

LLEI 1/1991, DE 30 DE GENER, D'ESPAIS NATURALS I DE RÈGIM URBANÍSTIC DE LES ÀREES D'ESPECIAL PROTECCIÓ DE LES ILLES BALEARS¹

(BOCAIB núm. 31, de 9 de març de 1991)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La protecció d'espais en base als seus excepcionals valors naturals o paisatgístics és un dels objectius permanents de tota la legislació urbanística i d'ordenació territorial.

A la Llei del sòl (Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto refundido de 9 de abril de 1976) s'hi troben precises referències a la «conservació del sòl, d'altres recursos naturals i a la defensa i millora, desenvolupament o renovació del medi natural» (art. 8.2.c), a la «protecció del medi ambient, conservació de la naturalesa i defensa del paisatge» (art. 12.1.d), a la «conservació i protecció de tots i cadascun dels elements naturals, sigui sòl, flora, fauna o paisatge» (art. 12.2.4), a l'establiment sobre determinats espais d'una «especial protecció en raó del seu excepcional valor agrícola, forestal o ramader, de les possibilitats d'explotació dels seus recursos naturals, dels seus valors paisatgístics, històrics o culturals, o per la defensa de la fauna, flora o l'equilibri ecològic» (art. 80).

Aquests objectius de protecció de la naturalesa, inherents a tota política urbanística s'han vist confirmats per la Llei 8/1990, de 25 de juliol, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo, que al seu article 7 regula amb caràcter bàsic la possibilitat de delimitar àrees d'especial protecció en el sòl no urbanitzable.

La necessitat i urgència de dotar el patrimoni natural i paisatgístic d'interès per a la Comunitat Autònoma, d'un règim urbanístic protector que en faciliti la conservació i n'impedeixi la degradació, és sentida i reclamada pels ciutadans de les Illes Balears, tant pels valors intrínsecs d'aquest patrimoni com per motius socials i econòmics, ja que la qualitat de vida a les Illes Balears depèn molt fonamentalment del funcionament i dels resultats d'una economia de serveis turístics basada en gran part en el gaudi de recursos naturals, ambientals i paisatgístics.

La marcada i creixent inquietud social, motivada per la ràpida i irreversible desnaturalització d'una part del territori illenc, exigeix l'adopció de mesures legislatives que vinculin les polítiques territorials i urbanístiques dels òrgans executius de la Comunitat i dels municipis, en ordre d'una protecció estable dels valors naturals i paisatgístics d'uns territoris insulars caracteritzats per la seva limitada superfície i per la fragilitat dels esmentats valors.

¹ Aquesta Llei s'ha vist afectada per les disposicions següents: Llei 7/1992, de 23 de desembre, de modificació de determinats articles de la Llei 1/1991 ([BOCAIB núm. 8, de 19 de gener de 1993](#)); Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears ([BOCAIB núm. 88, de 15 de juliol de 1997](#)); Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries ([BOCAIB núm. 48, de 17 d'abril de 1999](#)); Llei 1/2000, de 9 de març ([BOCAIB núm. 31 Ext., d'11 de març de 2000](#)); Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears ([BOIB núm. 168, de 4 de desembre de 2003](#)); Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) ([BOIB núm. 85, de 4 de juny de 2005](#)); 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](#)), i Decret Llei 10/2022, de 27 de desembre, de mesures urgents en matèria urbanística ([BOIB núm. 169, de 29 de desembre de 2022](#)).

L'existència d'inventaris d'espais naturals, com l'«Inventario Abierto de Espacios Naturales de Protección Especial. Baleares. Revisión 1984», de l'Institut Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA), «Àrees a Protegir a Balears», elaborat per l'Institut d'Estudis Ecològics (INESE) per al Govern Balear l'any 1985, així com la Proposta d'Actuació Relativa a les Àrees Naturals, remesa pel Govern al Parlament a finals de l'any 1987, han permès que la definició dels espais que requereixen una protecció efectiva, es basi en fets objectius extrets d'una documentació informativa extensa.

