y transitorias establecen los espacios que deberán ser objeto de expediente de declaración del Espacio Natural Protegido, el régimen urbanístico transitorio hasta la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico exigido, el carácter de ley de protecciones mínimas que no anula las disposiciones vigentes, que suponen mayor protección, así como la situación detallada de los suelos urbanizables no afectados por las delimitaciones.

## **Artículo 1º.**

La presente Ley tiene por objeto:

1. Definir las Areas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma, en razón a sus excepcionales valores ecológicos, geológicos y paisajísticos, y establecer las medidas y condiciones de ordenación territorial y urbanística precisas para su conservación y protección.
2. Establecer normas adicionales de protección de los espacios naturales protegidos que se declaren al amparo de la [Ley 4/1989 \(RCL 1989, 660\)](#), de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

## **TITULO I. De las Areas de Protección de Interés para la comunidad Autónoma**

### **CAPITULO I. Clasificación y delimitación**

#### **Art. 2º.**

1. Las Areas de Especial Protección de Interés para la Comunidad Autónoma son aquellas que pertenecen a las siguientes categorías:

- Area Natural de Especial Interés.
- Area Rural de Interés Paisajístico.
- Area de Asentamiento en Paisaje de Interés.

2. Son Areas Naturales de Especial Interés aquellos espacios que por sus singulares valores naturales, se declaran como tales en esta Ley.

3. Son Areas Rurales de Interés Paisajístico aquellos espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que, por sus especiales valores paisajísticos, se declaran como tales en esta Ley.

4. Son Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés aquellos espacios destinados a usos y actividades de naturaleza urbana que supongan una transformación intensa y que se declaren como tales en esta Ley por sus singulares valores paisajísticos o por su situación.

#### **Art. 3º.**

1. Se declaran Areas Naturales de Especial Interés los espacios definidos gráficamente en el Anexo I y relacionados a continuación:

##### ISLA DE MALLORCA:

1. Puig de María.
2. S'Albufereta.
3. Sa Punta Manresa.
4. La Victòria.
5. Puig de Sant Martí.

6. Serra de Son Fe.
7. S'Albufera.
8. Dunes de Son Real.
9. Sa Canova d'Artà.
10. Muntanyes d'Artà.
11. Cala Mesquida-Cala Agulla.
12. Sa Punta De Capdepera.
13. Puig Segué.
14. S'Heretat.
15. Cap Vermell.
16. Torrent de Canyamel.
17. Serra de Son Jordi.
18. Punta de n'Amer.
19. Cales de Manacor.
20. Sa Punta i s'Algar.
21. Punta Negra-Cala Mitjana.
22. Mondragó.
23. Cap de Ses Salines.
24. Es Trenc-Salobrar de Campos.
25. Marina de Lluçmajor.
26. Cap Enderrocat.
27. Es Carnatge des Coll d'en Rabassa.
28. Cap de Cala Figuera-Refeubeig.
29. Cap de Andritxol.

30. Cap des Llamp.
  31. Es Saulet.
  32. Massís de Randa.
  33. Es Fangar.
  34. San Salvador-Santueri.
  35. Puig de Ses Donardes.
  36. Consolació.
  37. Puig de Sant Miquel.
  38. Son Cos.
  39. Garriga de Son Caulelles.
  40. Puig de Son Seguí.
  41. Puig de Son Nofre.
  42. Puig de Bonany.
  43. Puig de Santa Magdalena.
  44. Na Borges.
  45. Calicant.
  46. Barrancs de Son Gual i Xorrigo.
- Areas Naturales de la Serra de Tramuntana.

