

LLEI 6/1999, DE 3 D'ABRIL, DE LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL DE LES ILLES BALEARS I DE MESURES TRIBUTÀRIES¹

(BOCAIB núm. 48, de 17 d'abril de 1999)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

És un deure dels poders públics dins l'Estat social i democràtic de dret promoure aquelles condicions que permetin als individus un desenvolupament personal lliure, i en aquest sentit, facilitar-los els mitjans al seu abast per al desenvolupament social i econòmic, sense que això suposi una càrrega per a les generacions futures. En aquesta tasca, hom no pot oblidar el territori, l'element que serveix de suport físic a gairebé tota activitat humana i que és un recurs susceptible de ser transformat per l'acció de l'home, com a objecte del tràfic econòmic i com a conjunt de valors naturals dels quals no podem prescindir. Dins aquest context sorgeix, a la nostra tradició jurídica, el dret

¹ Aquesta Llei s'ha vist afectada per les disposicions següents: Llei 9/1999, del 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears ([BOCAIB núm. 128, de 12 d'octubre de 1999](#)); Llei 20/2001, de 21 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública ([BOIB núm. 156 Ext., de 31 de desembre de 2001](#)); Llei 11/2002, de 23 de desembre, de mesures tributàries i administratives ([BOIB núm. 156, de 28 de desembre de 2002](#)); 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 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives ([BOIB núm. 179 Ext., de 29 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 10/2005, de dia 14 de juny, de ports de les Illes Balears ([BOIB núm. 100, de 2 de juliol de 2005](#)); Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives ([BOIB núm. 196, de 31 de desembre de 2005](#)); STC núm. 46/2007, d'1 de març ([BOE núm. 74, de 27 de març de 2007](#)); Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmicoadministratives ([BOIB núm. 196, de 29 de desembre de 2007](#)); 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](#)); Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl ([BOIB núm. 43, de 29 de març de 2014](#)); Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears ([BOIB núm. 88, de 28 de juny de 2014](#)); Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears ([BOIB núm. 175, de 23 de desembre de 2014](#)); Llei 13/2014, de 29 de desembre, de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2015 ([BOIB núm. 178, de 30 de desembre de 2014](#)); DL 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística ([BOIB núm. 6 Ext., de 13 de gener de 2016](#)), DL 2/2016, de 22 de gener ([BOIB núm. 11, de 23 de gener de 2016](#)); Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears ([BOIB núm. 160 Ext., de 29 de desembre de 2017](#)); Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears ([BOIB núm. 78, de 26 de juny de 2018](#)); Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears ([BOIB núm. 18, de 9 de febrer de 2019](#)); Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears ([BOIB núm. 23, de 21 de febrer de 2019](#)); Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica ([BOIB núm. 27, de 2 de març de 2019](#)); Decret Llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge ([BOIB núm. 28, de 5 de març de 2020](#)); Llei 9/2022, de 23 de novembre, de règim jurídic i de procediment de les activitats subjectes a autorització ambiental integrada ([BOIB núm. 155, de 29 de novembre de 2022](#)), i Llei 10/2022, de 23 de desembre, de lleure educatiu per a infants i joves de les Illes Balears ([BOIB núm. 169, de 29 de desembre de 2022](#)).

sobre l'ordenació del territori, del qual és un puntal bàsic la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

No obstant això, aquest reflex jurídic no és sinó un aspecte més de la política d'ordenació territorial, entesa com el conjunt de disposicions i actuacions destinades a un ús racional del sòl i dels recursos naturals que condueixi a un desenvolupament socioeconòmic equilibrat dels diferents àmbits territorials i a una millora de la qualitat de vida de tots els ciutadans. Aquesta política territorial ha de ser capaç de desenvolupar els seus objectius tot atenent els principis de participació ciutadana, de coordinació de les distintes polítiques sectorials i de respecte als valors i interessos dels diferents àmbits territorials, sense perdre de vista la perspectiva del llarg termini en la presa de decisions. Aquesta llei de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries és sobretot el fruit de l'esforç de molts de ciutadans i ciutadanes d'aquestes illes que, durant un llarg procés d'elaboració i participació de tots els sectors socials, han anat configurant el model territorial futur de la nostra terra.

Les Illes Balears disposen, de conformitat amb l'article 10.3 de l'Estatut d'autonomia, de la competència exclusiva sobre l'ordenació del territori, litoral inclòs, l'urbanisme i l'habitatge, per la qual cosa en matèria d'ordenació territorial, la potestat legislativa correspon al Parlament de les Illes Balears, mentre que la potestat reglamentària i la funció executiva corresponen al Govern de les Illes Balears, tot això complementat per la jurisprudència que el suprem intèrpret de la Constitució ha dictat sobre el concepte d'ordenació del territori, la competència de les comunitats autònomes i els plans d'ordenació territorial, valgui per totes, la doctrina fixada a la sentència del Tribunal Constitucional 149/1998, de 2 de juliol, fonament jurídic tercer, en la qual proclama:

«Es necesario determinar el alcance de la competencia autonómica en materia de ordenación del territorio en relación con las competencias que al Estado reserva el art. 149.1 C.E.

3. Este Tribunal ha elaborado al respecto una consolidada doctrina jurisprudencial cuyo recordatorio resulta, por tanto, oportuno y conveniente. En una primera aproximación global al concepto de ordenación del territorio, ha destacado que el referido título competencial «tiene por objeto la actividad consistente en la delimitación de los diversos usos a que puede destinarse el suelo o espacio físico territorial [SSTC 77/1984, fundamento jurídico 2; 149/1991, fundamento jurídico 1º B]. Concretamente, dejando al margen otros aspectos normativos y de gestión, su núcleo fundamental «está constituido por un conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador cuyo objeto consiste en la fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio del mismo» [SSTC 36/1994, fundamento jurídico 3º; 28/1997, fundamento jurídico 5º]. Sin embargo, también ha advertido, desde la perspectiva competencial, que dentro del ámbito material de dicho título, de enorme amplitud, no se incluyen todas las actuaciones de los poderes públicos que tienen incidencia territorial y afectan a la política de ordenación del territorio, puesto que ello supondría atribuirle un alcance tan amplio que desconocería el contenido específico de otros títulos competenciales, no sólo del Estado, máxime si se tiene en cuenta que la mayor parte de las políticas sectoriales tienen una incidencia o dimensión espacial [SSTC 36/1994, fundamento jurídico 3º; 61/1997, fundamento jurídico 16; 40/1998, fundamento jurídico 30]. Aunque hemos precisado igualmente que la ordenación del territorio es en nuestro sistema constitucional un título competencial específico que

tampoco puede ser ignorado, reduciéndolo a simple capacidad de planificar, desde el punto de vista de su incidencia en el territorio, actuaciones por otros títulos; ordenación del territorio que ha de llevar a cabo el ente titular de tal competencia, sin que de ésta no se derive consecuencia alguna para la actuación de otros entes públicos sobre el mismo territorio [SSTC 149/1991, fundamento jurídico 1º B; 40/1998, fundamento jurídico 30]».

A partir d'aquí i de la ja esmentada Llei d'ordenació territorial, es plantejà la necessitat d'elaborar unes directrius d'ordenació territorial com a instrument per a l'ordenació conjunta de la totalitat de l'àmbit territorial de les Illes Balears, i de fixar la normativa necessària per tal d'aconseguir els objectius definits a la Llei, amb caràcter vinculant per als diferents plans d'ordenació territorial i urbanística. El rang legal que té aquest important instrument reforça el seu caràcter vinculant i el reafirma com a principal expressió de la política territorial de les Illes Balears. No obstant això, cal no oblidar la seva naturalesa planificadora i d'ordenació. Les Directrius són també una aposta de futur i el començament d'una nova visió més integrada i conjunta del desenvolupament social i econòmic de les Illes, en perfecta harmonia amb la protecció dels recursos naturals de què gaudim. Vèrtex d'un ventall d'instruments d'ordenació que abastaran tots els àmbits i sectors de la nostra comunitat, el que es pretén és la regulació de tots aquells elements comuns o amb un caràcter clarament supramunicipal, de manera que s'aconsegueixi una utilització racional del territori, amb els diferents usos assignats i les adequades xarxes d'infraestructures i equipaments, que permeti un equilibri econòmic i social de cadascun dels diferents àmbits territorials, tot respectant les seves peculiaritats.

II

L'elaboració de les Directrius d'Ordenació Territorial ha estat impulsada, des del seu inici, pel Govern de les Illes Balears, tot seguint el procediment fixat per la Llei d'ordenació territorial. D'acord amb el seu article 14, es va redactar un primer text, conegut com a l'Avanç de les Directrius, el qual va tenir una ampla difusió en el públic en general. El text de l'Avanç va ser sotmès a informació pública i se'l remeté a tots els organismes afectats, així com també a la Comissió de Coordinació de Política Territorial, que va emetre el seu informe el 19 del març de 1998.

A partir d'aquí, començà un llarg procés de classificació, anàlisi i estudi de les diferents al·legacions i informes rebuts dins del període d'exposició pública de l'Avanç. Com a fruit d'aquest esforç sintetitzador i integrador de la voluntat manifestada per part de la societat civil balear va sorgir una eina útil i funcional per a totes les persones i institucions que s'hauran de regir pel seu contingut. Tot i tractar-se d'una norma programàtica i de caràcter eminentment positiu, es fa necessària una redacció més imperativa, per a garantir el principi de seguretat jurídica i l'efectivitat dels principis de les Directrius, assegurant-ne una aplicació eficaç a llarg termini.

III

Les peculiaritats d'aquest text condicionen, com no podria ser d'altra manera, el seu contingut i l'estructura formal. Per això, les Directrius d'Ordenació Territorial, atenent al que s'estableix a l'article 11 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, parteixen d'uns antecedents i d'un diagnòstic sobre els problemes existents, i estan formades per un text normatiu, que recull el text articulat, vinculant

per als instruments d'ordenació territorial i per al Pla Hidrològic de les Illes Balears, a més d'un bloc de disposicions d'aplicació immediata i directa.

És en el text normatiu on es defineixen els trets bàsics de les Directrius així com aquelles disposicions que, per la seva importància i major efectivitat, han d'aplicar-se de manera immediata i directa. No és superflu remarcar el caràcter normatiu i el rang de llei que el nostre ordenament jurídic atorga a les Directrius, la qual cosa suposa la vinculació directa de totes les persones i col·lectius, incloses les administracions públiques. Aquest caràcter normatiu és imprescindible per poder garantir una ordenació homogènia d'aquells elements que, per la seva naturalesa, tenen una vocació supramunicipal i, per tant, han de ser tractats amb una visió més general, per damunt d'interessos particulars o localistes.

L'articulat s'inicia amb un títol preliminar on es defineix l'objecte i àmbit de les Directrius, així com la configuració dels elements bàsics del territori que determinaran, a la vegada, l'estructura del text. La determinació de l'objectiu de les Directrius és l'exigència irrenunciable d'un equilibri entre el desenvolupament social i econòmic i la preservació dels recursos i de la qualitat ambiental. Es tracta en definitiva d'un esforç perquè les Directrius siguin el vèrtex de l'estratègia territorial global de les Illes Balears.

Dos grans eixos determinen el model territorial que es defineix a continuació. Per una banda, les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, que coincideixen amb les illes de Mallorca, Menorca i les Pitiüses i que determinen els tres plans territorials parcials que es preveuen. Per altra, el sistema d'infraestructures i equipaments que és ordenat pels distints plans directors sectorials de forma general per a totes les àrees homogènies.