Els antecedents d'una normativa jurídica que garanteixi la conservació dels valors naturals del territori són ja importants. El mes de maig del 1973 entrava en vigor el Pla Provincial d'Ordenació de Balears, que inclou algunes mesures conservacionistes, avui considerades insuficients. La normativa urbanística d'àmbit municipal que ha desenvolupat el Pla Provincial així ho demostra, i això ha fet necessari que en distintes ocasions el Govern fent ús de la seva facultat de suspendre el planejament i de substituir-lo per Normes Subsidiàries els anys 1983, 1988 i 1989, per iniciativa pròpia o a requeriment del Parlament per a la protecció de determinats espais naturals.

Es pot considerar que la Llei 1/1984, de 14 de març, d'Ordenació i Protecció Àrees Naturals d'Interès Especial, marca una inflexió en el procés de conservació dels espais naturals de les Illes Balears, i és a partir d'aquí quan tot un conjunt de lleis vénen a protegir els espais més amenaçats de degradació pel desenvolupament urbanístic, amenaça que en grau més o menys gran existeix a bona part del territori de la Comunitat Autònoma, i que és a l'arrel de la present Llei, que amb l'experiència de la Llei 1/1984 tracta de donar una real protecció urbanística a totes les àrees naturals de les Illes Balears, que a nivell comunitari la requereixen.

La Llei 8/87 d'1 d'abril, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, crea la figura de les Directrius d'Ordenació Territorial com a «instrument per a l'ordenació conjunta de la totalitat de l'àmbit territorial de les Illes Balears» i entre les determinacions vinculants per al planejament urbanístic i territorial exigeix una «delimitació de les àrees de protecció que quedin sostretes al desenvolupament de les activitats urbanes per ser destinades a la preservació o explotació dels recursos naturals» (article 11.f.). Els Plans Territorials Parciais que la Llei 8/87 crea han d'incloure també un «assenyalament d'espais d'interès natural amb indicació de les mesures protectores a adoptar». Els Plans d'Ordenació del Medi Natural prevists a l'esmentada Llei, que classifiquen el territori com a sòl no urbanitzable, i les seves determinacions, que han de contenir entre altres «mesures per a la defensa i conservació de la flora, fauna, paisatge, recursos hidràulics, costes, aigües litorals i d'altres elements naturals».

La present Llei té per objecte establir el règim urbanístic de les àrees, que pels seus valors naturals i paisatgístics d'interès per a la Comunitat Autònoma han de ser objecte de protecció especial.

El Parlament de les Illes Balears té competència per legislar un règim d'especial protecció per a les àrees amb valors naturals i paisatgístics d'interès per a la Comunitat Autònoma, ja que l'article 27 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears atribueix l'exercici de la potestat legislativa en aquelles matèries de la seva competència, i en el seu article 10 atribueix a la Comunitat Autònoma la competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori i urbanisme (apartat 3) i en matèria de patrimoni paisatgístic d'interès per a la Comunitat (apartat 20).

La present Llei consta d'un Títol Preliminar que estableix els dos objectes de la Llei i dos Títols que el desenrotllen.

El Títol I desenrotlla les Àrees d'Especial Protecció d'interès per a la Comunitat Autònoma. Aquestes es classifiquen en dues categories: Àrees Naturals d'Especial Interès i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic. Es crea així mateix la figura d'Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès, que permet un tractament global de les àrees complexes de la Serra de Tramuntana de Mallorca i dels Amunts d'Eivissa. Es relacionen i es delimiten gràficament a un annex cartogràfic les àrees d'especial protecció de cada una de les Illes. Es regula el contingut urbanístic de cada una de les categories, així com l'instrument d'ordenació territorial o urbanístic que s'ha d'aplicar a cada espai.