ISLA DE MENORCA:

1. Costa Nord de Ciutadella.
2. La Vall.
3. Dels Alocs a Fornells.
4. La Mola y s'Albufera de Fornells.
5. Bellavista.

6. D'Addaia a s'Albufera.
7. S'Albufera des Grau.
8. De s'Albufera a la Mola.
- 8 bis. Sant Isidre-Binisermenya.
9. Cala Sant Esteve-Caló dien Rafalet.
10. (Sin contenido).
11. De Biniparratx a Llucalari.
12. Son Bou y Barranc de sa Vall.
13. De Binigaus a Cala Mitjana.
14. Costa Sud de Ciutadella.
15. Son Oliveret.
16. Camí de Baix (Degollador).
17. Santa Agueda-s'Enclusa.
18. El Toro.
19. Penyes d'Egipte.

ISLA DE EIVISSA:

1. Puig de Mussona y Puig de s'Eixeró.
2. Cap Llibrell.
3. Ses Salines.
4. Cala Jondal.
5. (Sin contenido).
6. Cap Llentrisca-Sa Talaiassa.
7. Cala Compta-Cala Bassa.
8. Serra de ses Fontanelles-Serra Grossa.

9. Del Puig d'en Basseta al Puig d'en Mussons.

10. Arees Naturals dels Amunts d'Eivissa.

11. Massís de Sant Carles.

ISLA DE FORMENTERA:

1. Ses Salines-S'Estany Pudent.

2. S'Estany des Peix.

3. Es Cap Alt.

4. Cap de Barbaria.

5. Es Pi d'en Català.

6. Playa de Migjorn y Costa de Tramuntana.

7. La Mola.

8. Punta Prima.

2. Se declaran igualmente Areas Naturales de Especial Interés:

a) Todas las islas, islotes y farallones.

b) Los espacios forestales poblados de manera dominante o significativa por encia (*Quercus ilex*).

3. Quedan, en cualquier caso, excluidos de las Areas Naturales de Especial Interés, los suelos clasificados como urbanos a la entrada en vigor de esta Ley.

#### **Art. 4º.**

Se declaran Areas Rurales de Interés Paisajístico los espacios que se definen gráficamente en el Anexo I con exclusión de los que constituyan Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés.

#### **Art. 5º.**

Constituirán Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés los suelos incluidos en la delimitación de la Serra de Tramuntana de Mallorca o els Amunts de Eivissa que se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

1. Los clasificados como urbanos a la entrada en vigor de la presente Ley y los clasificados como tales por la aprobación definitiva de instrumentos de planeamiento municipal.



2. Los urbanizables programados o aptos para la urbanización que se relacionan en el Anexo II.

3. Los terrenos que en el futuro se clasifiquen como suelo urbanizable o suelo apto para la urbanización en el planeamiento de ámbito municipal.

Esta clasificación deberá tener por objeto el desarrollo socio-económico de los núcleos urbanos tradicionales, o la obtención de suelo para equipamientos comunitarios o infraestructuras públicas de estos núcleos. Su emplazamiento deberá ser sobre Areas Rurales de Interés Paisajístico y colindante con el suelo urbano del núcleo, y su superficie no superará el 10% de la superficie de este suelo urbano. Esta extensión solamente podrá ser modificada cuando así lo prevea, para cada caso, el Plan Territorial Parcial previsto en el artículo 9º de esta Ley.

### **Art. 6º.**

1. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye la Serra de Tramuntana de Mallorca el territorio definido por la línea grafiada en el Anexo I.

Esta Area de Especial Protección está integrada por Areas Naturales de Especial Interés, Areas Rurales de Interés Paisajístico y Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés. Las Areas Naturales de Especial Interés que incluye son las siguientes:

- A 1. Montañas y cimas de la Serra.
- A 2. Formentor y Cavall Bernat.
- A 3. Serra de Gaieta.
- A 4. Penya d'en Jeroni.
- A 5. S'Estremera.
- A 6. Punta de Sóller.
- A 7. De la Punta de Deià al Port des Canonge.
- A 8. De la Coma del Rei al Puig d'en Basset.

2. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye els Amunts de Eivissa el territorio definido por la línea grafiada en el Anexo I. Esta Area de Especial Protección está integrada por Areas Naturales de Especial Interés, Areas Rurales de Interés Paisajístico y Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés. Las Areas Naturales de Especial Interés que incluyen son las siguientes:

- B 1. De Cala Salada al Port de Sant Miquel.