Per als plans territorials parcials s'estableixen les determinacions per a l'ordenació tant d'aquelles àrees que romanen sòstretes al desenvolupament urbà, com de les destinades a aquest. Per a les primeres, es fa un especial èmfasi als aspectes proteccionistes i al desenvolupament d'activitats del sector primari. El món agrari rep un suport exprés per part de les Directrius, suport que no només es manifesta com a principis o criteris programàtics per als instruments d'ordenació posteriors, sinó que suposa l'establiment de mesures concretes que permetin una millora de les rendes rurals, conciliant l'activitat tradicional amb altres de complementàries compatibles amb la protecció dels recursos naturals. Per altra banda, on aquests plans ho determinin, les àrees naturals protegides seran ordenades per plans d'ordenació del medi natural.

Pel que fa a les àrees de desenvolupament urbà, es limita el seu creixement imposant un percentatge màxim per a cada illa, deixant que el pla territorial parcial l'assigni a cada municipi d'acord amb el model territorial de les Directrius. Aquests límits al creixement tenen un horitzó temporal de 10 anys i s'expressen en percentatges de superfície de sòl destinat a ús residencial o turístic. Aquesta limitació suposa, de forma directa, l'aparició de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització excedent, per a la qual cosa es fa necessari un procés de reclassificació d'aquest, procés que es produeix a l'entrada en vigor d'aquesta llei en aquells casos que, d'una manera clara, s'oposen al model i en els altres es determina que siguin les administracions locals les que, dins l'exercici de les seves competències en matèria d'urbanisme, indiquin els sòls per al futur desenvolupant urbà, d'acord amb el que determini el pla territorial parcial de cada illa.

Així mateix, es defineixen les regles per a una distribució d'equipaments i serveis més racional i equilibrada sense fer una especial incidència al sector turístic, donada la coincidència temporal en la redacció de la seva legislació sectorial específica. Pel que fa a les infraestructures i als equipaments, les Directrius preveuen, al seu títol II, les determinacions per als diferents plans directors sectorials que, juntament amb els ja existents a la seva entrada en vigor, suposen una ordenació suprainular d'aquells que se superposa als plans territorials de cada una de les àrees i els complementa. Aquesta ordenació pretén, d'una manera equilibrada i equitativa, el benestar social que s'atorga mitjançant les dotacions, els equipaments i les infraestructures.

Al marge d'aquests instruments, ja definits per la Llei d'ordenació territorial, la necessitat de millorar i dedicar grans esforços a una major eficiència de l'ús del sòl i per a atorgar una major qualitat als assentaments, es creen les àrees de reconversió territorial (ART) amb uns instruments específics com són els plans de reconversió territorial (PRT) i els projectes de millora territorial (PMT).

Un tercer títol, sobre gestió territorial, estableix les normes i els procediments per fer possible l'elaboració de tots aquests plans així com l'adaptació dels plans directors sectorials ja existents i dels instruments de planejament general. A més d'aquestes determinacions i de la normativa més pròpiament planificadora, hi ha, com s'ha dit, un bloc, dispers pel text segons la matèria tractada, de disposicions d'immediata i directa aplicació que faciliten aquesta futura planificació territorial tot impedit actuacions que puguin alterar la realitat existent i fer impossible l'acompliment dels objectius fixats pel model territorial.

Bona part d'aquestes normes es troben a les disposicions addicionals i transitòries, i estableixen mesures de caràcter jurídic a fi de fixar un règim transitori d'aplicació del text articulat fins que els diferents instruments d'ordenació territorial s'aprovin. Així, es comença a configurar el règim jurídic de les diferents categories de sòl rústic, específicament pel que fa al protegit, i es determinen, amb caràcter de mínim, els usos i les activitats permesos, condicionats o prohibits, segons la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei. Per altra banda, es fixen uns límits provisionals pel que fa al creixement del sòl urbanitzable, i es dóna la possibilitat als ajuntaments perquè, en l'àmbit de la seva competència urbanística, puguin decidir els sòls a desenvolupar sense posar en perill el límit màxim de creixement que pretén el model territorial i que perfilarà el pla territorial parcial.

És evident que les Directrius, a l'hora de definir el seu model territorial no poden oblidar la realitat econòmica, social, cultural i mediambiental del territori i, per aquest motiu, es fa necessari establir aquelles mesures destinades a corregir els desequilibris interterritorials més evidents, ja sigui donant suport a determinades actuacions promogudes pels poders públics, per la seva importància a nivell supramunicipal, ja sigui establint mesures singulars per a alguns municipis. Aquest és el cas de Campos, on l'abandó forçat de les activitats agràries més tradicionals i l'absència d'una activitat econòmica terciària han conduït aquest municipi cap a una situació de crisi econòmica i social, davant la qual els poders públics no poden romandre indiferents. El principi de solidaritat interterritorial, recollit a l'article 9 del nostre Estatut, justifica de forma clara l'adopció de mesures singulars que, per la gravetat de la situació, no poden esperar al desenvolupament dels distints instruments d'ordenació. En qualsevol cas, aquestes mesures no suposen altra cosa que la correcció d'uns desequilibris que, a llarg termini,

podrien posar en perill el propi model territorial definit a aquestes Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears.

La introducció en aquesta llei d'una sèrie de mesures que impliquin limitacions en el podríem anomenar valor residencial del sòl i, d'alguna manera també, limitacions a la facultat de disposar, proporciona un cert greuge als propietaris de finques situades a sòl rústic protegit en relació als de finques de sòl rústic comú, greuge que es considera que ha de ser pal·liat amb determinats beneficis fiscals. Amb aquesta finalitat, s'han adoptat unes mesures a la disposició addicional tretzena, que atorguen un tractament fiscal diferenciat a la transmissió *mortis causa* d'aquestes finques, creant una reducció a la base imposable de l'Impost sobre Successions i Donacions.

Per altra part, no hem d'oblidar que la contribució social al paisatge que el sòl rústic protegit significarà per al territori de les Illes Balears dependrà, en bona mesura, de les despeses que es realitzin en la conservació i millora de les propietats integrades a l'esmentat sòl. Aquestes despeses, que no estan enfocades a un retorn econòmic ni a una productivitat futura, s'han considerat susceptibles d'integrar una deducció de la quota líquida autonòmica de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, que d'aquesta manera pal·liarà les despeses d'aquestes iniciatives.

TÍTOL PRELIMINAR CONCEPTES GENERALS

CAPÍTOL 1 OBJECTE, ÀMBIT, VIGÈNCIA I VINCULACIÓ

Article 1

L'objecte de les Directrius d'Ordenació Territorial és definir un model territorial per a les Illes Balears per a la qual cosa promouran:

1. Un desenvolupament equilibrat entre els diferents àmbits territorials i sectorials de les Illes Balears i una millora de la qualitat de vida dels seus habitants.
2. Una utilització sostenible en termes ambientals del sòl i dels recursos naturals i una millor distribució a l'espai dels usos i activitats productives.
3. Una protecció de la qualitat ambiental, el paisatge, la biodiversitat i el patrimoni històric.

Article 2

Les Directrius d'Ordenació Territorial constitueixen l'instrument per a l'ordenació conjunta de la totalitat del territori de les Illes Balears i de les seves aigües interiors.

Article 3

1. Les Directrius d'Ordenació Territorial tenen una vigència indefinida, si bé seran susceptibles de revisió o de modificació, seguint el mateix procediment que per a la seva aprovació, quan es donin les circumstàncies següents.

2. Causes de revisió: als 10 anys de vigència de les Directrius d'Ordenació Territorial, el Govern de les Illes Balears analitzarà l'oportunitat de procedir-ne a la revisió, la qual es durà a terme en qualsevol moment, anterior o posterior, si es produeix alguna de les circumstàncies següents:

- a) Quan circumstàncies esdevingudes alterin les hipòtesis de les Directrius d'Ordenació Territorial pel que fa a evolució demogràfica, dinàmica econòmica, problemàtica ambiental o mercat immobiliari, de manera que obliguin a canviar els criteris establerts.
- b) Si s'han de tramitar modificacions concretes de les determinacions de les Directrius d'Ordenació Territorial que provoquin alteracions que incideixin en l'estructura general del territori.
- c) Quan el desenvolupament de les Directrius d'Ordenació Territorial faci palesa la necessitat o la conveniència d'ampliar els seus objectius mitjançant posteriors desenvolupaments del mateix model d'ordenació no prevists inicialment.
- d) Quan l'aprovació de qualche normativa estatal o de la Unió Europea estableixi determinacions per al territori de les Illes Balears que impliquin una transformació del model territorial.
- e) Quan altres circumstàncies esdevingudes d'anàloga naturalesa o importància semblant ho justifiquin, perquè afectin criteris determinants del model territorial de les Directrius d'Ordenació Territorial i així ho acordi el Consell de Govern de les Illes Balears.

3. Causes de modificació: s'entendran per modificació de les Directrius d'Ordenació Territorial, tota alteració o addició de les seves determinacions o criteris que no constitueixin causa de revisió conforme al que disposa el punt anterior i, en general, les que es puguin aprovar, si s'escau, sense tornar a considerar la globalitat de les Directrius d'Ordenació Territorial, perquè no afectin més que de manera puntual i aïllada el model territorial de les Illes Balears.

Article 4

1. Les Directrius d'Ordenació Territorial estableixen les disposicions d'immediata i directa aplicació següents:

Els articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 20, 23, 32, 33, 35, 36, 37, 38 i 39; tot el capítol 1 del títol II; els articles 63 i 64.1; el títol III complet; les vint-i-tres disposicions addicionals, les setze disposicions transitòries, la disposició derogatòria, les dues disposicions finals i l'annex I, corresponent a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic i la definició dels usos i activitats que s'hi regulen.

2. Els instruments de planejament general vigents a l'entrada en vigor d'aquesta llei, s'hauran d'adaptar a l'establert en aquesta en el termini màxim de dos anys, a comptar des de la seva publicació, sense perjudici de l'aplicació immediata i directa de les determinacions legals que tenen aquest caràcter. En qualsevol cas, l'adaptació haurà de tramitar-se amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.

3. L'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació territorial i del Pla Hidrològic de les Illes Balears obligaran a l'adaptació dels instruments de planejament general per part de les administracions competents, en el terminis prevists en els plans territorials parcials, plans directors sectorials, plans d'ordenació del medi natural i en el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Article 5

Les zones declarades d'interès per a la defensa nacional, situades a les Illes Balears, es regiran pel que disposa la llei present, sense perjudici de les determinacions de la

Llei 8/1975, de 12 de març, de *zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional* i de la disposició addicional primera de la Llei 8/1998, de 13 d'abril, sobre *régimen del suelo y valoraciones*.

CAPÍTOL 2

ELEMENTS BÀSICS

Article 6

Els elements bàsics del territori són aquells que fonamenten el model territorial definit per les Directrius d'Ordenació Territorial i són els següents:

1. Àrees homogènies de caràcter supramunicipal.
2. Àrees sostretes al desenvolupament urbà.
3. Àrees de desenvolupament urbà.
4. Sistema d'infraestructures i equipaments.

Article 7

Les àrees homogènies de caràcter supramunicipal són constituïdes per:

1. L'illa de Mallorca, tot considerant les diferències entre la Serra de Tramuntana, la badia de Palma i la costa de Ponent, el Pla de Mallorca, les badies d'Alcúdia i Pollença, el Migjorn-Llevant de Mallorca i el Raiguer.
2. L'illa de Menorca, considerant la bipolaritat existent entre els municipis de Maó i Ciutadella de Menorca.
3. Les illes d'Eivissa i de Formentera, tot considerant l'àmbit dels Amunts, amb les seves característiques pròpies.

Article 8

Les àrees sostretes al desenvolupament urbà són els terrenys la funció dels quals és la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen i que, per la qual cosa, s'han de preservar dels processos de desenvolupament urbanístic. S'estableix la distinció entre sòl rústic protegit i sòl rústic comú, els usos i activitats dels quals queden regulats inicialment per la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei.