El Títol II fa el desplegament legislatiu per a les Illes Balears d'algunes determinacions de la Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, com és atribuir la competència per a la declaració d'Espais Naturals Protegits, quan aquesta correspongui a la Comunitat Autònoma i establir que l'acció per exigir el compliment de l'esmentada llei serà pública i subvencionada.

Les disposicions addicionals i transitòries estableixen els espais que hauran de ser objecte d'expedient de declaració d'Espai Natural Protegit, el règim urbanístic transitori fins a l'aprovació del planejament territorial o urbanístic exigint, el caràcter de llei de proteccions mínimes que no anul·la les disposicions vigents, que suposen major protecció, així com la situació detallada dels sols urbanitzables no afectats per les delimitacions.

Article 1. La present Llei té per objecte:

1. Definir les Àrees d'Especial Protecció d'Interès per a la Comunitat Autònoma, en raó als seus excepcionals valors ecològics, geològics i paisatgístics, i establir les mesures i condicions d'ordenació territorial i urbanística precises per a la seva conservació i protecció.

2. Establir normes addicionals de protecció dels espais naturals protegits que es declarin a l'empara de la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

TÍTOL I DE LES ÀREES D'ESPECIAL PROTECCIÓ D'INTERÈS PER A LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CAPÍTOL I CLASSIFICACIÓ I DELIMITACIÓ

Article 2

1. Les Àrees d'Especial Protecció d'Interès per a la Comunitat Autònoma són aquelles que pertanyen a les categories següents:

- Àrea Natural d'Especial Interès.
- Àrea Rural d'Interès Paisatgístic.
- Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès.

2. Són Àrees Naturals d'Especial Interès aquells espais que pels seus singulars valors naturals, es declaren com a tals en aquesta Llei.

3. Són Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i que, pels seus especials valors paisatgístics, es declaren com a tals en aquesta Llei.

4. Són Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès aquells espais destinats a usos i activitats de naturalesa urbana que suposin una transformació intensa i que es declarin com a tals en aquesta Llei pels seus singulars valors paisatgístics o per seva situació.

Article 3

1. Es declaren Àrees Naturals d'Especial Interès els espais definits gràficament a l'Annex I i relacionats a continuació:

ILLA DE MALLORCA:

1. Puig de Maria.
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 Llucmajor.
26. Cap Enderrocat.
27. Es Carnatge des Coll d'en Rabassa
28. Cap de Cala Figuera-Refeubeig.
29. Cap Andritxol.
30. Cap des Llamp.
31. Es Saulet.
32. Massís de Randa.
33. Es Fangar.
34. Sant 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.
47. Àrees naturals de la Serra de Tramuntana.

ILLA DE MENORCA:²

1. Costa nord de Ciutadella.
2. La Vall.
3. Dels Alocs a Fornells.
4. La Mola i 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 d'en Rafalet.
10. (Sense contingut).
11. De Biniparratx a Llucalari.
12. Son Bou i 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 Àgueda-s'Enclusa.
18. El Toro.
19. Penyes d'Egipte.

ILLA D'EIVISSA:³

1. Puig de Mussona i puig de s'Eixeró.
2. Cap Llibrell.
3. Ses Salines.
4. Cala Jondal.
5. (Sense contingut).
6. Cap Llentrisca-sa Talaïassa.
7. Cala Compta-Cala Bassa.
8. Serra de ses Fontanelles-Serra Grossa.

² Paràgraf modificat per la Llei 7/1992, de 23 de desembre, esmentada en la nota 1.

³ Paràgraf modificat per la Llei 7/1992, de 23 de desembre, esmentada en la nota 1.

9. Del Puig d'en Basseta al Puig d'en Mussons.
 - Àrees naturals dels Amunts d'Eivissa.
 - Massís de Sant Carles.

ILLA 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. Platja de Migjorn i Costa de Tramuntana.
7. La Mola.

8. Punta Prima.

2. Es declaren igualment Àrees Naturals d'Especial Interès:

- a) Totes les illes, illots i farallons.
- b) Els espais forestals poblats de manera dominant o significativa per alzina (*Quercus ilex*).