- B 2. Serra de Sant Mateu d'Aubarca.
- B 3. Del Port de Sant Miquel de Balançat a Xarraca.
- B 4. De Xarraca a Sant Vicenç de la Cala.
- B 5. Punta Grossa.
- B 6. Serra Grossa de Sant Joan.

3. A los efectos de aplicación de esta Ley, constituye el Massís de Sant Carles de Eivissa el territorio definido en el Anexo I. Esta Area de Especial Protección está integrada por Areas Naturales de Especial Interés y Areas Rurales de Interés Paisajístico. Las Areas Naturales de Especial Interés que incluyen son las siguientes:

- C 1. Serra des Llamp.
- C 2. Cap Roig.
- C 3. Talaia de Sant Carles.

## **CAPITULO II. Régimen urbanístico**

### **Art. 7º.**

El régimen urbanístico de los terrenos incluidos en una Area Natural de Especial Interés o en una Area Rural de Interés Paisajístico será el siguiente:

- 1. El suelo queda clasificado como No Urbanizable de Especial Protección.
- 2. Las limitaciones que establece el artículo 86.1 de la [Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana \(RCL 1976, 1192 y ApNDL 13889\)](#) para la realización de construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable quedarán sometidas a las restricciones específicas que fija la presente Ley.
- 3. No podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza en los términos previstos en la presente Ley, ni a aquellas que lesionen sus valores ecológicos o paisajísticos.
- 4. Quedarán sin efecto los planes, normas, proyectos de urbanización y parcelación disconformes con la citada clasificación.

### **Art. 8º.**

Todos los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico que se redacten, revisen, modifiquen o adapten deberán respetar el ámbito de las Areas de Especial Protección las

condiciones y las medidas mínimas de protección de la presente Ley.

### **Art. 9º.**

La ordenación de la Serra de Tramuntana de Mallorca y de els Amunts de Eivissa se realizará a través de la formación de Planes Territoriales Parciales. En el resto de espacios se realizará mediante Planes de Ordenación del Medio Natural o Plan Especial, en todo caso de acuerdo con lo que prevé la [Ley 8/1987, de 1 de abril \(LIB 1987, 1183\)](#), de Ordenación Territorial de las Islas Baleares o la [Ley 19/1975, de 2 de mayo \(RCL 1975, 918 y ApNDL 13882\)](#), sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### **Art. 10.**

1. En las Areas Naturales de Especial Interés no se permitirán otras nuevas edificaciones que las declaradas de utilidad pública, las destinadas a vivienda unifamiliar, a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y de las telecomunicaciones.

2. Las edificaciones para ser declaradas de utilidad pública deberán acreditar la necesidad de ubicarse en una área protegida, y que las alternativas técnicamente viables afecten a zonas con valores naturales o paisajísticos similares o mayores.

3. La construcción de viviendas unifamiliares y de edificaciones destinadas a explotaciones agrarias será sometida a las limitaciones que establecen los siguientes artículos.

### **Art. 11.**

1. En las Areas Naturales de Especial Interés serán objeto del más alto nivel de protección los terrenos colindantes a la orilla del mar con una profundidad mínima de 100 metros, los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos, los encinares, los sabinars, los acebuchales y en cualquier caso los calificados como Elemento Paisajístico Singular en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973.

2. En los terrenos citados en el apartado anterior solamente se permitirán las siguientes obras:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no supongan aumento de volumen, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente deban ubicarse, previa declaración de utilidad pública.

c) Dotaciones subterráneas de servicios en viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

#### **Art. 12.**

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

Para la isla de Eivissa, 5 hectáreas.

Para la isla de Formentera, 3 hectáreas.

#### **Art. 13.**

Las Areas Naturales de Especial Interés estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

1. No se podrán construir en ellas campos de golf.
2. No se podrán autorizar puertos deportivos en su dominio público litoral colindante.

