

## **LLEI 6/1997, DE 8 DE JULIOL, DEL SÒL RÚSTIC DE LES ILLES BALEARS. EXPOSICIÓ DE MOTIUS**

1. Els terrenys agrupats sota la denominació genèrica de sòl rústic constitueixen la major part del territori de les Illes Balears i, com a conseqüència de les tensions que el model econòmic actual, gran consumidor de recursos naturals i de territori, produeix sobre aquests terrenys, són objecte d'un procés creixent de substitució de les activitats tradicionals per altres que, basades en els usos turístics, residencials i de serveis, incideixen de manera important sobre la seva naturalesa i característiques desvirtuant-ne els elements essencials i atemptant contra un dels principals actius de futur de què disposa aquesta comunitat.

2. A pesar de la seva importància territorial i dels processos de transformació als quals es veu sotmès, aquesta classe de sòl es regula, actualment, per una normativa molt parca, basada fonamentalment en el Text refós de la Llei sobre règimen del suelo y ordenación urbana, aprovat mitjançant el Decret 1346/1976, de 9 d'abril, que determina per al sòl no urbanitzable un caràcter pràcticament residual, tant en la concepció com en la concreció normativa, respecte de la normativa que en la dita legislació s'estableix per als terrenys que han de ser objecte de desenvolupament urbanístic.

Resulta, doncs, necessari abordar la regulació d'aquesta classe de sòl d'una manera objectiva i detallada la qual, des de l'òptica de la seva protecció global enfront dels processos de desenvolupament urbanístic, en tengui en compte la importància en l'esquema territorial de les Illes Balears i limiti, ordeni i reconduïxi els processos de transformació als quals s'enfronta.

3. Per a això, la llei estableix, en el títol I, una definició de caràcter positiu dels terrenys que constitueixen aquesta classe de sòl afegint als ja adscrits al sòl no urbanitzable per la normativa bàsica estatal aquells l'assignació dels quals a tal classe deriva de la necessitat de manteniment de les característiques de l'estructura territorial i els que, pel fet de ser suport de funcions originades en el medi urbà, han de mantenir les característiques originàries i integrar-se, per a la seva ordenació, en l'esquema funcional d'aquell.

La llei sistematitza el procediment per a la determinació de les mesures de protecció dels terrenys assenyalant que atendran cada un dels seus elements caracteritzadors, segons la valoració intrínseca, que es podran referir a la totalitat d'aquests i que podran abastar, així mateix, les instal·lacions i les construccions que s'hi ubiquin mitjançant la definició d'un règim específic de protecció per a aquestes.

En el títol I es determina, així mateix, que l'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl s'efectuarà mitjançant els instruments de planejament general, d'acord amb les pautes bàsiques que es defineixen a la llei, i que la seva ordenació urbanística, concretada en la qualificació i en la regulació de les activitats i de les edificacions, podrà venir continguda en aquests instruments o en el planejament especial definint-ne el contingut mínim que, a l'efecte, hauran d'incloure.

La llei defineix les qualificacions bàsiques per a la concreció de l'ordenació, dins les quals es podran després definir les diferents zones segons la seva regulació, i determina la possibilitat d'ordenació dels assentaments i conjunts edificats mitjançant la qualificació com a nucli rural dins el sòl rústic, sense alteració de la classificació del sòl.

4. El títol II concreta, respectant el marc normatiu estatal que resulta constitucionalment d'aplicació, les limitacions que la classificació com a sòl rústic i l'assignació o no, a un règim d'especial protecció suposa per al contingut del dret de propietat, establint així mateix la necessitat d'obtenció de llicència municipal prèvia per a la segregació de terrenys en aquesta classe de sòl.

5. Per a l'ordenació de les activitats, el títol III, respectant així mateix el marc bàsic de la legislació estatal, les diferencia segons l'ús i la classe d'actuació que cada una comporta determinant-ne la vinculació a la parcel·la en què s'autoritzi i establint la subordinació de les edificacions i instal·lacions a l'ús que s'hi relaciona.

A fi d'igualar-ne, en certa manera, el règim de càrregues a les que són pròpies de les activitats desenvolupades en altres classes de sòl, la llei determina que les activitats distintes a les consubstancials al sòl rústic comporten l'atribució d'un aprofitament atípic, una part del qual pertany a l'Administració municipal i que ha de ser adquirit pels interessats a fi de fer participar la comunitat de les plusvàlues que genera la seva atribució.

La llei defineix els requisits als quals s'hauran de sotmetre les diferents activitats establint controls complementaris als que resulten de l'aplicació de la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats, i respectant les normatives bàsiques específiques per les quals es regulen les activitats que el marc bàsic estatal defineix com a pròpies d'aquesta classe de sòl així com les relacionades amb l'execució, l'ús i el manteniment de les infraestructures públiques.

Pel que fa a les activitats de les quals resultin nous habitatges unifamiliars, s'estableix la necessitat que la superfície de la parcel·la vinculada a aquestes superi els paràmetres mínims que, per a cada illa i segons la qualificació bàsica dels terrenys, es defineixen preveient, així mateix, la possibilitat d'efectuar aquest tipus d'activitats sense ajustar-se als dits paràmetres en els casos específics en què el planejament municipal, de manera justificada i amb les limitacions constructives que estimi escaients, així ho proposi.

La llei estableix una única possibilitat per a l'autorització d'activitats diferents de les admeses o de les vinculades a l'habitatge unifamiliar, la de la declaració com a activitats d'interès general, definint les prioritats a les quals tals declaracions s'hauran d'atendre i els requisits que hauran de complir.

6. El títol IV conté la definició de les característiques bàsiques a les quals s'hauran d'ajustar les edificacions així com les condicions a les quals així mateix s'haurà d'ajustar el tractament arquitectònic i paisatgístic de l'entorn, de manera que se'n garanteixi la millor integració en el medi rural. Així mateix es determina la necessitat de desenvolupament posterior dels principis bàsics expressats, a fi d'adaptar-los a la realitat de cada zona concreta. Finalment, i a fi de no coartar les possibilitats creatives i d'innovació en aquest camp, la regulació preveu, així mateix, la possibilitat que, sense respectar la totalitat de les dites condicions, es plantegin solucions alternatives que s'hauran d'autoritzar, en cada cas, per la comissió insular d'urbanisme respectiva.

7. El títol V conté la definició dels procediments per a l'autorització de les activitats relacionades amb els diferents usos determinant la naturalesa, les característiques i els terminis dels diferents informes exigits i establint la possibilitat de regular les característiques de la documentació que acompanyi les sol·licituds a fi de dotar de contingut real els tràmits d'informació pública que s'hi determinen.

En aquest títol es regula, així mateix, la possibilitat de formació de patrimonis públics en aquesta classe de sòl i es determina la necessitat d'arbitrar mesures de foment dels terrenys assignats al sòl rústic protegit o que mantenguin l'ús primari assenyalant que s'hauran d'instrumentalitzar efectivament a través de reduccions i bonificacions impositives i d'un tractament preferent en matèria d'ajudes i subvencions de l'administració.