3. Queden, en qualsevol cas, exclosos de les Àrees Naturals d'Especial Interès, els sòls classificats com a urbans a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Article 4

Es declaren Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic els espais que es defineixin gràficament a l'Annex I amb exclusió dels que constitueixin Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès.

Article 5

Constituiran Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès els sòls inclosos a la delimitació de la Serra de Tramuntana de Mallorca o els Amunts d'Eivissa que es trobin en alguna de les situacions següents:

1. Els classificats com a urbans a l'entrada en vigor de la Llei present i els que s'hi classifiquin per l'aprovació definitiva d'instruments de planejament municipal.
2. Els urbanitzables programats o aptes per a la urbanització que es relacionen a l'Annex II.
3. Els terrenys que en el futur es classifiquin com a sòl urbanitzable o sòl apte per a la urbanització al planejament d'àmbit municipal. Aquesta classificació haurà de tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic dels nuclis urbans tradicionals, o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques d'aquests nuclis. El seu emplaçament haurà de ser sobre Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic i confinant amb el sòl urbà del nucli, i la seva superfície no superarà el 10% de la superfície d'aquest sòl urbà. Aquesta extensió només podrà ser modificada quan així ho prevegi, per a cada cas, el Pla Territorial Parcial previst a l'article 9 d'aquesta Llei.

Article 6

1. Als efectes d'aplicació d'aquesta Llei, constitueix la Serra de Tramuntana de Mallorca el territori definit per la línia grafiada a l'Annex I.

Aquesta Àrea d'Especial Protecció és integrada per Àrees Naturals d'Especial Interès, Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic i Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès. Les Àrees Naturals d'Especial Interès que inclou són les següents:

- A.1. Muntanyes i cimals de la Serra.
- A.2. Formentor i 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. Als efectes d'aplicació d'aquesta Llei, constitueix els Amunts d'Eivissa el territori definit per la línia grafiada a l'Annex I. Aquesta Àrea d'Especial Protecció és integrada per Àrees Naturals d'Especial Interès, Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic i Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès. Les Àrees Naturals d'Especial Interès que inclou són les següents:

- 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. Als efectes d'aplicació d'aquesta Llei, constitueix el Massís de Sant Carles d'Eivissa el territori definit a l'Annex I. Aquesta Àrea d'Especial Protecció és integrada per Àrees Naturals d'Especial Interès i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic. Les Àrees Naturals d'Especial Interès que inclou són les següents:

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

CAPÍTOL II

RÈGIM URBANÍSTIC

Article 7

El règim urbanístic dels terrenys inclosos en una Àrea Natural d'Especial Interès o en una Àrea Rural d'Interès Paisatgístic serà el següent:

1. El sòl queda classificat com a No Urbanitzable d'Especial Protecció.
2. Les limitacions que estableix l'article 86.1 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana per a la realització de construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable quedaran sotmeses a les restriccions específiques que fixa la present Llei.
3. No podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa en els termes prevists a la present Llei, ni a aquelles que lesionin els seus valors ecològics o paisatgístics.
4. Quedaran sense efecte els plans, normes, projectes d'urbanització i parcel·lació disconformes amb l'esmentada classificació.

Article 8

Tots els instruments d'ordenació territorial i de planejament urbanístic que es redactin, revisin, modifiquin o adaptin hauran de respectar a l'àmbit de les Àrees d'Especial Protecció les condicions i les mesures mínimes de protecció de la Llei present.

Article 9

L'ordenació de la Serra de Tramuntana de Mallorca i dels Amunts d'Eivissa es farà a través de la formació de Plans Territorials Parcials. A la resta d'espais es farà mitjançant Plans d'Ordenació del Medi Natural o Pla Especial, en tot cas d'acord amb el que preveu la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears o la Ley 2/1975, de 5 de mayo, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Article 10

1. A les Àrees Naturals d'Especial Interès no s'hi permetran altres noves edificacions que les declarades d'utilitat pública, les destinades a vivenda unifamiliar, a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca i les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques i de les telecomunicacions.