Article 9

1. El sòl rústic protegit és aquell comprès dins les àrees sostretes al desenvolupament urbà, per al qual, en raó dels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna, la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial de protecció distint del general. Aquestes àrees estan constituïdes per les cinc categories següents:

- a) Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).
- b) Àrees naturals d'especial interès (ANEI).
- c) Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP).
- d) Àrees de prevenció de riscos (APR).
- e) Àrees de protecció territorial (APT).

2. Així mateix tendran la consideració de sòl rústic protegit les àrees que els instruments de planejament general considerin necessari preservar justificadament d'acord amb els criteris anteriors.

Article 10

Constituirà el sòl rústic comú la resta dels terrenys que pertanyin a àrees sostretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les cinc categories del sòl rústic protegit. Aquestes àrees són constituïdes, a la vegada, per les tres categories següents, delimitades pels plans territorials parcials:

1. Àrees d'interès agrari (AIA) .
2. Àrees de transició (AT).
3. Àrees de sòl rústic de règim general (SRG).

Article 11

1. Les àrees de desenvolupament urbà són els sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús, reconeguts pels instruments de planejament general amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguen, sense perjudici del que disposin els plans territorials parcials.

2. Tendran també aquesta condició els assentaments que compleixin els requisits que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre *régimen del suelo y valoraciones*, i la legislació urbanística de les Illes Balears exigeixen per a la classificació dels terrenys com a sòl urbà.

Article 12

El sistema d'infraestructures i equipaments és aquell que relaciona i integra la resta d'elements bàsics del territori complint diferents funcions al servei del conjunt de la població, per promoure el desenvolupament de tots els àmbits, eliminant o disminuint els desequilibris interterritorials.

TÍTOL I

LES ÀREES HOMOGÈNIES DE CARÀCTER SUPRAMUNICIPAL

CAPÍTOL 1

ELS PLANS TERRITORIALS PARCIALS

Article 13

1. Els instruments per a l'ordenació de les àrees homogènies de caràcter supramunicipal són els plans territorials parcials prevists a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

2. L'aprovació dels plans territorials parcials implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents amb la finalitat d'expropiació o d'imposició de servituds.

Article 14

La redacció i l'aprovació, mitjançant decret, dels plans territorials parcials correspon al Govern de les Illes Balears que els tramitarà d'acord amb l'article 19.1 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, amb l'informe previ, d'acord amb les competències respectives, dels consells insulars, de la Delegació del Govern a les Illes Balears, de les mancomunitats i dels ajuntaments afectats. En tot cas, en l'elaboració de l'instrument es complirà el que disposa l'article 80.1 d'aquesta llei.

CAPÍTOL 2

DETERMINACIONS PER A TOTES LES ÀREES HOMOGÈNIES DE CARÀCTER SUPRAMUNICIPAL

Article 15

1. Per al desenvolupament social i cultural, els plans territorials parcials han de prendre en consideració els objectius en relació amb:

- a) L'ocupació i la formació laboral.
- b) El foment de noves activitats.
- c) L'equipament educatiu, assistencial, administratiu, cultural i esportiu.
- d) El patrimoni històric per al qual, en tot cas, hauran d'establir mesures per completar els catàlegs de patrimoni històric i afavorir-ne la restauració, investigació i rehabilitació o possibilitat d'ús.

2. Per al desenvolupament econòmic, els plans territorials parcials indicaran els objectius considerats respecte de:

- a) El manteniment de la població i de l'activitat productiva en el medi rural, de la millora i diversificació de les rendes i condicions de vida i de la formació i assistència tècnica continuades.
- b) La formació tècnica i especialitzada, i la qualificació professional.
- c) La innovació empresarial per als sectors tradicionals.
- d) La creació d'empreses de noves tecnologies.
- e) Les noves activitats relacionades amb la recuperació i els nous usos del patrimoni històric, la gestió del medi ambient, els espais naturals, els residus i l'energia.
- f) La ubicació i les característiques de les grans infraestructures.

3. Per al desenvolupament mediambiental, els plans territorials parcials assenyalaran objectius de:

- a) Preservació, gestió i coneixement de la vulnerabilitat referits a recursos, espècies i sistemes naturals.
- b) Incorporació de l'Agenda Local 21 a les administracions públiques territorials i de sistemes de gestió de qualitat ambiental a les empreses.
- c) Integració paisatgística i ambiental, tant pel que fa a l'àmbit urbà com a sòl rústic.

Article 16

Per establir els continguts o criteris d'ordenació territorial que promoguin un desenvolupament equilibrat dels diferents àmbits de cada illa, els plans territorials parcials promouran les actuacions mancomunades i de cooperació insular o supramunicipal que contribueixin a assolir aquests objectius i representin una economia significativa d'ocupació i canvis d'ús del territori.

Article 17

Els plans territorials parcials hauran de considerar, com a mínim, les determinacions establertes en aquesta llei.

Article 18

Els plans territorials parcials establiran criteris supramunicipals per tal que els instruments de planejament general realitzin una ordenació coherent dels terrenys confrontants.

CAPÍTOL 3

DETERMINACIONS PER A TOTES LES ÀREES SOSTRETES AL DESENVOLUPAMENT URBÀ

Article 19

1. A les Illes Balears les àrees de sòl rústic protegit són les següents:

- a) Les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció, definides per 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, així com els parcs, les reserves naturals i els monuments naturals declarats a les Illes Balears, així com també les àrees classificades com zones d'exclusió dintre dels paratges naturals declarats, de conformitat, amb la present llei.²
- b) Les àrees naturals d'especial interès (ANEI), definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que no s'inclouen en la categoria anterior.
- c) Les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), definides per 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.
- d) Les àrees de prevenció de riscos (APR), que són les que presenten un manifest risc d'inundació, incendi, erosió o esllavissament, independentment de la seva inclusió en les categories anteriors.
- e) Les àrees de protecció territorial (APT), que són, independentment que siguin incloses a les categories anteriors, les següents:
 - e.1) La franja de 500 metres per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i la de 100 metres per a la de Formentera, amidades des del límit interior de la ribera de la mar.
 - e.2) La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.

2. En tot cas no tendran la consideració d'àrees de protecció territorial (APT) les següents:

- a) Les zones portuàries de titularitat estatal o autonòmica i la projecció ortogonal posterior des de la zona de serveis del port cap a l'interior.
- b) El sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, existent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, i les seves projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior.

3. El que es disposa en el punt anterior regirà encara que, per motiu de canvi d'alineació de la línia poligonal que defineix la ribera de la mar, es produeixi una superposició de l'àrea de protecció territorial dins la zona d'excepció.

² Llettra modificada per la Llei 5/2005, de 26 de maig, esmentada en la nota 1.

Article 20

A les Illes Balears, les àrees de sòl rústic comú són les següents:

1. Les àrees d'interès agrari (AIA), que és com es denominen les zones d'alt valor agrari al sòl rústic comú. Les administracions competents en matèria agrària les han de definir i delimitar, i establir les mesures necessàries per protegir-ne els valors propis i els productius, i també la viabilitat de l'activitat agrària.³
2. Les àrees de transició (AT), que comprendran una franja a definir pels plans territorials parcials entre un mínim de 100 metres i un màxim de 500 metres a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, en aplicació d'aquesta llei.
3. Les àrees de sòl rústic de règim general (SRG), integrades per la resta del sòl rústic comú.

Article 21

Els instruments d'ordenació territorial i els instruments de planejament general hauran de regular el sòl rústic i els seus usos i activitats amb subjecció a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic i les seves definicions de l'annex I d'aquesta llei, a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i a la Llei 19/1995, de 4 de juliol, *de modernización de las explotaciones agrarias*; així mateix, establiran les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal, d'acord amb els criteris següents:

1. Per a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), promoure la conservació, la investigació i la millora dels recursos naturals.
2. Per a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació i que siguin compatibles amb les del punt anterior.
3. Per a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), promoure la conservació i la millora dels recursos paisatgístics.
4. Per a les àrees de prevenció de riscos (APR) d'esllavissaments, erosió, incendis o inundacions, establir les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i de les activitats en funció del nivell de risc; determinar les accions de protecció i de prevencions de les infraestructures, seguint els criteris de l'administració pública competent, així com promoure les accions que evitin aquests riscos.
Als efectes de la delimitació prevista a l'article 25 d'aquesta llei, les àrees de prevenció de riscos d'incendis seran les definides per l'administració competent, en base a la seva vulnerabilitat.
5. Per a les àrees de protecció territorial (APT), protegir les àrees pròximes a la costa i a les infraestructures exercint la funció de corredor biològic per a la connexió de les àrees protegides.
6. Per a les àrees d'interès agrari (AIA), definir mesures que protegeixin el potencial productiu del sòl, la permanència de l'arbrat, els incentius per a les activitats agràries i la millora de les rendes rurals.
7. Per a les àrees de transició (AT), destinar-les a les prevencions del futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.
8. Els plans territorials parcials podran ordenar les àrees d'especial protecció, tot atenent els criteris dels articles 53, 54 i 55 d'aquesta llei, o disposar que siguin

³ Apartat modificat per la Llei 3/2019, de 31 de gener, esmentada en la nota 1.

ordenades mitjançant un pla d'ordenació del medi natural o, excepcionalment, un pla especial.

9. Els plans territorials parcials preveuran la redacció, per la iniciativa privada, de projectes de modernització d'explotacions rústiques, a l'empara de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de *modernización de las explotaciones agrarias*, que per al desenvolupament i la millora d'una o diverses explotacions agràries, n'ordenin els usos i les activitats, com a darrer escaló en l'aplicació al sòl rústic de la normativa en vigor.

Article 22

1. Els plans territorials parcials definiran uns recorreguts paisatgístics i culturals que connectin les àrees recreatives, els centres d'interpretació, els parcs i d'altres elements d'interès etnològic, paisatgístic, cultural o natural de titularitat pública.

2. Així mateix, es podran incorporar voluntàriament recorreguts paisatgístics i culturals o àrees recreatives de titularitat privada.

Article 23

1. Atès l'interès estratègic del món rural i agrari, es declara d'interès preferent la seva conservació.

2. La gestió de les activitats d'investigació, d'educació ambiental, d'oci, d'usos recreatius i de lleure que s'hagin de realitzar a sòl rústic de titularitat privada correspondrà al seu titular, sense perjudici que es puguin atorgar instruments de col·laboració amb les administracions públiques competents.

Quan la gestió a què es refereix el paràgraf anterior es realitzi dins espais protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, de *conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres*, el seu pla d'ordenació dels recursos naturals determinarà a qui correspon aquesta gestió.

Article 24

Els plans territorials parcials establiran els objectius, els criteris urbanístics i les característiques de l'oferta turística possible en el sòl rústic.

Article 25

Els plans territorials parcials delimitaran les diferents categories del sòl rústic que es descriuen en aquest capítol, emprant l'escala 1:25.000. La delimitació precisa d'aquestes categories correspondrà als instruments de planejament general i es referirà a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

CAPÍTOL 4 DETERMINACIONS PER A TOTES LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

Article 26

Per a les àrees de desenvolupament urbà, els plans territorials parcials hauran d'establir mesures per fomentar l'equilibri territorial mitjançant la potenciació dels nuclis urbans segons la seva funció dins cada illa, i afavorir la requalificació i reutilització dels que ja existeixen en lloc dels nous creixements.

Article 27

Els plans territorials parcials establiran criteris per fomentar i incentivar la conservació dels nuclis de tipologia tradicional i dels elements d'identitat que els caracteritzen.

Article 28

1. Sense perjudici de les competències municipals, els plans territorials parcials fomentaran la reutilització i l'esponjament de les zones degradades dels nuclis urbans, mitjançant la creació d'àrees de reconversió territorial (ART), tot assenyalant els àmbits d'aplicació dels plans i programes d'actuació, i l'ordre de prioritat dels que hagin de ser finançats pel Govern de les Illes Balears o pels consells insulars.