8. La llei es completa amb les disposicions addicionals, en les quals es contenen les modificacions de la legislació vigent que es deriven de les seves determinacions així com una sèrie de mesures, plenament conseqüents amb els objectius, que ha semblat oportú adoptar de forma paral·lela a la formulació: l'equiparació entre municipis

interiors i costaners pel que fa a les limitacions al rec dels camps de golf, les limitacions a les reclassificacions dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl, i la prohibició de l'emplaçament de caravanes i de la resta d'elements mòbils habitables.

Finalment la llei defineix les necessàries disposicions transitòries, en les quals es contenen les mesures d'aplicació fins que no es produeixi la plena adaptació dels instruments de planejament general al seu contingut, el règim d'aplicació als edificis i instal·lacions ja construïts, i les disposicions per les quals es regiran els expedients iniciats anteriorment a la seva entrada en vigor.

## **TÍTOL I DETERMINACIONS GENERALS**

### **Capítol 1. Disposicions prèvies**

#### **Article 1. Objecte.**

L'objecte d'aquesta llei és regular i protegir el sòl rústic de les Illes Balears. Amb aquesta finalitat:

1. Defineix els terrenys que el constitueixen i les qualificacions bàsiques per a la seva ordenació.
2. N'estableix el règim jurídic i defineix les limitacions legals que delimiten el contingut del dret de propietat.
3. Regula les activitats que s'hi poden admetre, les condicions de les edificacions i de les instal·lacions vinculades a aquestes i el procediment per a la seva autorització.

#### **Article 2. Concepte.**

1. Constitueixen el sòl rústic els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.
2. La funció d'aquests terrenys podrà tenir relació amb:
  - a) els valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals;
  - b) l'aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri ecològic;
  - c) el caràcter d'elements bàsics per al manteniment de l'estructura del territori;
  - d) la condició de suport de funcions que, encara que s'hagin originat en el medi urbà, s'han de desenvolupar en el medi rural.
3. D'altra banda, la protecció dels elements d'identitat es podrà referir a la totalitat o a una part d'aquests, s'establirà de forma proporcional al valor intrínsec i podrà, així mateix, referir-se a construccions, instal·lacions o conjunts edificats ubicats en aquesta classe de sòl, per als quals es configurarà un règim de protecció específic.

#### **Article 3. Destinació.**

1. El sòl rústic no es podrà destinar a altres activitats que les relacionades amb l'ús i l'explotació racional dels recursos naturals i l'execució, l'ús i el manteniment d'infraestructures públiques.
2. No obstant això es podran autoritzar, en determinades condicions, activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general, que s'hauran de desenvolupar, si s'escau, en edificis o instal·lacions de caràcter aïllat.

#### **Article 4. Classificació.**

1. L'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl s'efectuarà mitjançant els instruments de planejament general, d'acord amb allò que disposen les lleis i els instruments d'ordenació territorial.
2. En tot cas s'inclouran en sòl rústic:
  - a) el domini públic marítimoterrestre i hidràulic, d'acord amb la legislació específica;
  - b) els terrenys que tinguin un rellevant valor agrícola, forestal, pecuari, cinegètic, natural, paisatgístic o cultural.
  - c) els terrenys les característiques geotècniques o morfològiques dels quals no aconsellin el desenvolupament urbanístic pel risc o alt impacte que comportaria;

- d) els terrenys que, aïlladament o en conjunt, formen unitats paisatgístiques les característiques de les quals interressi mantenir;
- e) els terrenys que posseeixin valor etnològic o que constitueixin l'entorn d'elements arqueològics, d'arquitectura rural o, en general, de patrimoni històric sotmesos a un règim de protecció específic;
- f) els terrenys que, d'acord amb l'estratègia territorial adoptada, s'hagin d'excloure del procés de desenvolupament urbanístic o preservar d'aquest procés.

## **Capítol 2.**

### **Determinacions de l'ordenació**

#### **Article 5. Concreció de l'ordenació.**

1. L'ordenació dels terrenys classificats com a sòl rústic es concretarà en:
  - a) la qualificació;
  - b) la regulació de les activitats, segons l'ús al qual es vinculin i les actuacions edificatòries que comportin;
  - c) la definició de les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions i les instal·lacions.
2. Segons la intensitat i l'abast de la protecció concedida, el sòl rústic es diferenciarà en les qualificacions bàsiques de rústic protegit i rústic comú. Els assentaments en aquesta classe de sòl les característiques dels quals desaconsellen la inclusió en una altra classe es qualificaran com a nucli rural.
3. La regulació de les activitats previstes a l'article 3 d'aquesta llei es diferenciarà segons que suposin o no actuacions edificatòries i, dins aquestes actuacions, l'execució d'obres en edificis o instal·lacions existents o la construcció d'altres nous.
4. La definició de les condicions de les construccions, de les instal·lacions i de les edificacions es referirà a les característiques tipològiques, estètiques i constructives, i s'establirà d'acord amb les que siguin pròpies del medi rural en què s'ubiquin.

#### **Article 6. Sòl rústic protegit.**

1. Constituiran el sòl rústic protegit els terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.
2. L'ordenació del sòl rústic protegit es dirigirà a garantir la permanència dels elements d'identitat que els caracteritzen, per als quals es definiran mesures de protecció. Aquestes mesures es podran estendre a la totalitat dels esmentats elements; en aquests casos es determinarà la impossibilitat d'efectuar en els terrenys qualsevol activitat que els alteri.
3. En tot cas es qualificaran com a sòl rústic protegit, amb manteniment del règim que resulti de la regulació específica:
  - a) els terrenys inclosos en l'àmbit 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;
  - b) els terrenys que es declari espais naturals protegits en virtut d'allò que disposa la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres;
  - c) els terrenys que determinin els instruments aprovats a l'empara d'allò que disposa la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears;
  - d) els terrenys que determinin els plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria o de la Conselleria de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral.

#### **Article 7. Sòl rústic comú.**

Constituiran el sòl rústic comú la resta dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl. Dins aquests terrenys, l'ordenació diferenciarà els majoritàriament ocupats per masses forestals i de bosc baix exclosos de la qualificació de sòl rústic protegit, i definirà per als dits terrenys mesures que en fomentin la permanència i el manteniment.

#### **Article 8. Nuclis rurals.**

1. Els assentaments en sòl rústic les característiques especials dels quals desaconsellen la inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic es podran ordenar mitjançant la qualificació com a nucli rural dins el sòl rústic.
2. La regulació d'aquesta figura haurà d'establir, de forma detallada, les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les activitats que suposin actuacions edificatòries així com determinar les característiques de les infraestructures i la resta d'equipaments urbanístics necessaris.
3. Les determinacions referents a parcel·la mínima, tipologia i condicions de l'edificació no s'hauran d'ajustar a les condicions generals que s'estableixen en els títols III i IV d'aquesta llei, però es definiran sempre d'acord amb criteris de conservació de la trama i tipologia pròpies d'aquest tipus d'assentaments.
4. La qualificació de nucli rural dins el sòl rústic mai no es podrà utilitzar per plantejar nous assentaments sense vincular a cada nou habitatge la superfície de parcel·la mínima que, per a l'activitat esmentada, estableix aquesta llei.