#### **Art. 14.**

En las Areas Rurales de Interés Paisajístico, la superficie mínima susceptible de edificación de una vivienda o una edificación de Interés Social será la siguiente:

1. Para las islas de Mallorca y Menorca, tres hectáreas.
2. Para la isla de Eivissa, 2,5 hectáreas.
3. Para la isla de Formentera, 1,5 hectáreas.

#### **Artículo 14. bis**

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

La eficacia de ésta se demorará al momento en el que se acredite, ante el ayuntamiento competente, haber practicado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la

mencionada obligación. En cualquier caso, la licencia se condicionará al mantenimiento de esta obligación.

#### **Art. 15.**

No se podrá autorizar la ubicación de la oferta complementaria de los Campos de Golf prevista en [la Ley 12/88 \(LIB 1988, 150\)](#), en el interior de las Areas Rurales de Interés Paisajístico.

#### **Art. 16.**

En las Areas Naturales de Especial Interés y en las Areas Rurales de Interés Paisajístico las nuevas edificaciones deberán satisfacer los siguientes condicionantes:

1. No se podrán situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno. Su emplazamiento minimizará, en cualquier caso, el impacto de la edificación y de su acceso.
2. Se realizarán de acuerdo con la tipología edificatoria y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se ubiquen.
3. Las nuevas edificaciones no podrán tener mas de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de siete metros.

#### **Artículo 16. bis**

*1. En las fincas ubicadas en área natural de especial interés o en área rural de interés paisajístico, en las que, en aplicación de la superficie mínima establecida para la zona de que se trate, sea posible edificar dos o más viviendas, las viviendas que de tal aplicación resulten podrán concentrarse edificando, cada una de ellas, en parcelas de superficie igual o superior a la determinada como mínima por el planeamiento municipal y afectando al conjunto la totalidad de la finca.*

*2. De lo anterior deberá derivarse una menor afección sobre el territorio y será de obligado cumplimiento cuando venga impuesto por los instrumentos de ordenación.*

*3. En el supuesto de que se quiera proceder a la enajenación o segregación de las viviendas construidas al amparo del presente artículo, deberá, cada una de ellas, quedar incorporada físicamente a una finca que disponga de la superficie mínima prevista en los citados arts. 12 y 14 de esta Ley, debiendo inscribirse la nueva finca en el Registro de la Propiedad como indivisible a todos los efectos.*

*Cuando no se den las circunstancias previstas en el epígrafe anterior, no será posible la enajenación o segregación de las viviendas construidas.*

#### **Art. 17.**

Los Planes establecidos en el artículo 9º catalogarán las edificaciones de valor arquitectónicos como «cases de possession», «cases de pagès» construidas con técnicas tradicionales, molinos, puentes, «cases de neu» y demás elementos definitorios de las técnicas tradicionales.

En cualquier caso se permitirán y fomentarán las obras de conservación y restauración de estas edificaciones y quedará prohibida su demolición. Asimismo, el Plan establecerá las obras de rehabilitación o reestructuración que se permitan en cada caso.

#### **Art. 18.**

Las «cases de possessió», «de lloc» o «de pagès» podrán ser, de acuerdo con lo que se establece en el Plan, objeto de pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna siempre y cuando la nueva edificación se integre en la existente y no dañe los valores arquitectónicos catalogados.

Por declaración de interés general podrán autorizarse nuevos usos a las edificaciones a que hace referencia el párrafo anterior así como a otras edificaciones del medio rural.

En ausencia del planeamiento de ordenación del espacio, se aplicarán los usos legalmente previstos.

#### **Art. 19.**

En las Areas Naturales de Especial Interés, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 11, y en las Areas Rurales de Interés Paisajístico, solamente se autorizará la obertura de nuevos caminos en casos de justificada necesidad. En cualquier caso, el proyecto correspondiente deberá incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, para garantizar el menor impacto ambiental y la preservación de los elementos que den especial carácter al paisaje.