2. Específicament, els plans territorials parcials podran caracteritzar àrees de reconversió territorial (ART) per a centres històrics degradats, zones turístiques on es puguin aplicar operacions de les previstes en el Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística, altres zones que per la tipologia i la qualitat constructiva dels seus edificis i infraestructures facin necessària una rehabilitació i l'eliminació d'aquells elements singulars que suposin un deteriorament de la qualitat ambiental o paisatgística d'una zona.

Article 29

Sense perjudici del que estableixin els plans territorials parcials, el desenvolupament urbà als nuclis regulats per un Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística s'efectuarà d'acord amb les disposicions d'aquest.

Article 30

Els plans territorials parcials podran reordenar els espais destinats a diverses activitats industrials i de serveis per raons d'interès supramunicipal.

Article 31

Els plans territorials parcials delimitaran les àrees d'assentament dins paisatge d'interès existents, segons 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, i establiran les condicions del seu creixement per a usos residencial, turístic, industrial i de serveis.

CAPÍTOL 5

DETERMINACIONS QUE REGULEN ELS CREIXEMENTS DE LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

Article 32

1. Els nous sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització destinats a ús residencial, turístic o mixt s'hauran de desenvolupar de forma integrada o contigua als nuclis existents que no siguin d'ús industrial o de serveis.

2. Per tal que els nous sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització estiguin integrats o siguin contigus als nuclis existents, als efectes del punt anterior, hauran de complir les tres condicions següents:

- a) Hi haurà d'haver contacte entre l'àrea de transició del sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització i el nou polígon o sector.
- b) Hi haurà d'haver interconnexió dels sistemes viaris.
- c) No tots els espais intermedis poden estar classificats com a sòl rústic.

Article 33

1. Els plans territorials parcials limitaran l'increment del sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt, i no computaran les superfícies destinades a grans equipaments que formin part del nou polígon o sector, per cada municipi segons els percentatges màxims per illa que s'indiquen a continuació, els quals tendran un horitzó temporal de 10 anys:

- a) Illa de Mallorca: 10 %
- b) Illa de Menorca: 12 %
- c) Illes d'Eivissa i de Formentera: 10 %

Per obtenir la població màxima de creixement s'utilitzarà una densitat mitjana de cent habitants per hectàrea.

2. Als efectes de calcular el percentatge màxim de creixement es considerarà el sòl urbà i el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització amb pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor d'aquestes directrius, exceptuant-ne aquell que quedi reclassificat com a sòl rústic per disposició d'aquesta llei.

Article 34

L'atribució de l'increment del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització de l'article anterior es realitzarà atenent els criteris següents:

- 1. Necessitats de dinamització econòmica d'un municipi immers en un procés de disminució de l'ocupació i de les activitats econòmiques tradicionals dins del seu àmbit.
- 2. Disponibilitat de solars no edificats dins el sòl urbà a cada municipi.
- 3. Les superfícies de sòl destinades a plans de reconversió territorial, les àrees turístiques incloses.
- 4. Necessitats de sòl per al desenvolupament demogràfic.
- 5. Variacions de la composició mitjana familiar i de les superfícies dels habitatges.
- 6. Foment de l'equilibri interterritorial referit a activitats econòmiques i d'ocupació.

CAPÍTOL 6

CANVI DE CLASSIFICACIÓ DE SÒLS URBANITZABLES O APTES PER A LA URBANITZACIÓ A SÒLS RÚSTICS

Article 35

Quan les previsions dels instruments de planejament general sobrepassin l'interval admissible de creixement de sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització, previst en els plans territorials parcials corresponents, les indemnitzacions que, si n'és el cas, legalment pertoquin, com a conseqüència de les accions de canvi de classificació que es duguin a terme mitjançant processos de conciliació entre propietaris, ajuntaments, consells insulars i el Govern de les Illes Balears, seran a càrrec d'aquest.

Article 36

1. Als efectes de l'establert a l'article anterior, les accions de canvi de classificació que s'hagin d'efectuar es realitzaran mitjançant els instruments de planejament general, els quals analitzaran, per a cada nucli, les dades referents al sostre de població ordenat, a la capacitat d'habitació construïda i al percentatge d'habitatges desocupats en aquests nuclis.

Aquests instruments consideraran els casos en què no hi hagi patrimonialització dels drets urbanístics i aquells potencialment més conflictius en relació amb el model territorial d'aquesta llei.

2. En qualsevol cas, les accions de canvi de classificació incorporaran sempre els resultats dels processos de conciliació duits a terme.

CAPÍTOL 7

ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART)

Article 37

Els ajuntaments, els consells insulars i el Govern de les Illes Balears d'acord amb ells, podran dur a terme actuacions a les àrees de reconversió territorial (ART) amb l'objecte de restituir o millorar el paisatge rural o urbà.

Article 38

1. Als efectes establerts a l'article anterior, es podran redactar i aprovar els instruments de reconversió territorial següents:

- a) El Pla de Reconversió Territorial (PRT).
- b) El Projecte de Millora Territorial (PMT).

2. El Pla de Reconversió Territorial té per objecte la realització en àrees de desenvolupament urbà, d'operacions d'esponjaments, d'implantació o millora dels equipaments, d'infraestructura i de dotacions de serveis.

3. El Projecte de Millora Territorial té per objecte la millora del paisatge urbà o rural.

Article 39

L'aprovació definitiva de qualsevol dels instruments de reconversió territorial durà implícita la declaració d'utilitat pública, als efectes d'expropiació, de les actuacions que s'hi estableixin.

Article 40

Quan els instruments d'ordenació territorial assenyalin àrees subjectes a un pla de reconversió territorial, els ajuntaments incorporaran la seva delimitació als instruments de planejament general.

CAPÍTOL 8

CRITERIS PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DEL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE MALLORCA

Article 41

El Pla Territorial Parcial de Mallorca ordenarà el territori de la totalitat de l'illa de Mallorca, així com també dels seus illots i de les seves aigües interiors, tot considerant que una part de la Serra de Tramuntana té la condició de Paratge Pintoresc, i que, en conseqüència, el Pla ordenarà i protegirà específicament el seu patrimoni monumental i històric, acomplint així el que disposa l'article 9 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.

Article 42

Atenent les especials característiques de cada zona, el Pla Territorial Parcial de Mallorca ordenarà el seu àmbit territorial segons els criteris següents:

1. L'equilibri interterritorial.
2. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments, especialment pel que fa als de la badia de Palma.
3. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.
4. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.
5. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial de l'illa d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i amb el Pla Hidrològic de les Illes Balears, tot considerant els eixos Palma-Alcúdia i Palma-Manacor estructurats per les carreteres, el ferrocarril i les autopistes i la seva integració en el paisatge.

Article 43

El Pla Territorial Parcial de Mallorca ordenarà l'oferta turística fora de les àrees regulades pel Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca, especialment les de la Serra de Tramuntana.

CAPÍTOL 9

CRITERIS PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DEL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE MENORCA

Article 44

El Pla Territorial Parcial de Menorca ordenarà el territori de la totalitat de l'illa de Menorca, dels seus illots adjacents i de les seves aigües interiors.

Article 45

Atenent les especials característiques de cada zona, el Pla Territorial Parcial de Menorca ordenarà el seu àmbit territorial segons els criteris següents:

1. L'equilibri interterritorial.
2. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments.
3. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.

4. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.
5. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial de l'illa d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i amb el Pla Hidrològic de les Illes Balears, tot considerant l'eix Maó-Ciutadella de Menorca.

Article 46

El Pla Territorial Parcial de Menorca establirà el model turístic i assenyalarà les zones turístiques de l'illa atenent les necessitats i els desequilibris econòmics i funcionals entre municipis i àrees supramunicipals, la consolidació, la millora i les possibilitats de desenvolupament dels nuclis turístics existents i les disponibilitats i necessitats d'infraestructures, de dotacions i d'equipaments, inclosos camps de golf, serveis nàutics i esportius.

Així mateix, aquest model turístic haurà de contemplar els objectius, els criteris urbanístics, les característiques i les limitacions de l'oferta turística possible en el sòl rústic.

Article 47

El Pla Territorial Parcial de Menorca estudiarà la ubicació del proveïment energètic amb vaixell en coherència amb el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears i, en el cas que s'hagués de situar fora del Port de Maó, n'establirà la ubicació, així com el dimensionament de la delimitació de les zones de serveis aeronàutics, especialment perquè la pista de rodolament de l'aeroport de Menorca quedi habilitada com a pista de vol.

CAPÍTOL 10

CRITERIS PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DEL PLA TERRITORIAL PARCIAL D'EIVISSA I FORMENTERA

Article 48

El Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera ordenarà el territori de la totalitat de les illes d'Eivissa i de Formentera, dels seus illots adjacents i de les seves aigües interiors.

Article 49

Atenent les especials característiques de cada zona, el Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera ordenarà el seu àmbit territorial segons els criteris següents:

1. L'equilibri interterritorial.
2. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments.
3. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.
4. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.
5. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial d'ambdues illes d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Article 50

El Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera establirà els criteris i les actuacions que s'han d'incorporar als instruments de planejament general dels municipis

confrontants amb el terme municipal d'Eivissa, amb la finalitat d'ordenar els equipaments, i estudiarà el dimensionament de la delimitació de les zones de serveis aeronàutics, especialment perquè la pista de rodolament de l'aeroport d'Eivissa quedi habilitada com a pista de vol.

Article 51

El Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera durà a terme l'ordenació de les accions de millora d'infraestructures i de dotació dels equipaments de Formentera, atenent la seva doble insularitat.

Article 52

El Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera fixarà les condicions d'integració paisatgística i ambiental al voltant dels principals recorreguts i dels nuclis tradicionals i les parròquies.

CAPÍTOL 11 ELS PLANS D'ORDENACIÓ DEL MEDI NATURAL

Article 53

1. Les àrees d'especial protecció d'interès per a les Illes Balears, quan no estiguin ordenades per un pla territorial parcial, s'ordenaran mitjançant plans d'ordenació del medi natural i, excepcionalment, mitjançant plans especials.

2. Els plans territorials parcials podran establir la formulació d'un pla d'ordenació del medi natural per a més d'una àrea.

3. Els plans d'ordenació del medi natural delimitaran les cinc categories d'ordenació del sòl rústic protegit definides a l'article 19 d'aquesta llei.

4. La redacció i l'aprovació, mitjançant decret, dels plans d'ordenació del medi natural corresponen al Govern de les Illes Balears, que els tramitarà d'acord amb l'article 29.1 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, amb l'informe previ, d'acord amb les competències respectives, dels consells insulars, de la Delegació del Govern a les Illes Balears, de les mancomunitats i dels ajuntaments afectats. En tot cas, en l'elaboració de l'instrument es complirà el que disposa l'article 80.1 d'aquesta llei.

Article 54

Els plans d'ordenació del medi natural, a més del que preveu l'article 27 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, tendran en compte la importància dels factors ambientals biòtics i abiòtics, a més dels valors paisatgístics, socioculturals i historicoartístics, atenent la necessitat i possibilitat de desenvolupament econòmic. Per això, consideraran els aspectes següents:

1. La protecció de les espècies, de les comunitats i, en general, dels elements que contribueixen a la riquesa de la biodiversitat.
2. L'ordenació i la protecció del patrimoni històric, etnològic i natural, tot diferenciant aquells elements que han de ser posats a l'abast del públic com a oferta unitària dels que han de ser preservats per ser objecte d'investigació.

3. La consideració de la seva connexió amb altres àrees protegides mitjançant els corredors biològics constituïts per les franges de les àrees de protecció territorial (APT) i les àrees de prevenció de riscos (APR).
4. La reducció de les limitacions que les tanques diferents de les tradicionals i el traçat de les infraestructures suposen en el desplaçament de la fauna.
5. La incorporació dels dispositius adequats per tal d'evitar l'electrocució de les aus a les esteses elèctriques aèries.