#### **Article 9. Instruments i contingut mínim de l'ordenació.**

1. L'ordenació urbanística del sòl rústic s'efectuarà directament pels instruments de planejament general o, si es dona el cas, per plans especials d'ordenació referits a àmbits o a determinacions concretes.
2. Respecte dels terrenys classificats com a sòl rústic, l'ordenació haurà, com a mínim:
  - a) d'assignar-los a una de les dues qualificacions bàsiques i diferenciar, dins aquestes, les distintes zones, segons la seva regulació;
  - b) de recollir el traçat i les característiques de les infraestructures públiques i de les seves zones d'influència i de protecció;
  - c) de determinar, per a cada zona, els usos prohibits i els supòsits en què es podran autoritzar els usos condicionats i definir la superfície mínima exigible a les parcel·les que s'hi vinculin;
  - d) de determinar les característiques tipològiques, estètiques i constructives a les quals s'hauran de subjectar les obres d'edificació;
  - e) de delimitar, si s'escau, els nuclis rurals dins el sòl rústic i establir-ne les condicions per a la seva ordenació.
3. Per a les finalitats concretes que estableixen les lleis que els defineixen, es podran així mateix formular:
  - a) plans d'ordenació del medi natural dels previstos per la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears;
  - b) plans d'ordenació dels recursos naturals i la resta de figures d'ordenació i gestió previstes per la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.
4. La imposició als instruments municipals de planejament general de paràmetres o condicions diferents de les assenyalades en aquesta llei i en els seus reglaments, només podrà efectuar-se mitjançant instruments d'ordenació territorial regulats a la Llei 8/1987 abans esmentada i les figures d'ordenació i gestió previstes per la Llei 4/1989 ja citada.

## **TÍTOL II**

### **LIMITACIONS AL DRET DE PROPIETAT**

#### **Article 10. Contingut del dret de propietat.**

La classificació d'un terreny com a sòl rústic i la qualificació com a rústic protegit o rústic comú suposarà la determinació de les limitacions legals que delimiten el contingut del dret de propietat i la seva concreció mitjançant la definició de les facultats i deures que l'integren, en el marc de les condicions bàsiques fixades per la legislació estatal.

#### **Article 11. Facultats i deures en el sòl rústic comú.**

1. Per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat integrarà les facultats següents:

a) Realitzar les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, forestal, cinegètica i pecuària mitjançant l'ús dels mitjans tècnics i instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliquin, en cap cas, la transformació de la seva condició o característiques essencials.

b) Desenvolupar les activitats que s'autoritzin en virtut d'allò que disposa aquesta llei.

2. Per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat comportarà els deures següents:

a) Conservar, mantenir i, si s'escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, d'incendi o pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i l'equilibri ecològic.

b) Abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.

c) Executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats a les quals es refereix el punt 1.a) anterior.

d) Complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici de les facultats a què es refereix el punt 1.b) anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposa aquesta llei.

e) Permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.

### **Article 12. Facultats i deures en el sòl rústic protegit.**

1. Els terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, a més de les limitacions al dret de la propietat pròpies dels terrenys assignats al sòl rústic comú, tindran les que es derivin del seu especial règim de protecció.

2. No obstant això, tota afecció restrictiva per normes de protecció, d'usos i d'aprofitaments executats en virtut d'autorització legal constituirà un supòsit de lesió determinant de la responsabilitat de l'administració que l'hagi originada.

### **Article 13. Segregacions.**

1. En el sòl rústic només es podran efectuar actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan siguin conformes amb allò que disposa aquesta llei i la legislació agrària pròpia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2. Els actes als quals es refereix el punt anterior estaran subjectes a l'obtenció de llicència municipal prèvia. Seran nuls els que s'efectuïn sense aquesta llicència.

3. S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència, havent d'aportar en tals supòsits certificat que no és necessària, els casos següents:

a) Quan els actes siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques.

b) En els supòsits en què s'estableixi reglamentàriament.

## **TÍTOL III ACTIVITATS**

### **Capítol 1. Disposicions generals**

#### **Article 14. Regulació general.**

1. Les activitats a les quals es refereix el punt 1.a) de l'article 11 de la llei present es regularan per la seva normativa específica, mentre que les previstes al punt 1.b) del mateix article es regiran, per a l'autorització i execució, per allò que disposa aquesta llei.

2. L'autorització d'una activitat haurà, en tot cas, de valorar-ne l'impacte en el medi natural i la incidència paisatgística 25. Amb aquesta finalitat es podran sol·licitar dels òrgans amb competència mediambiental informes sobre els aspectes del projecte que s'estimin convenients.

#### **Article 15. Vinculació a les parcel·les.**

1. L'autorització d'una activitat de les previstes al punt 1.b) de l'article 11 de la llei present comportarà la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la en què s'efectuï, que no podrà ser objecte de cap acte dels prevists a l'article 13 d'aquesta llei mentre subsisteixi l'activitat. Això no serà d'aplicació en els casos en què, per excedir la parcel·la vinculada la superfície mínima exigida, s'acrediti, mitjançant la tramitació de l'expedient escaient, que l'activitat continuarà complint els requisits de parcel·la mínima exigits per a l'autorització.

2. La documentació i les autoritzacions necessàries per a la inscripció registral de la vinculació, s'hauran d'aportar de manera prèvia a l'autorització, i posteriorment es donarà trasllat de la vinculació esmentada al Registre de la Propietat per a la seva constància a la inscripció de la finca.

3. L'especificat en els dos punts anteriors no serà d'aplicació en els supòsits establerts per l'article 16 bis 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 la redacció feta mitjançant la Llei 7/1992, de 23 de desembre, en els quals se substituirà, en els mateixos termes, per l'assentament registral que resulti pertinent.

#### **Article 16. Vinculació als usos.**

1. L'autorització d'una activitat de les previstes al punt 1.b) de l'article 11 de la llei present es referirà exclusivament a l'ús al qual es vinculi, per la qual cosa la tipologia, la distribució i el programa dels edificis i de les instal·lacions que s'hi relacionin hauran de ser els apropiats al dit ús i estar-ne subordinats.

2. L'incompliment de les condicions de l'autorització pel que fa a l'ús vinculat incorrerà en el supòsit previst per l'article 27.1.c) de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, i suposarà, a més de l'adopció de les mesures disciplinàries que corresponguin, la inclusió de l'edifici o instal·lació en el règim de fora d'ordenació que defineix l'article 2 de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

#### **Article 17. Aprofitament atípic en el sòl rústic.**

1. Les activitats que resultin declarades d'interès general tindran la consideració d'activitats que comporten un aprofitament atípic del sòl rústic, llevat que es refereixin a activitats públiques o a equipaments que no tenguin finalitat lucrativa.