La construcción de viales se realizará de manera que haga mínimos los desmontes y terraplenes. El Plan establecerá las condiciones que éstos deben cumplir para minimizar el impacto visual.

#### **Art. 20.**

1. La instalación de nuevos tendidos aéreos telefónicos o eléctricos se permitirá únicamente si se justifica la necesidad de su paso por el Area Natural de Especial Interés o por el Area Rural de Interés Paisajístico.

2. En las Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés, los tendidos deberán ser subterráneos, a no ser, en casos excepcionales, que la Comisión Insular de Urbanismo informe favorablemente. El Plan Territorial Parcial contendrá un programa de transformación de los existentes en subterráneos.

#### **Art. 21.**

En las Areas Naturales de Especial Interés y Areas Naturales de Interés Paisajístico queda prohibida la publicidad fija mediante vallas o carteles, así como la que se produce por medios acústicos.

No se considera publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos, informativos de la actividad que en ellos se desarrolla y que deberá ser regulada en el plan correspondiente.

**Art. 22.**

1. En las Areas de Especial Protección no se permitirá la obertura de nuevas canteras a no ser en casos excepcionales en que por motivos de interés público, así lo prevea en un lugar determinado el Plan Director Sectorial de Canteras.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las canteras existentes a la entrada en vigor de la presente Ley podrán mantener su explotación con las limitaciones que determine el citado Plan. La obligatoriedad de los planes de restauración afectará a todas las canteras abiertas en las Areas en toda su extensión.

**Art. 23.**

Las zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional, situadas en Areas de Especial Protección, estarán a lo que dispone la presente Ley, sin perjuicio de las determinaciones de la [Ley 8/1975, de 12 de marzo \(RCL 1975, 511 y ApNDL 14255\)](#), de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

**Art. 24.**

Los Planes exigidos en el artículo 9º regularán en las Areas Naturales de Especial Interés y en las Areas Rurales de Interés Paisajístico las condiciones de los cierres de fincas por lo que se refiere a material, técnica constructiva y altura. En cualquier caso, los cierres guardarán el carácter tradicional de la zona.

Entre las rejas, vallas o barreras de los cierres o, en su caso, las paredes de obra, debe dejarse una separación o las oberturas necesarias para permitir el paso de la fauna silvestre. Esta norma no será de aplicación en el caso de los huertos.

**Art. 25.**

La cobertura vegetal natural de las zonas boscosas de las Areas de Especial Protección solamente podrá ser alterada en aplicación de los oportunos planes técnicos dictados o aprobados por la Conselleria de Agricultura y Pesca.

## **TITULO II. De los espacios naturales protegidos**

**Art. 26.**

*La declaración en las Islas Baleares de las categorías de Espacios Naturales Protegidos establecidos en la [Ley 4/1989 \(RCL 1989, 660\)](#), de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, se realizará mediante Decreto del Govern de la Comunidad Autónoma.*

**Art. 27.**

*La gestión de las figuras relacionadas en el artículo anterior corresponde al Govern de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, sin perjuicio de la aplicación del artículo 39 del [Estatuto de Autonomía \(LIB 1983, 388\)](#). El Govern podrá acordar con los Consell Insulares y Ayuntamientos correspondientes fórmulas de gestión compartida o delegada.*

## **Art. 28.**

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los tribunales el cumplimiento de lo que se establece en la Ley 4/1989 (citada), de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, y de las normas y planes que la desarrollen.

2. La Administración, comprobada la existencia de la infracción y siempre que el hecho denunciado no sea materia de expediente sancionador ya finalizado o en trámite, abonará a los denunciados particulares, una vez recaída resolución firme, los gastos justificados motivados por este hecho.

## **Disposiciones adicionales**

### **1ª.**

El Govern en el plazo máximo de un año aprobará la delimitación de las áreas de encinar protegidas por el artículo 3.2.b) de la presente Ley.