Article 55

Els usos i les activitats admissibles seran els regulats inicialment per la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei per a aquestes àrees amb caràcter general. Els plans d'ordenació del medi natural els completaran segons les especificitats de cada àmbit, tot establint el seu règim urbanístic i les condicions d'integració. Amb caràcter general, consideraran els criteris següents:

1. Afavorir la investigació científica, amb el desenvolupament de programes i iniciatives públiques i privades per conèixer-ne els valors i les necessitats de conservació.
2. Fomentar els usos recreatius i de lleure, com l'establiment d'àrees recreatives a zones de fàcil accés o de centres d'interpretació de la natura, que podran ser d'iniciativa i gestió tant públiques com privades, d'acord amb el que estableix l'article 23 d'aquesta llei, tot considerant la capacitat de càrrega de l'espai. Així mateix es permetrà la seva connexió amb altres iniciatives territorials, com els centres d'interpretació o els parcs etnogràfics.

TÍTOL II

EL SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS

CAPÍTOL 1

L'ORDENACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS EQUIPAMENTS

Article 56

L'ordenació de les diferents infraestructures i dels equipaments es farà mitjançant els corresponents plans directors sectorials, els quals seran redactats i aprovats, mitjançant decret, pel Govern de les Illes Balears, que els tramitarà d'acord amb l'article 24.1 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, amb l'informe previ, d'acord amb les competències respectives, dels consells insulars, de la Delegació del Govern a les Illes Balears, de les mancomunitats i dels ajuntaments afectats. En tot cas, en l'elaboració de l'instrument es complirà el que disposa l'article 80.1 d'aquesta llei.

Article 57

Els plans directors sectorials que ordenen infraestructures o equipaments que romanen vigents, en tot allò que no contradigui aquesta llei, en el moment d'entrar en vigor aquestes directrius, són els següents:

1. *Suprimit*⁴
2. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials.
3. Pla Director Sectorial de Pedreres.
4. Pla Director Sectorial de Carreteres.
5. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids de Mallorca.
6. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids de Menorca.
7. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids d'Eivissa.
8. Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca.
9. Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística d'Eivissa i Formentera.

Article 58

Els plans directors sectorials que s'han de redactar, d'acord amb els criteris prevists a aquesta llei, són els següents:

1. Pla Director Sectorial de Mobilitat de les Illes Balears.⁵
2. Els plans directors sectorials de prevenció i gestió de residus no perillosos i perillosos.⁶
3. Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears.
4. Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.
5. Pla Director Sectorial de Sanejament de les Illes Balears.⁷
6. Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears.⁸

Article 59

Per a la redacció de plans directors sectorials no prevists als articles anteriors, se seguiran els criteris i les determinacions que disposa amb caràcter general aquesta llei i la Llei d'ordenació territorial de les Illes Balears.

CAPÍTOL 2

EL PLA DIRECTOR SECTORIAL DE MOBILITAT DE LES ILLES BALEARS⁹

Article 60. Concepte i àmbit d'aplicació¹⁰

1. El Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears (PDSMIB) constitueix el marc orientador per a l'ordenació de la mobilitat i dels serveis i les infraestructures del transport, d'acord amb els principis i els objectius de mobilitat que estableix la Llei de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears i d'altra normativa sectorial vigent.

2. L'àmbit d'aplicació del Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears és la comunitat autònoma de les Illes Balears.

⁴ Apartat suprimit per la Llei 10/2005, de 14 de juny, esmentada en la nota 1.

⁵ Punt modificat per la Llei 4/2014, de 20 de juny, esmentada en la nota 1.

⁶ Punt modificat per la Llei 8/2019, de 19 de febrer, esmentada en la nota 1.

⁷ Punt afegit per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, esmentada en la nota 1.

⁸ Punt afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

⁹ Títol del capítol modificat per la Llei 4/2014, de 20 de juny, esmentada en la nota 1.

¹⁰ Article modificat per la Llei 4/2014, de 20 de juny, esmentada en la nota 1.

Article 61. Vinculació i elaboració¹¹

1. El Pla director sectorial de mobilitat ha de ser respectat per la resta d'instruments de planificació, avaluació i millora de la mobilitat, i és vinculant per als consells insulars, les entitats locals, els organismes públics i d'altres organismes dependents del Govern de les Illes Balears o d'altres administracions públiques.

2. L'elaboració del Pla director sectorial de mobilitat s'ha de basar en enquestes de mobilitat que permetin caracteritzar les pautes de mobilitat de la població resident i turística de les Illes Balears, d'acord amb les condicions que s'estableixin reglamentàriament.

Article 62. Contingut¹²

1. El Pla director sectorial de mobilitat s'ha d'ajustar als principis que estableixen aquesta llei, la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, i la resta de normativa que hi sigui aplicable, i ha d'incloure, com a mínim, els aspectes següents relatius al seu àmbit d'aplicació:

- a) El diagnòstic de la situació actual de la mobilitat, amb especial atenció a les pautes temporals i espacials, el repartiment modal i la relació entre la mobilitat terrestre i la resta de mitjans marítims i aeris.
- b) La projecció previsible de les variables de mobilitat i la concreció d'aquestes en escenaris futurs de referència per a la mobilitat.
- c) Els objectius generals en matèria de mobilitat sostenible, amb indicació expressa de l'horitzó temporal.
- d) Les orientacions i els criteris d'intervenció que han de guiar l'actuació de les administracions públiques per eliminar les disfuncions detectades amb relació a la mobilitat sostenible.
- e) Les mesures generals que s'han d'adoptar per aconseguir els objectius establerts en matèria de mobilitat sostenible i, en qualsevol cas, per aconseguir millorar les connexions interinsulars, especialment en el cas de Formentera, coordinar i integrar els diversos mitjans de transport, específicament la connectivitat del port d'Eivissa amb l'aeroport i els centres sanitaris, optimitzar l'oferta de transport públic terrestre i promoure els desplaçaments no motoritzats.
- f) Les directrius sobre el desenvolupament, si és el cas, de noves infraestructures tant de la xarxa viària com ferroviària, o de la seva modificació, amb l'objecte de satisfer la demanda potencial.
- g) La determinació d'aquells municipis que han de ser objecte d'un pla de mobilitat urbana sostenible.
- h) Els indicadors d'avaluació i control per fer el seguiment de l'evolució de la mobilitat.

2. Correspon al Govern de les Illes Balears, per mitjà de la conselleria competent en matèria de mobilitat, la iniciativa per elaborar el Pla director sectorial de mobilitat, com també, si escau, per revisar-lo. Durant el procediment d'elaboració s'ha de garantir la coordinació amb els departaments del Govern de les Illes Balears, els consells insulars i els ajuntaments les competències dels quals puguin quedar afectades.

¹¹ Article modificat per la Llei 4/2014, de 20 de juny, esmentada en la nota 1.

¹² Article modificat per la Llei 4/2014, de 20 de juny, esmentada en la nota 1.

3. Correspon al Govern de les Illes Balears, amb l'informe previ del Consell Balear de Transports Terrestres, aprovar el Pla director sectorial de mobilitat. Fins que aquest pla no s'hagi aprovat definitivament es poden elaborar els instruments de planificació, avaluació i millora de la mobilitat que es preveuen en aquesta llei, d'acord amb els principis inspiradors i els criteris que s'hi assenyalen.

Article 63. Revisió¹³

El Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears s'ha de revisar com a mínim cada vuit anys, en els termes que reglamentàriament s'estableixin. Amb caràcter biennal, o amb una periodicitat inferior si així ho estableix el Pla, s'ha de fer un seguiment de la consecució dels objectius del Pla i se n'han de revisar les determinacions.

Article 64¹⁴

Sense contingut

Article 65¹⁵

Sense contingut

Article 66

Suprimit¹⁶

CAPÍTOL 3

ELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS DE PREVENCIÓ I GESTIÓ DE RESIDUS¹⁷

Article 67¹⁸

L'ordenació, prevenció i gestió dels residus s'ha d'establir mitjançant els plans directors sectorials de prevenció i gestió de residus no peril·losos, d'àmbit insular, i el pla director sectorial de prevenció i gestió de residus peril·losos, d'àmbit autonòmic.

Article 68¹⁹

Per a la redacció dels plans directors sectorials de prevenció i gestió de residus s'hauran de tenir en compte els principis i criteris establerts a la Llei de residus i sòls contaminats de les Illes Balears.

Article 69²⁰

Derogat

¹³ Article modificat per la Llei 4/2014, de 20 de juny, esmentada en la nota 1.

¹⁴ La Llei 4/2014, de 20 de juny, esmentada en la nota 1, ha deixat sense contingut aquest article.

¹⁵ Ídem nota anterior.

¹⁶ Article suprimit per la Llei 10/2005, de 14 de juny, esmentada en la nota 1.

¹⁷ Denominació del capítol modificada per la Llei 8/2019, de 19 de febrer, esmentada en la nota 1.

¹⁸ Article modificat per la Llei 8/2019, de 19 de febrer, esmentada en la nota 1.

¹⁹ Article modificat per la Llei 8/2019, de 19 de febrer, esmentada en la nota 1.

²⁰ Article derogat per la Llei 8/2019, de 19 de febrer, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL 4

EL PLA DIRECTOR SECTORIAL ENERGÈTIC DE LES ILLES BALEARS

Article 70

Per a l'ordenació de les infraestructures energètiques, es redactarà el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears.

Article 71²¹

Per a la redacció del Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears s'hauran de tenir en compte els criteris següents:

1. Fomentar l'eficiència i l'estalvi en el consum, especialment pel que fa a l'enllumenat públic sense disminuir la qualitat del servei, procurant la minimització dels impactes ambientals ocasionats pel subministrament, la generació, el transport i la distribució de l'energia.
2. Potenciar la utilització de les fonts energètiques renovables i de les autònomes i promoure la diversificació energètica segons la viabilitat de les distintes solucions, realitzant un estudi previ dels emplaçaments dels punts de subministrament i, en el seu cas, de les instal·lacions d'emmagatzemament i tractament i de les principals xarxes de distribució.
3. Reduir la dependència energètica exterior i fomentar l'autosuficiència energètica.
4. Reduir les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle tenint en compte una perspectiva climàtica transversal.

Article 72

El Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears establirà les condicions per al subministrament d'energia elèctrica en sòl rústic i imposarà condicions d'integració ambiental per a la seva autorització.

CAPÍTOL 5

EL PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONS DE LES ILLES BALEARS

Article 73

Per a l'ordenació dels serveis de telecomunicacions es redactarà el Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.

Article 74

Per a la redacció del Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears es tendran en compte els criteris següents:

1. Definició de les diferents infraestructures necessàries per a les telecomunicacions d'acord amb una anàlisi de situació i un diagnòstic de necessitats.

²¹ Apartats 3 i 4 afegits per la Llei 10/2019, de 22 de febrer, esmentada en la nota 1.

2. Aquest diagnòstic ha de preveure la comunicació interior, interinsular i amb l'exterior, considerant, especialment, l'enllaç dels principals nuclis urbans, centres públics i privats, el Parc Bit i les instal·lacions universitàries i els principals centres de serveis com els ports, els aeroports i els hospitals.
3. Establir els criteris d'ubicació i d'integració paisatgística de les infraestructures de telecomunicació, tant les existents com les de nova creació. Les esteses de distribució telefònica seran subterrànies en el sòl rústic. El Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears establirà les condicions de l'enterrament de les xarxes telefòniques existents en el sòl rústic.
4. Preveure la reconversió territorial necessària per a l'eliminació de les instal·lacions obsoletes, l'aplicació de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població, i del Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, *que establece el régimen jurídico de las infraestructuras comunes en las edificaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación*.
5. Promoure el desenvolupament de serveis avançats de telecomunicacions, teletreball i teleestudi per a la sanitat, les administracions públiques, la formació i les activitats econòmiques, inclosos els criteris per a la ubicació de centres públics per a aquests serveis, tot distingint les xarxes que impliquen l'ús del domini públic de la resta.
6. Preveure la formació necessària dels usuaris d'aquests serveis i fer atractiva la implantació dels serveis avançats de telecomunicacions a les Illes Balears.
7. Afavorir la incorporació de les noves tecnologies de la comunicació a tots els àmbits socials, culturals, econòmics i mediambientals.