2. Aquest aprofitament s'atorgarà en el moment de la concessió de la llicència municipal corresponent i només el 90% resultarà atribuïble al titular de la parcel·la. El percentatge restant correspondrà a l'Administració municipal i s'haurà d'adquirir necessàriament per la persona interessada una vegada concedida l'autorització i prèviament a l'inici de qualsevol actuació.

3. La valoració del 10% de l'aprofitament atípic atribuïble a l'Administració municipal, es quantificarà en base a l'increment de valor que els terrenys experimentin com a conseqüència de la declaració d'interès general, en la forma que es disposi reglamentàriament; les quantitats ingressades per aquest concepte s'hauran de destinar, en el percentatge que es determini, a fins conseqüents amb l'objecte d'aquesta llei.

### **Capítol 2. Classes d'activitats**

#### **Article 18. Usos i actuacions.**

1. Als efectes d'aquesta llei, les activitats en sòl rústic es regularan segons l'ús al qual es vinculin i el tipus d'actuació que comportin.

2. Amb aquesta finalitat, es distingiran tres classes d'usos: admesos, condicionats i prohibits, en relació amb els quals es diferenciaran tres tipus d'actuacions, segons que no comportin l'execució d'obres d'edificació, comportin l'execució d'obres en edificacions o instal·lacions existents o, finalment, suposin la construcció d'edificacions o instal·lacions de nova planta.

#### **Article 19. Classes d'usos.**

1. Són usos admesos aquells que, amb caràcter general, poden efectuar-se en sòl rústic i l'autorització dels quals no requereix cauteles especials, ja que les actuacions que s'hi

vinculen no alteren les característiques essencials dels terrenys o tenen una incidència que ja ha estat prèviament avaluada i corregida.

Es consideraran usos admesos:

- a) els usos relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques;
- b) els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

2. Són usos condicionats aquells que només es podran efectuar en la forma que els instruments de planejament general estableixin i per als quals es defineixin uns requisits i uns procediments d'autorització encaminats a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada.

Es consideraran usos condicionats:

- a) l'ús d'habitatge unifamiliar
- b) els usos vinculats a activitats declarades d'interès general.

3. Són usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen resulta incompatible amb la protecció del sòl rústic.

### **Article 20. Tipus d'actuacions.**

1. Les actuacions que no comportin l'execució d'obres de les quals resultin nous edificis o instal·lacions, o que afectin a algun ja existent, s'efectuaran d'acord amb allò que disposi la normativa sectorial o la general reguladora dels usos, obres i activitats. Quan suposin la implantació sobre els terrenys de construccions, instal·lacions o elements mòbils o prefabricats susceptibles d'algun ús dels previstos en aquesta llei, s'hauran de sotmetre als mateixos requisits i procediments d'autorització definits per a les actuacions que comportin edificacions de nova planta.

2. Les actuacions que suposin l'execució d'obres en edificacions o instal·lacions existents necessitaran, per a la seva realització, les llicències i les autoritzacions que resultin escaients en aplicació de la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats. Quan afectin edificis o instal·lacions sotmesos a un règim específic de protecció i en els casos que preveu el títol IV d'aquesta llei serà necessària, a més, l'autorització prèvia de la comissió insular d'urbanisme respectiva en els termes que es concreten en el dit títol.

3. Quan una activitat relacionada amb les actuacions a què es refereixen els punts 1 i 2 anteriors comporti la modificació pel que fa a la naturalesa o característiques de l'ús actual dels terrenys, de les edificacions o de les instal·lacions, s'haurà de sotmetre, per a l'autorització, als requisits i procediments definits per a les que suposen noves edificacions. S'estimarà que concorre tal supòsit, a més de quan així s'especifiqui, quan es dotin els terrenys, edificis o instal·lacions de característiques, dependències o serveis impropis de l'ús actual.

4. Les actuacions que suposin la construcció d'edificacions o instal·lacions de nova planta se sotmetran, per a l'autorització, no només als requisits i procediments establerts per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats, sinó també als definits en aquesta llei, segons l'ús al qual es vinculin i d'acord amb allò que disposa el títol IV.

### **Capítol 3.**

#### **Activitats relacionades amb els usos admesos**

### **Article 21.**

#### **Activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques.**

1. Tindran la consideració d'activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques les vinculades als usos següents:

- a) els afectes a l'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi natural;
- b) els recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc d'allò que disposa la Llei 4/1989, de 27 de març, *de conservació de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres* o a l'empara d'allò que disposa la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears;
- c) els usos complementaris de l'activitat tradicional.



2. Les actuacions relacionades amb aquestes activitats, sigui quin sigui l'ús al qual es vinculen, hauran de ser les adequades per al desenvolupament efectiu i no podran suposar la transformació de la destinació i característiques essencials dels terrenys. Els edificis i instal·lacions vinculats a aquestes actuacions s'hauran de limitar als estrictament necessaris.

3. Els edificis i instal·lacions de nova planta hauran de complir amb allò que disposa el títol IV d'aquesta llei llevat que, per les característiques especials de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu de l'administració competent els exoneri d'això, totalment o parcialment, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.

#### **Article 22.**

##### **Activitats vinculades a l'explotació i a la conservació del medi natural.**

1. Les activitats vinculades als usos als quals es refereixen els punts 1.a) i 1.b) de l'article 21 d'aquesta llei, que no comportin actuacions d'edificació, tindran el caràcter d'activitats emparades en les facultats que preveu el supòsit 1.a) de l'article 11 de la llei present, i s'efectuaran per tant fora de l'àmbit de la competència d'aquesta llei.

2. Tant sols tendran el caràcter d'edificis i instal·lacions vinculats a les activitats assenyalades en el

punt 1.a) de l'article 21 d'aquesta llei els necessaris per al desenvolupament de les activitats agràries o de conservació i defensa del medi natural, en els termes que reglamentàriament s'estableixin. En la resta de casos s'haurà d'acudir a la declaració d'interès general de l'activitat que, quan suposi l'ús de l'habitatge unifamiliar, haurà de sotmetre's als mateixos tràmits i complir idèntiques condicions que les determinades per aquesta llei per a les activitats vinculades a l'ús d'habitatge unifamiliar.

3. Quan les activitats a què es refereix el punt 1.b) de l'article 21 d'aquesta llei no s'efectuïn en execució d'un pla especial o d'un pla d'ordenació del medi natural, prèviament al desenvolupament o execució, s'hauran de declarar d'interès general d'acord amb el procediment assenyalat a l'article 26 de la llei present.

#### **Article 23.**

##### **Activitats vinculades als usos complementaris de l'explotació tradicional.**

Tindran la consideració d'activitats vinculades als usos a què es refereix el punt 1.c) de l'article 21 d'aquesta llei les relacionades amb l'agroturisme i les que així resultin qualificades en aplicació de la seva regulació específica.