2. Les edificacions per ser declarades d'utilitat pública hauran d'acreditar la necessitat d'ubicar-se a una àrea protegida, i que les alternatives tècnicament viables afectin zones amb valors naturals o paisatgístics similars o majors.

3. La construcció de vivendes unifamiliars i d'edificacions destinades a explotacions agràries serà sotmesa a les limitacions que estableixen els articles següents.

Article 11

1. A les Àrees Naturals d'Especial Interès seran objecte del més alt nivell de protecció els terrenys confinants a la ribera de la mar amb una profunditat mínima de 100 metres, els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius, els alzinars, els savinars, els ullastrars i en qualsevol cas els qualificats com a Element Paisatgístic Singular al Pla Provincial d'Ordenació de Balears del 1973.

2. En els terrenys esmentats a l'apartat anterior només s'hi permetran les obres següents:

- a) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
- b) Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, prèvia declaració d'utilitat pública.
- c) Dotacions subterrànies de serveis a vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Article 12⁴

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

Article 13

Les Àrees Naturals d'Especial Interès seran sotmeses a les limitacions següents:

1. No s'hi podran construir camps de golf.
2. No es podran autoritzar ports esportius al domini públic litoral confinant.

Article 14⁵

A les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic, la superfície mínima susceptible d'edificació d'un habitatge o d'una edificació d'interès social serà la següent:

1. Per a les illes de Mallorca i de Menorca, tres hectàrees.
2. Per a l'illa d'Eivissa, 2,5 hectàrees.
3. Per a l'illa de Formentera, 1,5 hectàrees.

Article 14 bis⁶

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.

Article 15

No es podrà autoritzar la ubicació de l'oferta complementària dels Camps de Golf prevista a la Llei 12/88 a l'interior de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic.

⁴ Article modificat per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, esmentada en la nota 1. Cal tenir en compte que la disposició addicional de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, estableix que aquestes modificacions: «[...] no entraran en vigor fins a l'aprovació inicial del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera».

⁵ Article modificat per la Llei 7/1992, de 23 de desembre. Posteriorment, apartats 2 i 3 modificats per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, ambdues esmentades en la nota 1 (cal tenir en compte que la disposició addicional de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, estableix que aquestes modificacions: «[...] no entraran en vigor fins a l'aprovació inicial del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera»).

⁶ Article afegit per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, esmentada en la nota 1. Cal tenir en compte que la disposició addicional de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, estableix que aquestes modificacions: «[...] no entraran en vigor fins a l'aprovació inicial del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera».

Article 16

A les Àrees Naturals d'Especial Interès i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic les noves edificacions hauran de satisfer els següents condicionants:

1. No es podran situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte de l'edificació i del seu accés.
2. Es realitzaran d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on s'ubiquin.
3. Les noves edificacions no podran tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altària màxima de set metres.

Article 16 bis⁷

Derogat

Article 17

Els Plans establerts a l'article 9 catalogaran les edificacions de valor arquitectònic com cases de possessió, cases de pagès construïdes amb tècniques tradicionals, molins, ponts, cases de neu i altres elements definitoris de les tècniques tradicionals.

En qualsevol cas es permetran i fomentaran les obres de conservació i restauració d'aquestes edificacions i quedarà prohibida la seva demolició. Així mateix, el Pla establirà les obres de rehabilitació o reestructuració que es permetin en cada cas.

Article 18

Les cases de possessió, de lloc o de pagès podran ser, d'acord amb el que s'estableixi en el Pla, objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna sempre i quan la nova edificació s'integri en l'existent i no danyi els valors arquitectònics catalogats.