CAPÍTOL V BIS²²

EL PLA DIRECTOR SECTORIAL DE SANEJAMENT DE LES ILLES BALEARS

Article 74 bis

1. Per a l'ordenació de les instal·lacions de sanejaments i depuracions d'aigües residuals de les Illes Balears es redactarà un pla director sectorial de sanejament de les Illes Balears, l'elaboració i l'aprovació del qual corresponen al Govern de les Illes Balears.

2. Per a la redacció del Pla director sectorial de sanejament de les Illes Balears s'hauran de tenir en compte els criteris següents:

- a) La realització d'un diagnòstic de la situació actual i de les necessitats.
- b) La recollida de la totalitat d'instal·lacions públiques existents que conforma els sistemes de sanejament i depuració en alta.
- c) L'establiment de les noves infraestructures necessàries en matèria de sanejament i depuració en alta.
- d) La previsió d'ampliació, remodelació i/o millora de les infraestructures existents, per tal d'optimitzar i adaptar el seu funcionament a les condicions reals.
- e) La previsió de l'adaptació de les instal·lacions existents i les de nova creació a la normativa vigent, i molt especialment a les Directrius Marc de l'Aigua, d'aigües

²² Capítol afegit per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, esmentada en la nota 1.

- residuals i d'aigües de bany, al Pla Hidrològic de les Illes Balears, a la legislació autonòmica de zones sensibles i, si n'és el cas, a la normativa bàsica estatal que determini les condicions bàsiques per a la reutilització de les aigües depurades.
- f) El foment de les actuacions de recerca, desenvolupament i innovació (I+D+i) com a instrument previ per assolir els objectius fixats i definir noves perspectives.
 - g) El foment de les mesures d'eficiència i estalvi energètic i la utilització de fons energètiques renovables.
 - h) L'establiment de mesures correctores a fi de minimitzar els impactes mediambientals de les instal·lacions, la contaminació lumínica, la contaminació del sòl i, si s'escau, la contaminació per renou.
 - i) L'impuls de la realització dels estudis de viabilitat tècnica i econòmica necessaris per a fomentar els projectes de reutilització d'aigües regenerades.

CAPÍTOL 6

EL PLA HIDROLÒGIC DE LES ILLES BALEARS

Article 75

L'ordenació i la gestió dels recursos hídrics i el desenvolupament de les infraestructures associades a aquests, es faran mitjançant el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Article 76

El Pla Hidrològic de les Illes Balears es redactarà d'acord amb el títol III de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, de *aguas*, segons el criteri general de reutilització, de reassignació i d'estalvi dels recursos hídrics, i a més haurà de tenir en compte els criteris particulars següents:

1. S'establiran les mesures necessàries per tal de reduir al màxim les pèrdues a la xarxa de distribució.
2. Es programaran les actuacions dirigides a la distribució de les aigües depurades destinades preferentment als regadius en aqüífers sobreexplotats o salinitzats.
3. Les noves concessions hauran de justificar la seva necessitat atenent els criteris que el mateix pla estableixi, sense perjudici que, en el cas dels nous regadius, sempre sigui prioritària la utilització de les aigües depurades.
4. Per a les concessions existents, es posarà límit al cabal màxim i al volum anual, i s'exigirà la instal·lació de comptadors volumètrics.
5. El Pla Hidrològic de les Illes Balears establirà les mesures per evitar l'explotació dels aqüífers per damunt de la seva capacitat de recàrrega i fixarà els límits d'aprofitament per a cadascuna de les unitats hidrogeològiques.
6. Amb caràcter general, el Pla Hidrològic de les Illes Balears considerarà les prioritats d'ús següents:
 - a) El proveïment a la població resident i estacional, incloent-hi les indústries de baix consum connectades a la xarxa municipal.
 - b) Els usos agropecuaris, els regadius exclosos, llevat de finques amb cases habitades en les quals es podran atendre regadius fins a 0,2 hectàrees.
 - c) Els regadius i usos agraris.
 - d) Els usos industrials no inclosos a l'apartat a).

- e) Els usos recreatius, tret del reg de camps de golf, que s'ha de regir pel que disposa l'article 4 de la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf.²³
 - f) La recàrrega artificial d'aqüífers.
 - g) L'aqüicultura.
 - h) Altres aprofitaments.
7. Entre les demandes d'aigua s'ha d'incloure la demanda natural dels ecosistemes lligats a l'aigua per al seu manteniment. Aquestes demandes seran establertes segons els criteris i les previsions del Pla Hidrològic de les Illes Balears.
 8. El Pla Hidrològic de les Illes Balears assegurarà el subministrament d'aigua a tots els municipis de les Illes, mitjançant una xarxa en alta quan faci falta.
 9. El Pla Hidrològic de les Illes Balears establirà les mesures per a l'aplicació de les noves tecnologies en la xarxa de distribució, així com comptadors individuals i d'altres destinades a la reducció del consum.
 10. El Pla Hidrològic de les Illes Balears assenyalarà els criteris de bones pràctiques d'ús i manteniment de les instal·lacions destinades a la població.

CAPÍTOL 7

ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS

Article 77

Per a l'ordenació dels equipaments, els diferents plans territorials parcials analitzaran i ordenaran, si n'és el cas, els següents: sanitaris, assistencials, esportius, culturals, educacionals i recreatius, tot considerant dues escales en funció de la seva entitat:

1. Escala de comunitat autònoma, que s'aplicarà als equipaments que presten servei al conjunt de les Illes, amb localització preferent a Palma.
2. Escala supramunicipal, que correspon als equipaments d'aquests àmbits, la localització dels quals correspon als plans territorials parcials, segons els criteris establerts a l'article següent.

Article 78

Per a l'ordenació dels equipaments supramunicipals els corresponents plans territorials parcials tendran en compte els criteris següents:

1. Satisfer les necessitats de la població, tot considerant la resident més l'estacional.
2. Procurar la igualtat de l'accessibilitat de la població als equipaments i fomentar l'aplicació del que disposa la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques a l'àmbit de les Illes Balears.
3. Assignar els equipaments insulars i supramunicipals, atenent les singularitats de cada illa pel que fa a les seves interconnexions, especialment en el cas de Formentera.
4. Procurar l'establiment d'equipaments que s'hagin d'ubicar a sòl rústic mitjançant la reutilització d'edificis, sempre que sigui possible.

²³ Apartat modificat per la Llei 13/2005, de 27 de desembre, esmentada en la nota 1.

CAPÍTOL 8²⁴

EL PLA DIRECTOR SECTORIAL D'HABITATGE DE LES ILLES BALEARS

Article 78 bis. Objecte

1. El Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears té per objecte la concreció, coordinació i programació de les actuacions sectorials en el territori derivades de la política d'habitatge, d'acord amb els principis i els objectius establerts en la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, i la resta de normativa sectorial vigent.

2. L'àmbit d'aplicació del Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears és la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Article 78 ter. Criteris per a la redacció del Pla

Per a la redacció del Pla Director Sectorial d'Habitatge de les Illes Balears han de tenir-se en compte els criteris següents:

1. Fer efectiu el dret d'accés dels ciutadans de les Illes Balears al gaudi d'un habitatge digne, adequat, accessible i assequible, i a la millora de la qualitat de vida.
2. Adoptar les mesures necessàries per afavorir l'equitat social i per garantir la dimensió social que cal atorgar a les polítiques d'habitatge.
3. Aconseguir un parc públic d'habitatges suficient.
4. Garantir les actuacions necessàries per al manteniment dels subministraments bàsics de la població que no puguin satisfer-ne el pagament.
5. Promoure la diversitat i la cohesió social als barris i els sectors residencials de les ciutats i els pobles com a garantia d'una integració adequada en l'entorn urbà o rural, i prevenir o evitar fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altre tipus.
6. Impulsar la construcció, la conservació, la rehabilitació, la reforma, la renovació, l'accessibilitat i la sostenibilitat del parc públic d'habitatges, en el marc d'un habitatge digne i adequat.
7. Promoure i impulsar la construcció, la rehabilitació i l'optimització dels habitatges de manera sostenible i compatible amb el medi ambient i els recursos naturals, mitjançant tècniques d'eficiència energètica i energies renovables.
8. Establir, desenvolupar i executar una planificació en matèria d'habitatge d'acord amb les necessitats reals dels ciutadans i de les seves circumstàncies personals, socials, econòmiques i laborals.

TÍTOL III

LA GESTIÓ TERRITORIAL

CAPÍTOL 1

PRINCIPIIS GENERALS DE LA GESTIÓ TERRITORIAL

Article 79

²⁴ Capítol afegit pel DL 3/2020, de 28 de febrer, esmentat en la nota 1.

1. Aquesta llei vincula l'actuació de totes les administracions públiques al territori de les Illes Balears, sense perjudici de les competències de cadascuna.

2. El Govern de les Illes Balears haurà d'emetre informe vinculant, prèviament a l'aprovació d'un pla de l'Administració General de l'Estat²⁵ o de les seves entitats autònomes, sempre que aquest tenguin incidència en el territori de les Illes Balears, sobre la conformitat del pla amb aquestes directrius.

Article 80

1. A les Illes Balears la gestió territorial es regirà pels principis de coordinació, de programació i de col·laboració entre les administracions públiques competents.

2. El Govern de les Illes Balears desenvoluparà, en coordinació amb els consells insulars i els ajuntaments, un sistema d'informació territorial.

Article 81

En la redacció dels instruments prevists en aquestes directrius, així com en la seva execució, el Govern de les Illes Balears haurà de garantir la participació efectiva dels ciutadans i de les ciutadanes, d'acord amb el que s'estableix a la legislació vigent.

Article 82

1. El Govern de les Illes Balears presentarà al Parlament de les Illes Balears una memòria relativa a l'aplicació d'aquestes directrius, dins el tercer any des de la seva promulgació i, a partir d'aquesta primera memòria, ho farà cada quatre anys. Juntament amb la memòria es proposaran les mesures necessàries per corregir les disfuncions que s'hagin detectat.

2. Els ajuntaments i els consells insulars hauran de facilitar les dades, emplenant els qüestionaris que els trameti el Govern de les Illes Balears sobre llicències d'edificació i ús del sòl atorgades, superfície construïda i de nou sòl, nombre d'habitants potencials, places d'allotjaments, i aquelles altres que es determinin als instruments d'ordenació territorial, amb la finalitat d'elaborar la memòria esmentada al punt anterior.

Article 83

Els plans de reconversió territorial (PRT) s'executaran mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació que estableix la legislació urbanística, i podran delimitar unitats d'actuació discontinües que contenguin l'àrea territorial subjecta a la reconversió i altres sòls de futur desenvolupament urbà.

CAPÍTOL 2

REDACCIÓ DEL PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT DE LES DIRECTRIUS

Article 84

1. ²⁶A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els plans territorials insulars s'han d'aprovar en els següents terminis:

²⁵ Es declara inconstitucional i nul el caràcter vinculant de l'informe previst en aquest apartat per la STC 46/2007, d'1 de març, esmentada en la nota 1.

²⁶ Apartat modificat per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, esmentada en la nota 1.

- a) El de Menorca en quatre anys.
- b) El de Mallorca en sis anys.
- c) El d'Eivissa i Formentera en sis anys.

2. La prioritat dels plans d'ordenació del medi natural serà l'establerta pels plans territorials parcials corresponents.

Article 85

Tots els instruments prevists a aquestes directrius contendran un estudi d'acord amb la normativa específica d'avaluació d'impacte ambiental i empraran la cartografia elaborada pel Govern de les Illes Balears.