#### **Article 24. Activitats relacionades amb les infraestructures públiques.**

1. Tindran la consideració d'activitats relacionades amb les infraestructures públiques les vinculades a l'execució, l'ús i el manteniment dels sistemes territorials següents:

- a) la xarxa viària i els seus centres de servei;
- b) Els centres i les xarxes d'abastament d'aigua i les obres d'infraestructures hidràuliques en general.
- c) els centres de producció, de servei, de transport i de proveïment d'energia elèctrica i de gas;
- d) Les xarxes de sanejament, les estacions de depuració, els sistemes vinculats a la reutilització d'aigües residuals, així com les basses d'emmagatzematge i les xarxes de distribució.
- e) els ferrocarrils, els ports i els aeroports;
- f) les telecomunicacions, la teledetecció i el control del trànsit aeri;
- g) els centres de recollida i tractament dels residus sòlids;
- h) en general, tots els que així resultin qualificats en virtut de la legislació específica.

2. Perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tinguin la condició d'admesos s'hauran de preveure en els instruments de planejament general, en els instruments d'ordenació territorial o en els plans d'infraestructures hidràuliques per a reguius o altres plans de la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

Si no fos així, l'execució de l'activitat exigirà la prèvia declaració d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, aquesta declaració.

## **Capítol 4. Activitats relacionades amb els usos condicionats**

### **Article 25. Activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar.**

1. Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar només podran efectuar-se a les zones en que tal ús no estigui declarat prohibit pels instruments de planejament general i amb les condicions que s'hi estableixin. Quan aquestes activitats s'efectuïn en edificacions existents se subjectaran a allò que hi ha disposat, amb caràcter general, per a aquest tipus d'actuacions.
2. Quan aquestes activitats suposin la construcció d'un nou habitatge, només en podrà resultar un habitatge unifamiliar per parcel·la, la qual haurà de tenir la superfície determinada per l'instrument de planejament general que, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, haurà de ser superior o igual a 14.000 m<sup>2</sup>.
3. Per als terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, el planejament municipal determinarà les superfícies mínimes aplicables, que hauran de respectar o superar els paràmetres mínims fixats en aquesta Llei per al sòl rústic comú, i quan es tracti de terrenys inclosos en l'àmbit 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*, els paràmetres fixats en la matriu del sòl rústic, tal com queda definida en la present llei.
4. Les superfícies determinades al punt 2 anterior tindran el caràcter de mínimes i podran ser incrementades pel planejament d'àmbit municipal d'acord amb l'estratègia territorial que adopti.
5. Quan la parcel·la en que es pretengui l'activitat contengui sòls per als quals s'hagin determinats diferents superfícies de parcel·la mínima, s'haurà de definir una regla proporcional que concreti la que sigui aplicable al cas.

### **Article 26. Activitats declarades d'interès general.**

1. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o del d'habitatge unifamiliar, només es podran autoritzar quan resultin declarades d'interès general per la comissió insular d'urbanisme respectiva, o pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els casos prevists per l'article 3.4 de la Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
2. La declaració d'interès general es podrà atorgar a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que d'acord amb els usos s'estableixin, transcendeixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en cas que suposin la construcció de noves edificacions, resultin d'ubicació necessària en el sòl rústic.
3. Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, prèvia l'adequació a allò que disposa el títol IV d'aquesta llei, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.
4. Les actuacions vinculades a aquestes activitats s'hauran d'ajustar a les condicions exigides en els títols III i IV d'aquesta llei per a l'habitatge unifamiliar llevat dels casos en què, per les característiques específiques de l'activitat de què es tracti, es justifiquin, no resultin aplicables i així s'accepti a la declaració d'interès general. L'excepció també tindrà efectes respecte de la llicència prevista a l'article 13 d'aquesta llei. Quan l'exoneració afecti les condicions d'aprofitament, d'altura o de parcel·la mínima s'hauran d'imposar mesures tendents a minimitzar l'afecció als predis confrontants.
5. Les limitacions establertes en els punts anteriors no seran d'aplicació a les declaracions d'interès general relatives a dotacions de serveis contemplades a l'article 30.3 d'aquesta llei, ni a les relatives a infraestructures públiques a què es refereix l'article 24.2 de la llei present, a les quals resultaran d'aplicació les limitacions específiques definides en aquesta llei per a ambdós tipus d'activitats.

## **TÍTOL IV**

## **CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS**

### **Article 27. Regulació general.**

1. Els instruments de planejament general hauran de regular les condicions de les obres, les edificacions i les instal·lacions en sòl rústic respectant les condicions generals establertes en aquest títol i adaptant les que s'estableixin reglamentàriament a les que resultin característiques de l'àmbit que ordeni.

2. Amb caràcter general, les obres, les edificacions i les instal·lacions s'hauran d'adaptar a les tipologies pròpies del medi rural en què s'ubiquin, per a la qual cosa s'haurà d'optar per:

a) ajustar-se a les condicions que, d'acord amb l'assenyalat al punt anterior, s'estableixin;

b) no ajustar-se a les dites condicions i adoptar altres solucions que, respectant l'assenyalat als punts 1 i 2 de l'article 28 d'aquesta llei, s'hauran d'autoritzar, en cada cas i de forma justificada, per la *comissió insular d'urbanisme* respectiva.

### **Article 28. Condicions de l'edificació.**

La regulació de les condicions de l'edificació que l'ordenació estableixi haurà de definir, com a mínim:

1. La superfície màxima construïble, que no podrà superar els percentatges de la superfície de la parcel·la que s'assenyalen a continuació, expressats en metres quadrats de sostre:

a) A les illes de Mallorca i de Menorca: el 3%.

b) A les illes d'Eivissa i de Formentera: el 4%.

2. El percentatge màxim de la parcel·la que es podrà ocupar per l'edificació i la resta d'elements constructius, que haurà de ser inferior:

a) A les illes de Mallorca i de Menorca: al 4%.

b) A les illes d'Eivissa i de Formentera: al 5%.

3. L'altura màxima dels edificis, que no podrà superar les dues plantes d'altura i els vuit metres des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.

4. El volum màxim construïble en cada edifici, que no podrà superar els 1.500 m<sup>3</sup>, així com la separació mínima entre edificis, que haurà de ser prou àmplia com perquè se singularitzi l'impacte de cada un.

5. Les característiques tipològiques dels edificis, segons les pròpies de cada zona, definint com a mínim condicions de volumetria, tractament de façanes, morfologia i tamany de buits i solucions de coberta.

6. Les característiques estètiques i constructives dels edificis, de les instal·lacions i de les construccions determinant els materials i acabats admesos.

### **Article 29. Condicions de posició i d'implantació.**

1. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:

a) la salvaguarda de la condició rústica dels terrenys;

b) les possibilitats d'explotació agrícola, si s'escau;

c) la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.

2. Amb aquesta finalitat, les determinacions de l'ordenació hauran de definir les condicions de posició dels edificis amb relació a:

a) reculades de límits que garanteixin la seva condició d'aïllats;

b) situació, segons la topografia de la parcel·la;

c) condicions d'abancament obligatori i d'acabat dels bancals resultants;

d) àmbit d'obligada ubicació de les edificacions possibles en una determinada zona.