Per declaració d'interès general es podran autoritzar nous usos a les edificacions a què fa referència el paràgraf anterior així com a altres edificacions del medi rural.⁸

En absència del planejament d'ordenació de l'espai, s'aplicaran els usos legalment prevists.⁹

Article 19

A les Àrees Naturals d'Especial Interès, sense perjudici del que disposa l'article 11, i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic, només s'autoritzarà l'obertura de nous camins en casos de justificada necessitat. En qualsevol cas, el projecte corresponent haurà d'incloure un estudi comparatiu de les alternatives possibles, per tal de garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donin especial caràcter al paisatge.

La construcció de vials es farà de manera que faci mínims els terrabuits i terraplens. El Pla establirà les condicions que han de complir aquests per tal de minimitzar l'impacte visual.

⁷ Article afegit per la Llei 7/1992, de 23 de desembre i, posteriorment, derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, ambdues esmentades en la nota 1.

⁸ Paràgraf modificat per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, esmentada en la nota 1.

⁹ Paràgraf afegit per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, esmentada en la nota 1.

Article 20

1. La instal·lació de noves esteses aèries telefòniques o elèctriques es permetrà únicament si es justifica la necessitat del seu pas per l'Àrea Natural d'Especial Interès o per l'Àrea Rural d'Interès Paisatgístic.

2. A les Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès, les esteses hauran de ser subterrànies, llevat, en casos excepcionals, que la Comissió Insular d'Urbanisme informi favorablement. El Pla Territorial Parcial contendrà un programa de transformació de les existents en subterrànies.

Article 21

A les Àrees Naturals d'Especial Interès i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic queda prohibida la publicitat fixa mitjançant tanques o cartells, així com la que es produeix per mitjans acústics.

No es consideren publicitat els indicadors i la retolació d'establiments, informatius de l'activitat que s'hi desenvolupa i que haurà de ser regulada en el pla corresponent.

Article 22

1. A les Àrees d'Especial Protecció no es permetrà l'obertura de noves pedreres llevat de casos excepcionals en què per motius d'interès públic, així ho prevegi a un indret determinat el Pla Director Sectorial de Pedreres.

2. Sense perjudici de l'establert a l'apartat anterior, les pedreres existents a l'entrada en vigor de la Llei present podran mantenir la seva explotació amb les limitacions que determini l'esmentat Pla. L'obligatorietat dels plans de restauració afectarà totes les pedreres obertes en les àrees en tota la seva extensió.

Article 23

Les zones declarades d'interès per a la Defensa Nacional, situades en Àrees d'Especial Protecció, estaran al que disposa la Llei present, sense perjudici de les determinacions de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

Article 24

Els plans exigits a l'article 9 regularan a les Àrees Naturals d'Especial Interès i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic les condicions dels tancaments de finques pel que respecta a material, tècnica constructiva i altària. En qualsevol cas, els tancaments guardaran el caràcter tradicional de la zona.

Entre les reixes, tanques o barreres dels tancaments o, en el seu cas, les parets d'obra, s'ha de deixar una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre. Aquesta norma no serà d'aplicació en el cas dels horts.

Article 25

La cobertura vegetal natural de les zones boscoses de les Àrees d'Especial Protecció sols podrà ser alterada en aplicació dels oportuns plans tècnics dictats o aprovats per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

TÍTOL II

DELS ESPAIS NATURALS PROTEGITS

Article 26¹⁰

Derogat

Article 27¹¹

Derogat

Article 28

1. Serà pública l'acció per exigir davant dels òrgans administratius i els tribunals el compliment del que s'estableix a la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, i de les normes i plans que la desenvolupin.

2. L'Administració, comprovada l'existència de la infracció i sempre que el fet denunciat no sigui matèria d'expedient sancionador ja finalitzat o en tràmit, abonarà als denunciants particulars, una vegada recaiguda resolució ferma, les despeses justificades motivades per aquest fet.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera

El Govern en el termini màxim d'un any aprovarà la delimitació de les àrees d'alzinar protegides per l'article 3.2.b) de la present Llei.