Article 86

Els instruments d'ordenació territorial prevists a aquestes directrius hauran de contenir una valoració econòmica dels recursos naturals afectats. Específicament s'analitzarà el cost de les mesures necessàries per evitar, amb caràcter preventiu, els danys previsibles sobre la qualitat ambiental, el paisatge i els recursos naturals, i per establir l'adequada implicació dels processos econòmics terciaris amb la conservació i el manteniment del patrimoni natural i paisatgístic.

CAPÍTOL 3 ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL A LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

Article 87

1. El planejament territorial es modificarà segons el que disposa aquesta llei, tenint en compte les regles següents:

- a) Els plans territorials parcials i els plans directors sectorials tenen el mateix rang jurídic i vinculen els aprovats amb anterioritat.
- b) Quan l'aprovació d'un pla suposi la modificació d'un pla anterior, ha de determinar de forma expressa els aspectes concrets que es modifiquen.
- c) Un pla d'ordenació del medi natural només podrà ser modificat per un altre pla del mateix tipus, excepte quan un altre instrument d'ordenació territorial suposi un augment en les mesures de protecció establertes.
- d) Per a la modificació d'un pla, el termini d'informació pública i d'emissió d'informes serà d'un mes.

2. En qualsevol cas, les tramitacions a què es refereix el punt anterior es regiran de forma supletòria per la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

Tots els criteris establerts en aquesta llei per a la redacció dels instruments d'ordenació territorial, s'interpretaran d'acord amb els aprovats pel Parlament de les Illes Balears, segons la disposició transitòria única de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Disposició addicional segona

El Govern de les Illes Balears dictarà les disposicions necessàries per dur a terme els plans i els projectes per a les àrees de reconversió territorial (ART) del capítol 7 del títol I d'aquesta llei, sense perjudici que es puguin realitzar actuacions demostratives de forma immediata a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició addicional tercera

Derogada²⁷

Disposició addicional quarta

El Govern de les Illes Balears, en el termini de tres mesos, avaluarà el cost econòmic de l'aplicació de les Directrius i preveurà als projectes de pressuposts generals de les Illes Balears corresponents els recursos anuals, propis o externs, necessaris per tal de dur-la a terme.

Disposició addicional cinquena

En el termini de tres mesos, el Govern de les Illes Balears determinarà i aprovarà, per acord del Consell de Govern, els indicadors de sostenibilitat per a la redacció de la memòria que estableix l'article 82 de la llei present.

Disposició addicional sisena

El Govern de les Illes Balears aprovarà les disposicions reglamentàries necessàries per al desenvolupament del sistema d'informació territorial previst a l'article 80.2 d'aquesta llei.

Disposició addicional setena

Derogada²⁸

Disposició addicional vuitena

El Govern de les Illes Balears aprovarà les mesures necessàries per afavorir:

1. L'aplicació, abans d'un any, de l'Agenda Local 21 als municipis i als nuclis de les Illes Balears, d'acord amb el Programa 21 de la Conferència de Rio (1992).
2. Les actuacions d'educació ambiental destinades a sensibilitzar la població pel que fa a les necessitats de protecció del medi ambient, a la conservació de la natura, a l'ús responsable dels recursos naturals, als tractaments adequats dels residus, de l'energia, de les aigües i, en general, a la promoció de les pràctiques respectuoses amb el medi ambient.
3. La creació d'incentius per a la conservació i millora dels recursos naturals i de mesures per a la generació de rendes en compensació d'aquelles finques que, pels seus excepcionals valors ecològics i paisatgístics, es troben afectades per les àrees d'especial protecció d'interès per a les Illes Balears.
4. Disposarà, en compliment i sintonia amb les modificacions estatals del procediment administratiu comú en relació amb l'obligació de resoldre, els

²⁷ Disposició derogada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, esmentada en la nota 1.

²⁸ Disposició derogada per la Llei 9/2022, de 23 de novembre, esmentada en la nota 1.

terminis màxims d'obtenció d'una resolució i tractament del silenci administratiu, l'actuació pertinent per a la seva regulació a les Illes Balears en un període que no excedirà de 6 mesos.

En qualsevol cas, es promourà, amb el rang que correspongui, la regulació de les autoritzacions relatives a les activitats del sector primari, a les indústries de transformació agrària i als equipaments agrícoles, forestals o pecuaris, que s'hagin de desenvolupar a sòl rústic, en tot allò relatiu a competències de tramitació, procediment i resolució. En aquesta regulació es disposarà el termini màxim per notificar la resolució i que el silenci administratiu haurà de tenir efecte positiu.

5. El foment de les activitats complementàries, d'acord amb la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de *modernización de las explotaciones agrarias*, i amb la política agrària comuna (PAC), amb la finalitat d'aconseguir millores per a les rendes rurals.
6. Els nous usos compatibles amb el model territorial i la conservació de construccions, marjades, camins i d'altres elements etnològics, per a les finques que han abandonat l'activitat agrària.
7. El foment i la captació de recursos, així com l'elaboració dels instruments de col·laboració entre administracions públiques i els propietaris de finques rurals per tal de potenciar una gestió econòmica activa que en permeti el manteniment. Específicament, es promourà la creació dels instruments prevists a l'article 23 d'aquesta llei.

Disposició addicional novena

Queda prohibida la publicitat en sòl rústic, exceptuant-ne els rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es desenvolupa l'activitat anunciada, que seran objecte de regulació reglamentària específica, els cartells que assenyalin llocs d'interès públic, no comercials, i les indicacions d'ordre general.

Disposició addicional desena

Les administracions autonòmica i local preveuran mesures i actuacions que afavoreixin l'adquisició del primer habitatge per a aquelles persones residents més de cinc anys a les Illes Balears que es comprometen a mantenir-ne la propietat per un període no inferior a cinc anys.

Disposició addicional onzena

Per tal de reduir al màxim els nivells de risc d'esllavissament, d'erosió, d'inundació, de contaminació d'aqüífers o d'incendi, els diferents instruments urbanístics inclouran la documentació necessària per fer front a aquests riscos.

Disposició addicional dotzena

A l'entrada en vigor d'aquesta llei, queden automàticament classificats com a sòl rústic, amb la categoria que pertorqui, els terrenys d'ús residencial, turístic o mixt, següents:

1. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat per un pla general d'ordenació urbana amb vigència superior a dotze anys.

2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, que no tinguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament i que es trobin en una de les dues situacions següents:

- a) Que formin un nucli aïllat, incomplint qualcuna de les condicions a), b) o c) de l'article 32.2 d'aquesta llei.
- b) Que estiguin dins la franja de 500 metres amidada des del límit interior de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i de 100 metres per a l'illa de Formentera. S'exceptuen els terrenys que quedin dins de la projecció ortogonal posterior a la ribera de la mar, en una de les circumstàncies següents:
 - b.1) De la zona de serveis d'un port de titularitat estatal o de les Illes Balears.
 - b.2) D'un sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització que tenguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament.

Així mateix, s'exceptuen els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei disposin de planejament parcial definitivament aprovat el desenvolupament del qual hagi resultat afectat per una suspensió judicial de l'acte d'aprovació definitiva del pla parcial, sempre i quan l'inici de la tramitació del projecte d'urbanització es realitzi en el termini de sis mesos des de la notificació de la resolució judicial ferma favorable als promotors.

3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat, i que, incomplint els terminis establerts, no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.

4. Els terrenys classificats com a sòl apte per a la urbanització, que tinguin una vigència igual o superior a quatre anys i que no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.

Disposició addicional tretzena

Derogada²⁹

Disposició addicional catorzena

1. Es modifica el segon paràgraf de l'article 18 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, que queda redactat de la següent manera:

“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”.

2. S'afegeix un tercer paràgraf a l'article 18 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, que queda redactat de la següent manera:

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

3. Es modifica la disposició addicional cinquena 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, que queda redactada de la manera següent:

“Les disposicions de la present 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, no obstant això, els plans d'ordenació territorial podran fixar uns límits de restricció, en funció de les

²⁹ Disposició derogada per la Llei 13/2014, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

característiques de cada territori i del nivell de protecció que es requereixi, que vincularan el planejament urbanístic municipal.”

Disposició addicional quinzena

S’afegeix un punt 5 a l’article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que quedarà redactat de la manera següent:

“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”.

Disposició addicional setzena

Es modifica el punt 2 de l’article 22 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que quedarà redactat de la manera següent:

“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”.

Disposició addicional dissetena

1. Les revisions o modificacions dels instruments de planejament general que tenguin per objecte la seva adaptació a les determinacions d’un instrument d’ordenació territorial, es faran d’acord amb la tramitació següent:

- a) El projecte de revisió o modificació se sotmetrà a l’aprovació inicial del ple de l’ajuntament, sense cap tràmit previ que no vengui regulat a la normativa de règim local.
- b) Seguidament, el projecte se sotmetrà a informació pública i a audiència simultània de la resta d’administracions públiques competents en la matèria, per un termini màxim d’un mes. L’anunci es publicarà en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en un diari de l’illa.
- c) Esgotat el període d’informació pública, el ple de l’ajuntament disposarà d’un termini màxim d’un mes per a l’aprovació provisional i la seva presentació a la comissió insular d’urbanisme corresponent.
- d) La comissió insular d’urbanisme haurà de resoldre sobre l’aprovació definitiva, en el termini de tres mesos des de la presentació de l’expedient complet en el seu registre; transcorregut aquest termini, si l’ajuntament no havia estat notificat de cap resolució al respecte, l’aprovació definitiva s’entendrà atorgada per acte presumpte estimatori. En aquest cas l’ajuntament disposarà la publicació de l’aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

2. En el cas d’incomplir-se el termini fixat per l’instrument d’ordenació territorial per a l’adaptació dels instruments de planejament general, aquesta s’haurà de tramitar

amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti, sense la qual no es podrà aprovar.

Disposició addicional divuitena

S'afegeix una disposició addicional tercera a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, que quedarà redactada de la manera següent:

“Disposició addicional tercera

1. Prèviament a la formulació d'instruments d'ordenació territorial podran dictar-se pel Govern de les Illes Balears o pel consell insular degudament facultat per aquest, normes territorials cautelars que regiran fins a l'aprovació d'aquells; l'àmbit, finalitat i contingut de les quals seran els definits a l'acord de Consell de Govern que iniciï la seva formulació o que faculti el consell insular per a la seva redacció.

2. La seva tramitació serà la següent:

a) L'aprovació inicial la realitzarà l'òrgan que les hagi redactat.

b) Aquest mateix òrgan obrirà un termini d'informació pública de 15 dies.

Dins aquest termini, sol·licitarà informe als ajuntaments afectats i al Govern de les Illes Balears, en el cas que siguin redactades per un consell insular, o a aquest en cas contrari.

c) L'aprovació definitiva s'haurà de realitzar per aquest òrgan en un termini màxim de tres mesos des de l'aprovació inicial.

3. L'aprovació inicial de les normes territorials cautelars suposarà la suspensió de l'atorgament d'autoritzacions per a aquelles actuacions que no s'ajustin a les seves determinacions que, una vegada aprovades definitivament, prevaldran sobre les dels instruments d'ordenació territorial o de planejament general afectats”.

Disposició addicional dinovena

Per al manteniment de la unitat territorial determinada per les possessions, llocs o finques tradicionals, ubicats dins àrees naturals d'especial interès, es permetrà l'agrupació de les possibilitats edificatòries destinades als usos i a les activitats que la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei preveu per al sector primari, d'acord amb la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Les edificacions i els terrenys adscrits a aquestes agrupacions constituïran una unitat indivisible durant un període no inferior a 20 anys, amb el compromís de manteniment de l'activitat. La indivisibilitat s'inscriurà al Registre de la Propietat.