3. La regulació podrà, així mateix, determinar:

a) els percentatges de la parcel·la que s'hauran de mantenir en estat natural;

b) els terrenys de l'entorn de l'edifici en els quals s'haurà de procedir a la reforestació, amb indicació de les característiques i aportament inicial dels elements arboris;

c) les condicions de la vegetació en el perímetre i les façanes de les edificacions determinant-ne les característiques bàsiques;

d) les característiques dels tancaments de la parcel·la;

e) en general, totes aquelles condicions tendents a aconseguir la menor ocupació territorial i la millor protecció del paisatge i del medi natural, així com la preservació del patrimoni i la singularitat arquitectònica de la zona.

### **Article 30. Dotació de serveis.**

1. Les edificacions i les instal·lacions hauran de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions seran les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no podran donar servei a activitats diferents de la vinculada.

2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixin, cas en què s'hauran de definir a la documentació tècnica d'acord amb la qual se sol·liciti l'autorització.

3. En la resta dels casos, o quan no es vinculin a una única activitat o no s'ajustin a les limitacions establertes en el punt 1 anterior, s'hauran de declarar d'interès general i mai no podran ser suport d'actuacions il·legals.

4. No necessitaran de la prèvia declaració d'interès general les obres corresponents a dotacions de serveis destinades a edificis i instal·lacions d'una explotació agrària o d'una indústria de transformació agrària que, per procedir a la seva construcció, ja van obtenir l'oportuna declaració d'interès general i la llicència urbanística municipal d'obres.

## **TÍTOL V PROCEDIMENTS PER A L'AUTORITZACIÓ.**

### **Capítol 1 Disposicions generals.**

#### **Article 31. Llicències.**

1. Les activitats a què fa referència l'article 11.1.a) d'aquesta llei es regiran, per a l'autorització, per allò que disposi la seva normativa específica, mentre que les previstes a l'article 11.1.b) de la llei present es regiran, als dits efectes, pel disposat en aquesta llei.

2. Quan, en aplicació de l'esmentat abans, sigui necessari llicència municipal, de forma prèvia a l'atorgament, d'acord amb el que disposa l'article 3.3 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, s'hauran d'incorporar a l'expedient:

a) Les llicències, autoritzacions o informes d'organismes o entitats diferents de la corporació municipal que siguin exigibles per la naturalesa de l'activitat.

b) Quan sigui exigible, d'acord amb el que es disposa en aquesta llei, la declaració d'interès general o l'informe vinculant de la *comissió insular d'urbanisme*<sup>52</sup> respectiva i, si s'escau, l'autorització a què es refereixen els articles 20.2 i 27.2.b) de la llei present.

3. Quan la parcel·la a la qual es vinculi una activitat pertanyi a més d'un terme municipal, les autoritzacions municipals a què es refereix aquest títol correspondran al consell insular. La normativa d'aplicació sobre condicions de l'edificació serà la pròpia del terme municipal en el qual s'ubiqui la dita edificació.

#### **Article 32. Sol·licitud i documentació annexa.**

1. Tota sol·licitud d'activitats en sòl rústic haurà de reunir els requisits establerts a l'article 70 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de *régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común*.

2. A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar documentació en què es detalli la titularitat, l'emplaçament i les característiques fonamentals de l'activitat pretesa. Quan l'expedient s'hagi de sotmetre a informació pública, la documentació es completarà amb el material addicional que s'estableixi reglamentàriament, a fi de facilitar-ne la comprensió.

### **Capítol 2. Procediments específics.**

#### **Article 33. Llicències de segregació.**

El procediment per a la concessió de llicències de segregació s'iniciarà per la persona interessada directament davant la corporació municipal, la qual, una vegada completat l'expedient, tindrà un termini de dos mesos per resoldre. La manca de resolució expressa tindrà efectes estimatoris.

#### **Article 34.**

##### **Autorització d'activitats relacionades amb la destinació i amb la naturalesa de les finques.**

1. Les activitats relacionades amb la destinació i amb la naturalesa de les finques s'ajustaran, per a la seva autorització, a allò que disposen la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats.
2. Quan siguin necessàries llicències municipals, el procediment per atorgar-les s'iniciarà per la persona interessada directament davant la corporació municipal, la qual, una vegada completat l'expedient, tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.
3. Quan les activitats comportin actuacions edificatòries s'haurà d'incorporar a l'expedient, en tot cas, informe favorable de l'administració competent sobre el compliment de les condicions definides a l'article 21.2 d'aquesta llei així com l'exoneració, si s'escau, a què fa referència l'article 21.3 de la llei present.

#### **Article 35.**

##### **Autorització d'activitats relacionades amb les infraestructures públiques.**

1. Les activitats relacionades amb les infraestructures públiques s'ajustaran, per a la seva autorització, a allò que disposen la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats.
2. Quan es necessitin llicències municipals, la sol·licitud d'aquestes activitats haurà d'incorporar el certificat de l'administració competent sobre el compliment de les condicions establertes a l'article 24 d'aquesta llei i a la normativa a què es refereix el punt anterior.
3. Una vegada completat l'expedient, la corporació municipal tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

#### **Article 36.**

##### **Autorització d'activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar.**

1. El procediment per a la concessió de llicències municipals relatives a activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar s'iniciarà per la persona interessada davant l'ajuntament, que la tramitarà d'acord amb allò que assenyala la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.
2. Quan les activitats suposin la construcció d'un nou habitatge<sup>57</sup>, una vegada completat l'expedient es trametrà a la *comissió insular d'urbanisme* respectiva per a l'emissió d'informe previ i vinculant sobre el compliment dels requisits de parcel·la mínima exigits a l'article 25 d'aquesta llei i d'aprofitament màxim, assenyalat a l'article 28.1 de la llei present.
3. La *comissió insular d'urbanisme* sotmetrà l'expedient al tràmit d'informació pública durant el termini de quinze dies, mitjançant anunci que es publicarà en el *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears* i al tauló d'anuncis de l'ajuntament corresponent, amb la finalitat que s'al·legui el pertinent sobre els extrems assenyalats al punt anterior i, a la vista del resultat, emetrà el corresponent informe i el notificarà a la corporació municipal.
4. El tràmit d'informe previ i vinculant s'haurà de substanciar en el termini de tres mesos des de la iniciació i, una vegada notificat, la corporació municipal tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

#### **Article 37. Autorització d'activitats declarades d'interès general.**

1. El procediment per a l'autorització d'activitats que s'hagin de declarar d'interès general s'iniciarà per la persona interessada davant l'ajuntament, que la trametrà a l'òrgan que l'hagi de declarar juntament amb un informe municipal raonat sobre la dita autorització.
2. L'òrgan que hagi d'efectuar la declaració sotmetrà l'expedient al tràmit d'informació pública durant el termini de quinze dies, mitjançant anunci en el *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears* i en el tauló d'anuncis de l'ajuntament corresponent, i a informe, durant idèntic termini, dels organismes i administracions amb competències en la matèria de què es tracti.