### **2ª.**

El suelo no urbanizable de Son Font delimitado en el Plan General Municipal de Calviá las parcelaciones de Son Oliver, s'Aranjassa y Son Gual, contempladas como suelo no urbanizable de regulación específica por el Plan General de Palma y el suelo agrícola intensivo del Plan General Municipal de Sóller, así como los descalificados sectores 3 y 4 de suelo urbanizable programado del mismo, tendrán a los efectos de aplicación de la presente Ley la consideración de Area de Asentamiento en Paisaje de Interés.

### **3ª.**

El Govern promoverá la declaración de Espacios Naturales Protegidos de acuerdo con lo que prevé la Ley 4/1989, de Conservación de los espacios Naturales y de Flora y Fauna Silvestre (citada), en el ámbito de las siguientes áreas:

MALLORCA:

–Mondragó.

–Es Trenc-Salobrar de Campos.



–S'Albufereta.

–Sa Dragonera.

–Areas representativas de la Serra de Tramuntana.

MENORCA:

–S'Albufera des Grau-Illa d'en Colom.

EIVISSA:

Islotes de Migjorn y Ponent de Eivissa.

#### **4ª.**

Los suelos urbanizables o aptos para la urbanización que no formen parte de la Serra de Tramuntana de Mallorca o de els Amunts de Eivissa, afectados en el Anexo I por una Area Natural de Especial Interés o una Area Rural de Interés Paisajístico, y con Plan Parcial en vigor, que se relacionan en el Anexo III, quedan excluidos del Area de Especial Protección.

#### **5ª.**

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

#### **6ª.**

El Govern preverá en los correspondientes proyectos de Presupuestos de la Comunidad los recursos precisos para afrontar las responsabilidades económicas que de acuerdo con la [Ley 8/1990, de 25 de julio \(RCL 1990, 1550 y 1666\)](#), sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, puedan suponer las determinaciones de la presente Ley relativas a descalificación urbanística de los terrenos.

### **Disposiciones transitorias**

#### **1ª.**

Sin perjuicio de lo que se dispone en el Título I de la presente Ley, y en los aspectos no previstos en el mismo, el régimen urbanístico transitorio en las Areas de Especial Protección de las Islas Baleares será el siguiente:

1. Lo que se establece en las leyes de declaración de Area Natural de Especial Interés aprobadas con anterioridad o, en su caso, las determinaciones de los respectivos Planes

Especiales de Protección.

2. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por el Govern en aplicación del artículo 51 de la [Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana \(RCL 1976, 1192 y ApNDL 13889\)](#), de [fechas 22 de febrero de 1989, 31 de mayo de 1990 y 26 de julio de 1990 \(LIB 1990, 92\)](#) o, en su caso, el planeamiento urbanístico de ámbito municipal formulado en sustitución de las Normas citadas.

3. En caso de no ser de aplicación ninguno de los supuestos anteriores, las determinaciones del Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973 para los Elementos Paisajísticos Singulares en los espacios situados entre el límite del Dominio Público Marítimo- Terrestre y 500 metros de distancia; los espacios forestales; y los espacios situados sobre la cota 500 en la Serra de Tramuntana de Mallorca y sobre la cota 200 en el resto de áreas de Mallorca, Menorca y Eivissa. En el resto, serán de aplicación las determinaciones de este instrumento para los Parajes Preservados en área forestal.

#### **2ª.**

Mientras no se hayan adaptado los planeamientos municipales a las disposiciones de la presente Ley y de los Planes que la desarrollen, éstas serán de aplicación directa para las Administraciones competentes.

#### **3ª.**

Mientras no se lleve a cabo la transformación de tendidos aéreos existentes en subterráneos, de acuerdo con el programa a que hace referencia el artículo 21.2 de esta Ley, se podrán autorizar, con carácter provisional tomas aéreas con el compromiso económico de que garantice la futura ejecución de las obras por parte del interesado ante el Ayuntamiento, de transformarlas en subterráneas por su cuenta en el momento de transformación del correspondiente tendido en subterráneo.