Disposició adicional segona¹²

El sòl no urbanitzable de Son Font delimitat en el Pla General Municipal de Calvià, les parcel·lacions de Son Oliver, s'Aranjassa i Son Gual, contemplades com a sòl no urbanitzable de regulació específica pel Pla General de Palma i el sòl agrícola intensiu del Pla General Municipal de Sóller, així com els desqualificats sectors 3 i 4 de sòl urbanitzable programat d'aquest, tendran als efectes d'aplicació de la present Llei la consideració d'Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès.

Disposició adicional tercera

El Govern promourà la declaració d'Espais Naturals Protegits d'acord amb allò que preveu la Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, a l'àmbit de les àrees següents:

MALLORCA:

- Mondragó.
- Es Trenc-Salobrar de Campos.
- S'Albufereta.
- Sa Dragonera.
- Àrees representatives de la Serra de Tramuntana.

¹⁰ Article derogat per la Llei 5/2005, de 26 de maig, esmentada a la nota 1.

¹¹ Ídem nota anterior.

¹² Disposició modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre, esmentada en la nota 1.

MENORCA:

- S'Albufera des Grau-Illa d'en Colom.

EIVISSA:¹³

- Illots de Migjorn i Ponent d'Eivissa.

Disposició addicional quarta

Els sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització que no formin part de la Serra de Tramuntana de Mallorca o dels Amunts d'Eivissa, afectats a l'Annex I per una Àrea Natural d'Especial Interès o una Àrea Rural d'Interès Paisatgístic i amb Pla Parcial en vigor, que es relacionen a l'Annex III, queden exclosos de l'Àrea d'Especial Protecció.

Disposició addicional cinquena¹⁴

Les disposicions d'aquesta llei tenen caràcter de mínimes i, en conseqüència, prevaldran les determinacions dels plans d'ordenació territorial i dels instruments de planejament general que suposin una major restricció.

Disposició addicional sisena

El Govern preveurà als corresponents projectes de Pressuposts de la Comunitat els recursos precisos per afrontar les responsabilitats econòmiques que d'acord amb la Ley 8/1989, de 25 de julio, sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, puguin suposar les determinacions de la present llei relatives a desqualificació urbanística dels terrenys.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Sense perjudici del que es disposa al Títol I de la present llei, i en els aspectes no prevists en aquest, el règim urbanístic transitori a les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears serà el següent:

1. El que s'estableix a les lleis de declaració d'Àrea Natural d'Especial Interès aprovades amb anterioritat o, en el seu cas, les determinacions dels Plans Especials de Protecció respectius.
2. Les Normes Subsidiàries de Planejament aprovades pel Govern en aplicació de l'article 51 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de dates 22 de febrer del 1989, 31 de maig del 1990 i 26 de juliol del 1990, o, en el seu cas, el planejament urbanístic d'àmbit municipal formulat en substitució de les Normes esmentades.
3. En cas de no ser d'aplicació cap dels supòsits anteriors, les determinacions del Pla Provincial d'Ordenació de Balears del 1973 per als Elements Paisatgístics Singulares en els espais situats entre el límit del Domini Públic Maritimoterrestre i 500 metres de distància; els espais forestals; i els espais situats sobre la cota 500 a la Serra de Tramuntana de Mallorca i sobre la cota 200 a la resta d'àrees de

¹³ Apartat modificat per la Llei 7/1992, de 23 de desembre, esmentada en la nota 1.

¹⁴ Disposició modificada per la Llei 4/2008, de 14 de maig, esmentada en la nota 1.

Mallorca, Menorca i Eivissa. A la resta, seran d'aplicació les determinacions d'aquest instrument per als Paratges Preservats en àrea forestal.

Disposició transitòria segona

Entre tant no s'hagin adaptat els planejaments municipals a les disposicions de la present Llei i dels Plans que la desenvolupin, aquestes seran d'aplicació directa per a les Administracions competents.