3. Efectuats els tràmits assenyalats al punt anterior, que, llevat dels casos d'interrupció del termini derivats de l'aplicació de normativa específica, s'hauran de substanciar en el termini de tres mesos des de la iniciació, a la vista dels informes i al·legacions emesos, l'òrgan competent resoldrà de forma motivada i la notificarà a l'ajuntament i a la persona interessada.
4. Si s'atorgàs la declaració d'interès general i fos necessària l'obtenció de llicència municipal, aquesta s'haurà de sol·licitar en el termini màxim de sis mesos des de la notificació de la declaració, per la qual cosa, transcorregut aquest termini sense que s'acrediti tal sol·licitud o la impossibilitat de l'existència per raons no imputables a la persona interessada, s'haurà d'iniciar expedient de caducitat de la declaració d'interès general. Sol·licitada en termini la llicència i una vegada completat l'expedient, la corporació municipal tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.
5. Quan l'activitat es vinculi a un ús prohibit per l'instrument de planejament general, i l'òrgan competent per a la declaració d'interès general, previ dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears, estimàs la necessitat de la seva implantació, proposarà al plenari del consell insular respecte a la suspensió del planejament, per a la seva revisió o modificació, en els termes prevists a la legislació urbanística.

## **TÍTOL VI**

### **ALTRES DISPOSICIONS.**

#### **Article 38. Mesures de foment.**

1. Els terrenys qualificats com a sòl rústic protegit i les edificacions i les instal·lacions sotmeses a un règim de protecció específic seran objecte de mesures de foment de caràcter fiscal, les quals s'hauran de complementar amb un tractament preferent en l'atorgament de subvencions i autoritzacions per al desenvolupament de les activitats a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei.
2. Fins que no se'ls atribueixi un ús atípic, allò que disposa el punt anterior serà així mateix d'aplicació als terrenys que mantenguin, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, l'ús agrícola, forestal, cinegètic o pecuari.

#### **Article 39. Patrimonis públics.**

1. L'instrument de planejament general podrà delimitar, en sòl rústic, reserves de terrenys destinats a la formació de patrimonis públics de sòl 62, de titularitat autonòmica, insular o local, destinats a:
  - a) l'obtenció de terrenys per a un ús públic que no necessiti alterar-ne la classificació;
  - b) l'obtenció de terrenys per a la reclassificació a una classe de sòl en la qual sigui factible una actuació urbanística d'interès públic;
  - c) qualsevol altra finalitat d'interès públic.
2. Quan, en la forma que s'estableixi reglamentàriament, s'acordi l'establiment d'una reserva per a patrimoni públic de sòl, la seva delimitació s'haurà d'incorporar a la primera modificació o revisió, de l'instrument de planejament general que es formuli.
3. Excepte a les àrees d'assentament regulades a l'article 5 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, les reserves destinades als fins a què es refereix l'anterior punt 1.b) només podran delimitar-se en sòl rústic comú.

#### **Disposició addicional primera.**

##### **Modificacions de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.**

1. S'afegeix un punt quart a l'article 19 de la Llei 10/1990 citada, amb el tenor literal següent:

*«4. Al sòl rústic de les Illes Balears serà d'aplicació el que disposa l'article 259.3 del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, i per això els notaris i registradors de la propietat exigiran, per autoritzar i inscriure respectivament, escriptures de divisió de terrenys que s'acrediti l'atorgament de la llicència o la declaració municipal de la no necessitat, que els notaris hauran de testimoniar en el document públic».*

2. S'afegeix un punt segon a l'article 21 de la Llei 10/1990 assenyalada, amb el tenor literal següent:

«2. Així mateix, el control de la legalitat urbanística i coadjuvar a la funció inspectora es podran desenvolupar per entitats creades per acord entre les administracions d'àmbit local, insular o autonòmic».

3. S'afegeix un apartat «i)» a l'article 27.3. de la Llei 10/1990 esmentada, sobre infraccions en matèria de medi ambient, amb el tenor literal següent:

«i) La utilització de vehicles a motor, camps a través o fora de pistes o camins delimitats amb aquesta finalitat en les àrees d'especial protecció i en els espais naturals protegits inclosos en l'àmbit 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 els termes que s'estableixin reglamentàriament».

4. S'afegeix un punt segon a l'article 35 de la Llei 10/1990 esmentada, amb el tenor literal següent:

«2. El disposat al punt anterior s'entén sense perjudici que la competència s'atribueixi a entitats creades de conformitat amb allò que disposa l'article 21.2 d'aquesta llei».

5. S'afegeix un punt segon a l'article 39 de la Llei 10/1990 de referència, amb el tenor literal següent:

«2. El disposat al punt anterior s'entén sense perjudici que la competència per imposar les multes s'atribueixi, sigui quina sigui la quantia, a les entitats creades de conformitat amb allò que disposa l'article 21.2 d'aquesta llei».

#### **Disposició addicional segona.**

##### **Modificacions de la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf.**

1. Es modifica l'article 4 de la Llei 12/1988 citada, que queda redactat de la forma següent:

«A la sol·licitud s'haurà d'adjuntar, així mateix, justificació de la suficiència d'aigua adequada per regar el camp de golf, la qual procedirà de la depuració d'aigües residuals, dessalinització d'aigua de la mar, i de fonts, rius o torrents que aboquin directament a la mar, sense perjudici d'allò que disposa la disposició transitòria quarta».

2. S'afegeix una disposició transitòria quarta a la Llei 12/1988 esmentada, amb el tenor literal següent:

«El disposat a l'article 4 d'aquesta llei no serà d'aplicació a les autoritzacions referents a camps de golf autoritzats anteriorment, llevat que suposin increment del cabal de rec».

#### **Disposició addicional tercera.**

##### **Modificacions 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, amb la redacció feta mitjançant la Llei 7/1992, de 23 de desembre.**

1. Es modifica l'article 12 de la Llei 1/1991 de referència, el qual queda redactat de la manera següent:

«En els terrenys inclosos en una Àrea Natural d'Espacial Interès, la superfície susceptible d'edificació d'un habitatge serà:

1. Per a les illes de Mallorca i de Menorca: vint hectàrees.

2. Per a l'illa d'Eivissa: tres hectàrees.

3. Per a l'illa de Formentera: dues hectàrees i mitja.»

2. Es modifiquen els punts 1 i 2 de l'article 16 bis de la Llei 1/1991 assenyalada, els quals queden redactats de la manera següent:

«1. A les finques ubicades en Àrea Natural d'Espacial Interès o en Àrea Rural d'Interès Paisatgístic en les quals, en aplicació de la superfície mínima establerta per a la zona de què es tracti, sigui possible edificar dos o més habitatges, els habitatges que resultin d'aquesta aplicació es podran concentrar edificant-se, cada un d'ells, en parcel·les de superfície igual o superior a la determinada com a mínima pel planejament municipal i quedant afectada la totalitat de la finca al conjunt.

2. Del dit anteriorment s'haurà de derivar una menor afecció sobre el territori, i serà de compliment obligat quan vengui imposat pels instruments d'ordenació».