## **Disposiciones finales**

#### **1ª.**

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears».

#### **2ª.**

Se autoriza al Govern para que dicte las disposiciones oportunas para la aplicación de esta Ley.

## **Disposición derogatoria**

Quedan derogadas fuera del ámbito de los espacios naturales previstos, las normas subsidiarias que fueron aprobadas por el Govern Balear al objeto de posibilitar el estudio, redacción, tramitación y aprobación de la presente Ley.

## **ANEXO II.**

1. RELACION DE SUELOS URBANIZABLES O APTOS PARA LA URBANIZACION SITUADOS TOTAL O PARCIALMENTE EN LA DELIMITACION DE LA SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA QUE SE MANTIENEN

### ANDRATX:

Plan Parcial de Cala Moragues (Aprobación Definitiva 5-5-75).

Plan Parcial de Ses Egos (Aprobación Definitiva 17-9-73).

Plan Parcial de Monport 1ª fase (Aprobación Definitiva 3-6-74, 5-4-88).

Plan Parcial de Monport 2ª y 3ª fase (Aprobación Definitiva 3-6-74, 5-4-88).

Plan Parcial de Can Borràs (Aprobación Definitiva 8-9-81).

Plan Parcial de S'Almudaina (Aprobación Definitiva 16-9-88).

Plan Parcial de Son Mas (Aprobación Definitiva 13-2-78).

### BANYALBUFAR:

Plan Parcial 1er sector 1ª fase Polígono T-2, Port des Canonge (Aprobación Definitiva 7-4-75).

Plan Parcial 1er sector 2ª fase Polígono T-2, Port des Canonge (Aprobación Definitiva 17-10-77).

### VALLDEMOSSA:

Plan Parcial Sector «Chopin» (Aprobación Definitiva 24-3- 81).

Plan Parcial Sector «Shangri-là» (Aprobación Definitiva 24-3- 81).

Plan Parcial Sector «Son Gual» (Aprobación Definitiva 31-10- 67).

Plan Parcial Sector «George Sand», Polígono 4 (Aprobación Definitiva 21-4-75).

### SOLLER:

Sector SUP núm. 1.

Sector SUP núm. 2.

Sector SUP núm. 5.

Plan Parcial Sector núm. 6 «Can Rullan» (Aprobación Definitiva 8-10-85).

Plan Parcial Sector núm. 9 «Bens d'Avall» (Aprobación Definitiva 27-5-87).

ESCORCA:

Plan Parcial Son Massip, Polígono 1 (Aprobación Definitiva 29-9- 66).

Plan Parcial Polígono 2, Cala Tuent (Aprobación Definitiva 26-7- 76).

Plan Parcial Polígono 6, Cala Tuent (Aprobación Definitiva 6-3- 78).

ESPORLES:

Plan Parcial de es Verger (Aprobación Definitiva 8-5-85).

## 2.RELACION DE SUELOS URBANIZABLES O APTOS PARA LA URBANIZACION SITUADOS TOTAL O PARCIALMENTE EN LA DELIMITACION DE ELS AMUNTS DE EIVISSA

SANT JOAN DE LABRITJA:

Plan Parcial Sector «Allà Dins» (Aprobación Definitiva 30-5- 80).

Plan Parcial «Benirràs» (Aprobación Definitiva 19-6-84).

Parte del Plan Parcial «Na Xamena» Polígono 3 (Aprobación Definitiva 2-9-80).

### **ANEXO III.**

#### 1. RELACION DE SUELOS URBANIZABLES O APTOS PARA LA URBANIZACION CON PLAN PARCIAL EN VIGOR SITUADOS EN AREAS DISTINTAS DE LA SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA Y DE ELS AMUNTS DE EIVISSA QUE SE MANTIENEN

PALMA:

Plan Parcial Son Gual I (Aprobación Definitiva 14-3-75).

Plan Parcial Son Gual II (Aprobación Definitiva 14-3-75 y modificación 23-2-89).