Disposició transitòria tercera

Mentre no es dugui a terme la transformació d'esteses aèries existents en subterrànies, d'acord amb el programa a què fa referència l'article 21.2 d'aquesta Llei, es podran autoritzar, amb caràcter provisional preses aèries amb el compromís econòmic que garanteixi la futura execució de les obres per part de l'interessat davant l'Ajuntament, de transformar-les en subterrànies per compte seu en el moment de transformació de la corresponent estesa en subterrània.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Aquesta Llei entrarà en vigor el dia següent al de la seva publicació al *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

Disposició final segona

Hom autoritza el Govern a dictar les disposicions oportunes per a l'aplicació d'aquesta Llei.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria ¹⁵

Queden derogades, fora de l'àmbit dels espais naturals prevists, les normes subsidiàries que foren aprovades pel Govern balear per tal de possibilitar l'estudi, redacció, tramitació i aprovació de la Llei present.

ANNEX I¹⁶ CARTOGRAFIA

¹⁵ Disposició modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre, esmentada en la nota 1.

¹⁶ Pel que fa a la cartografia, vegeu [BOCAIB núm. 31, de 9 de març de 1991](#), així com les modificacions efectuades per la [Llei 7/1992, de 23 de desembre](#), per la [Llei 1/2000, de 9 de març](#), per la [Llei 4/2008, de 14 de maig](#), i pel [DL 10/2022, de 27 de desembre](#), tots esmentats en la nota 1.

ANNEX II¹⁷

1. RELACIÓ DE SÒLS URBANITZABLES O APTES PER A LA URBANITZACIÓ SITUATS TOTALMENT O PARCIALMENT DINS LA DELIMITACIÓ DE LA SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA QUE ES MANTENEN:

ANDRATX:

Pla parcial de Cala Moragues (aprovació definitiva 5-5-75).

Pla parcial de ses Egos (aprovació definitiva 17-9-73).

Pla parcial de Monport 1ª fase (aprovació definitiva 3-6-74, 5-4-88).

Pla parcial de Monport 2ª fase (aprovació definitiva 3-6-74).

Pla parcial de Can Borràs (aprovació definitiva 8-9-81).

Pla parcial de Son Mas (aprovació definitiva 13-2-78).

VALLDEMOSSA:

Pla parcial sector «Shangri-là» (aprovació definitiva 24-3-81).

Pla parcial sector «Son Gual» (aprovació definitiva 31-10-67).

Pla parcial sector «George Sand», Polígon 4 (aprovació definitiva 21-4-75).

SÓLLER:

Sector SUP núm. 5.

ESCORÇA:

Pla Parcial Son Massip, polígon 1 (Aprovació Definitiva 29-9-66).

2. RELACIÓ DE SÒLS URBANITZABLES O APTES PER A LA URBANITZACIÓ SITUATS TOTALMENT O PARCIALMENT DINS DE LA DELIMITACIÓ DELS AMUNTS D'EIVISSA.

SANT JOAN DE LABRITJA:

Pla Parcial Sector «Allà Dins» (Aprovació Definitiva 30-5-80).

Part del Pla Parcial «Na Xamena» polígon 3 (Aprovació Definitiva 2-9-80).

ANNEX III

1. RELACIÓ DE SÒLS URBANITZABLES O APTES PER A LA URBANITZACIÓ AMB PLA PARCIAL EN VIGOR SITUATS EN ÀREES DISTINTES DE LA SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA I DELS AMUNTS D'EIVISSA QUE ES MANTENEN.

PALMA:

Pla parcial Son Gual I (aprovació definitiva 14-3-75).

Pla parcial Son Gual II (aprovació definitiva 14-3-75 i modificació 23-2-89).

¹⁷ Annex modificat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, i per la Llei 4/2008, de 14 de maig, ambdues esmentades en la nota 1.