#### **Disposició addicional quarta.**

### **Modificació de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.**

Es modifica el punt 1 de l'article 2 de la Llei 8/1988 esmentada, el qual queda redactat de la manera següent:

*«1. Així mateix s'han de considerar com a edificis o instal·lacions fora d'ordenació els que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes en els instruments de planejament general o l'ús de les quals contravenen les condicions d'acord amb les quals s'autoritzen així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de vuit anys fixat en l'article 73 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística».*

### **Disposició addicional cinquena.**

#### **Alteració de la classificació del sòl rústic.**

(Derogada)

### **Disposició Addicional Sisena. Caravanes.**

Fora de les zones concretes expressament habilitades per a això per l'instrument de planejament general, l'ordenació del sòl rústic prohibirà la disposició sobre els terrenys així classificats de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

### **Disposició Addicional Setena**

Determinacions de la Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa. Les disposicions d'aquesta llei del sòl rústic de les Illes Balears s'entendran sense perjudici de les determinacions de la Llei 1/1994 de referència, les quals mantindran plenament la seva vigència.

### **Disposició addicional vuitena. Foment de les energies renovables.**

1. Per promoure la implantació de les energies renovables, es faculta el conseller competent en matèria d'energia del Govern de les Illes Balears perquè, mitjançant una disposició reglamentària, reguli el procediment administratiu aplicable per a l'autorització i la declaració, en concret, d'utilitat pública energètica de les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica connectades a la xarxa elèctrica de les Illes Balears, la ubicació de les quals haurà de ponderar-se amb els valors naturals de l'àrea on hagin de ser instal·lades.

2. La declaració d'utilitat pública energètica de les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica connectades a la xarxa elèctrica de les Illes Balears, a més dels previstos en el títol IX de la Llei 54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric, implicarà els efectes següents:

a) La declaració d'interès general en els termes previstos en l'apartat 2 de l'article 24 d'aquesta llei.

b) L'autorització per a l'establiment o pas de la instal·lació sobre terrenys de domini, ús o servei públics o patrimonials de l'Estat, de la comunitat autònoma, dels consells insulars, dels ajuntaments o d'ús públic, propis o comunals de l'illa o del municipi, obra i serveis d'aquests i zones de servitud pública.

c) L'exempció dels actes de control preventiu municipal a què es refereix l'article 84.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, per constituir activitats d'interès supramunicipal.

d) L'exempció del règim de llicències, autoritzacions i informes establert a la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions.

3. Fins a l'aprovació d'una llei reguladora del règim del sòl i de l'habitatge de les Illes Balears, les previsions contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació a les instal·lacions d'energia renovable (solar fotovoltaica, eòlica, biomassa i d'altres) connectades a la xarxa elèctrica de les Illes Balears que s'hagin d'ubicar en qualsevol tipus de sòl.



### **Disposició Transitòria Primera. Règim d'equivalència.**

1. Fins que no es produeixi l'adaptació del planejament general<sup>67</sup> a allò que disposa aquesta llei, s'aplicaran les regles següents:

a) Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable tindran, a tots els efectes, la consideració de sòl rústic.

b) Quan aquests terrenys siguin qualificats pel planejament vigent amb una qualificació que comporti un règim específic de protecció, se'ls considerarà adscrits al sòl rústic protegit. En la resta de casos es considerarà que els terrenys formen part del sòl rústic comú.

c) Conservaran la seva vigència les determinacions relatives a parcel·la mínima i paràmetres de l'edificació que comportin la mateixa o una major restricció que les definides en aquesta llei. Quan aquestes determinacions comportin una menor restricció, se substituiran directament per les definides en aquesta llei.

d) Quedaran sense efecte les determinacions relatives al risc de formació de nucli de població en la formulació de les quals intervenguin parcel·les distintes d'aquella en que es pretén actuar o edificacions diferents de la projectada. En la resta dels casos es podran considerar entre les determinacions que preveuen els articles 25 i 29 d'aquesta llei.

2. A l'efecte d'aquesta llei, les declaracions d'utilitat pública o interès social se substituiran per la declaració d'interès general, per la qual cosa, quan aquesta declaració s'efectuï en terrenys inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991 ja esmentada, s'haurà de sotmetre a les limitacions que, respecte dels usos vinculats, es deriven del règim de protecció establert en la dita llei.

3. Fins que no es formulin els plans a que es refereixen l'article 5 de la Llei 1/1984, de 14 de març, d'ordenació i protecció d'àrees naturals d'especial interès, i l'article 9 de l'esmentada Llei 1/1991, el planejament general podrà establir, sempre que es respectin els principis bàsics que s'estableixen a les dites lleis, el règim transitori d'aplicació a aquells aspectes de l'ordenació la concreció dels quals es remet als plans esmentats. L'aprovació definitiva de tal règim tindrà els mateixos efectes que tendria l'aprovació dels plans els quals transitòriament substitueix.

### **Disposició Transitòria Segona.**

#### **Edificis i activitats existents.**

1. Els edificis i activitats existents en sòl rústic es consideraran vinculats a la parcel·la definida a l'expedient d'autorització, en cas que existeixi, o, si no n'hi hagués, a la parcel·la que s'assenyali en el cadastre, per la qual cosa, prèvia concessió de qualsevol tipus de llicències per a noves edificacions en la parcel·la de què es tracti, s'exigirà la constància en el Registre de la Propietat de tal vinculació en els termes que s'estableixen a l'article 15 d'aquesta llei.

2. Els habitatges unifamiliars existents en sòl rústic, construïts legalment a l'empara d'autorització que no haguessin esgotat els paràmetres de superfície construïble aplicables en el moment de la concessió de la llicència, podran ser objecte d'ampliacions les quals, respectant la resta de condicions establertes en el títol IV de la llei present, superin els límits establerts als punts 1 i 2 de l'article 28 d'aquesta llei. En aquests casos, la superfície total construïda resultant no podrà superar la que s'hauria derivat si s'haguessin esgotat els paràmetres esmentats, amb un màxim de 450 m<sup>2</sup>.

### **Disposició Transitòria Tercera.**

#### **Expedients en tramitació.**

1. Els expedients d'autorització d'usos, obres, edificacions o instal·lacions en sòl rústic que es trobin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei continuaran tramitant-se d'acord amb la legislació vigent en el moment de la iniciació.

2. Les modificacions del planejament general per tal d'adaptar-lo a la normativa sobrevinguda des del moment de la seva aprovació que hagin superat el tràmit d'aprovació inicial i informació pública, podran continuar la seva tramitació sense necessitat d'adaptar-se al disposat en aquesta llei. L'anterior no serà d'aplicació quan aquesta adaptació es produeixi mitjançant la revisió del planejament.

### **Disposició derogatòria**

Queden derogades totes les disposicions que s'oposin o que siguin incompatibles amb allò que disposa aquesta llei.

**Disposició final primera.**

S'autoritza el Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears perquè dicti les disposicions reglamentàries que siguin necessàries per al desenvolupament i l'execució d'aquesta llei.

**Disposició final segona**

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