Disposició addicional vintena

Es modifica l'article 11 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, que quedarà redactat de la següent manera:

“Article 11.

Als efectes del que es disposa a l'article anterior, l'organisme que hagi cursat l'ordre d'execució concedirà al propietari un termini acomodat a l'envergadura de les mesures a adoptar perquè procedeixi al compliment de l'ordenat. Transcorregut el qual, si no l'havia executat es podrà concedir un últim i improrrogable termini per a l'execució ordenada que, si no s'acompleix, es durà a efecte per l'organisme requirint, a costa de l'obligat a través del procediment d'execució subsidiària

previst a l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, *de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.*"

Disposició addicional vint-i-unena³⁰

Derogada

Disposició addicional vint-i-dosena³¹

Els instruments d'ordenació territorial per a l'illa de Formentera, en ús de la competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria d'ordenació del territori, inclòs el litoral a l'àmbit de les Illes Balears, determinaran els elements, les característiques i les circumstàncies físiques que hagin de concórrer per tal que un bé pugui ser inclòs com un dels que integren la ribera de la mar.

En cap cas no es podrà considerar que formin part de la ribera de la mar els terrenys edificats de conformitat amb la normativa que els era d'aplicació a l'entrada en vigor de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

Disposició addicional vint-i-tresena

El Govern de les Illes Balears crearà una xarxa de parcs i reserves naturals que contemplaran una representació significativa dels hàbitats insulars, que inclourà, com a mínim, els espais prevists a la disposició addicional tercera 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.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Els plans territorials parcials i els plans directors sectorials en elaboració en el moment d'entrar en vigor aquesta llei, hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquestes Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears.

Disposició transitòria segona

Els plans directors sectorials aprovats definitivament en el moment d'entrar en vigor aquesta llei, hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquestes directrius en el termini màxim de dos anys des de la seva vigència. Els plans que s'aprovin amb posterioritat a aquesta llei podran preveure les adaptacions dels plans vigents.

Disposició transitòria tercera

En absència de pla territorial parcial, el Govern de les Illes Balears podrà ordenar diverses àrees d'especial protecció mitjançant un únic pla d'ordenació del medi natural.

Disposició transitòria quarta

³⁰ Disposició derogada per la Llei 3/2019, de 31 de gener, esmentada en la nota 1.

³¹ Disposició declarada inconstitucional i nul·la per la STC 46/2007, d'1 de març, esmentada en la nota 1.

1. Fins a l'entrada en vigor dels plans territorials parcials, els instruments de planejament general o parcial, que impliquin creixement de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt, existent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, només es podran tramitar quan aquest creixement, en cada municipi, no superi el menor dels valors següents:

- a) El que resulti d'aplicar un 3 % del sòl urbà existent, en el terme municipal, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
- b) El que resulti d'aplicar un 2 % del sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, en el terme municipal, existent a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

En qualsevol cas, aquest creixement serà a compte del que finalment autoritzi el pla territorial parcial quan s'aprovi.

2. Per causes excepcionals expressades a la memòria que ha de presentar el Govern al Parlament de les Illes Balears o per altres justificades, i a proposta de la Comissió de Coordinació de Política Territorial, correspondrà al Consell de Govern aprovar les modificacions dels percentatges del punt anterior per a un o més municipis.

3. S'exoneren del que es disposa en el punt 1 d'aquesta disposició els sòls que s'emparin en la disposició transitòria sisena.2, d'aquesta llei.

Disposició transitòria cinquena

1. Fins que s'aprovin els plans territorials parcials corresponents, pel que fa a les àrees de transició (AT), aquestes estaran formades per la franja de 350 metres a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització del nucli, segons l'instrument de planejament general vigent, d'acord amb el previst en aquestes Directrius d'Ordenació Territorial.

2. Els instruments de planejament general, per a la seva ordenació, preveuran mesures encaminades a obtenir un adequat grau en la intensitat de les activitats, dels usos i de les actuacions per tal d'afavorir l'adequada integració paisatgística dels nuclis en el seu entorn.

3. Sense perjudici del que disposa el punt anterior, i pel que fa als creixements dels nuclis urbans situats a menys de 500 metres del límit interior de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i 100 metres per a l'illa de Formentera, que no es trobin a zones en què sigui d'aplicació el Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística, aquests es podran efectuar sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Les condicions de contigüitat de l'article 32 d'aquesta llei.
- b) Que la projecció ortogonal dels nous urbanitzables sobre la línia de la ribera de la mar no sobrepassi la projecció ortogonal definida per l'actual sòl urbà.
- c) Els espais compresos entre el sòl urbà i la zona de domini públic maritimoterrestre, hauran de mantenir la seva classificació com a sòl rústic.

Disposició transitòria sisena

1. Excepcionalment mantindran la classificació urbanística de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització els terrenys que compleixin la totalitat de les condicions següents:

- a) Que no es trobin a una distància inferior a 500 metres de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i a 100 metres per a l'illa de Formentera.

- b) Que l'ajuntament així ho declari, mitjançant acord plenari adoptat per majoria absoluta.
- c) Que el sector urbanitzable o apte per a la urbanització es destini preferentment a la construcció d'establiments d'allotjament turístic de màxima categoria i amb una ràtio mínima de 100 m² de sòl per plaça turística.
- d) Que les edificacions s'integrin paisatgísticament en l'entorn i tenguin correspondència amb les tipologies de la zona quant a morfologia, colors i materials.
- e) Que el Consell de Govern així ho aprovi, previ informe vinculant de la Comissió Insular d'Urbanisme, i oïda la Comissió de Coordinació de Política Territorial.

2. ³²Així mateix, mantindran la seva classificació de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, amb independència de les condicions fixades a la disposició addicional dotzena d'aquesta llei, els polígons o sectors següents:

- a) Els terrenys destinats a innovació tecnològica, segons el que disposa la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica.
- b) Els terrenys que disposen de pla parcial aprovat definitivament, en els quals s'hagin realitzat, en execució del planejament, obres d'urbanització que precisin completar el seu desenvolupament urbanístic a efectes de:
 - b.1) Garantir l'execució de la totalitat d'infraestructures i de serveis exigibles.
 - b.2) Alterar les característiques de l'ordenació inicialment previstes.
- c) *Derogat*³³

Disposició transitòria setena

1. En un termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els ajuntaments, per acord plenari adoptat per majoria absoluta, comunicaran al Govern de les Illes Balears i a la Comissió Insular d'Urbanisme els terrenys que considerin prioritaris als efectes que tenguin la classificació d'urbanitzables o aptes per a la urbanització, dins els límits establerts a la disposició transitòria quarta de la llei present. En cap cas, aquests sòls no poden ser els compresos al punt 2 de la disposició addicional dotzena d'aquesta llei.

Vista la petició dels ajuntaments i els informes previs de la Comissió Insular d'Urbanisme i de la Comissió de Coordinació de Política Territorial, el Govern de les Illes Balears acordarà els terrenys, la tramitació urbanística dels quals es podrà dur a terme als efectes del que disposa la disposició transitòria quarta d'aquesta llei.

2. El Govern de les Illes Balears determinarà els terrenys la classificació dels quals queda suspesa fins que s'aprovi el pla territorial parcial.

Disposició transitòria vuitena

Fins que no s'aprovin els plans territorials parcials corresponents, es consideraran àrees d'interès agrari(AIA) les següents:

- 1. Pel que fa a l'illa de Mallorca:
 - a) La zona cerealística del centre de l'illa, formada pels 18 municipis de Muro, Santa Margalida, Llubí, Maria de la Salut, Ariany, Petra, Sineu, Costitx, Sencelles,

³² Apartat modificat per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, esmentada en la nota 1.

³³ Apartat afegit per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, i posteriorment derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, esmentades en la nota 1.

- Santa Eugènia, Lloret de Vistalegre, Sant Joan, Manacor, Vilafranca de Bonany, Montuïri, Algaida, Porreres i Felanitx.
- b) Les zones de regadiu.
 - c) Les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.
 - d) Superfícies catalogades com cultiu fruiter-secà.
 - e) Superfícies cultivades amb pendents superiors o iguals al 10 %.
 - f) Superfícies destinades a cultius de farratges.
 - g) Superfícies els cultius de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.
2. Pel que fa a l'illa de Menorca:
- a) Superfícies destinades a cultius de farratges.
 - b) Les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.
 - c) Les zones de regadiu.
 - d) Superfícies els cultius o la producció ramadera de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.
3. Pel que fa a les illes d'Eivissa i de Formentera:
- a) Les zones de regadiu.
 - b) Les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.
 - c) Superfícies cultivades amb pendents superiors o iguals al 10 %.
 - d) Superfícies catalogades com cultiu fruiter-secà.
 - e) Superfícies els cultius de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.

Disposició transitòria novena

*Derogada*³⁴

Disposició transitòria desena

Fins que no s'aprovi definitivament el Pla Territorial Parcial de Mallorca, la Conselleria de Turisme del Govern de les Illes Balears podrà atorgar les autoritzacions prèvia i d'obertura per a activitats turístiques, i els ajuntaments podran atorgar-les llicències d'edificacions i usos del sòl corresponents a les àrees de la Serra de Tramuntana excloses del Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca, previ informe de l'administració competent en matèria mediambiental.

Disposició transitòria onzena

Durant un termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Consell de Govern de les Illes Balears, per a l'execució de les actuacions demostratives a què es refereix la disposició addicional segona d'aquesta llei, podrà delimitar àrees d'actuació i aprovar projectes, la qual cosa suposarà la declaració d'utilitat pública als efectes d'expropiació.

Disposició transitòria dotzena

³⁴ Disposició derogada per la Llei 9/2022, de 23 de novembre, esmentada en la nota 1.

La delimitació de les zones definides per les projeccions ortogonals a què fa referència aquesta llei, es realitzaran, en absència de pla territorial parcial, mitjançant ordre del conseller de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral, a proposta de la Comissió de Coordinació de Política Territorial.

En el procediment del paràgraf anterior es donarà audiència als ajuntaments i als propietaris.

Disposició transitòria tretzena

Sense perjudici del que disposa l'article 4.2 de la llei present i mentre no s'adaptin els instruments d'ordenació territorial i de planejament general a aquesta llei, la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I i les seves definicions, quan siguin d'aplicació al sector primari, tendran els efectes prevists a l'article 18.2 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Disposició transitòria catorzena

1. Tots els ajuntaments de les Illes Balears en el termini de 60 dies comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, hauran de comunicar, mitjançant certificació municipal, a la Comissió Insular d'Urbanisme i a l'Arxiu Central d'Urbanisme de la Conselleria de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral, les següents superfícies expressades en hectàrees, individualitzades per a cada nucli, polígon o sector i reflectides a un plànol general del terme municipal, indicant-ne l'ús global i la població:

- a) Dels nuclis urbans.
- b) Dels urbanitzables o aptes per a la urbanització amb pla parcial inicialment aprovat.
- c) Dels urbanitzables o aptes per a la urbanització amb pla parcial definitivament aprovat, respecte dels quals s'indicarà si compten o no amb projecte d'urbanització definitivament aprovat i amb quina data.
- d) Dels urbanitzables amb programa d'actuació urbanística definitivament aprovat.
- e) De la resta d'urbanitzables o aptes per a la urbanització.
- f) Dels terrenys classificats com a sòl rústic protegit com a conseqüència de les determinacions d'immediata i directa aplicació d'aquesta llei.

2. No es podran aprovar definitivament revisions o modificacions dels instruments de planejament general en aquells municipis que no hagin complert el deure de comunicació que s'estableix en el punt 1 d'aquesta disposició, o que no s'hagin adaptat a la normativa autonòmica sobre regulació de capacitat de població en els instruments de planejament general i sectorial.

Disposició transitòria quinzena

*Derogada*³⁵

Disposició transitòria setzena

En aquells municipis sense instrument de planejament aprovat definitivament seran d'aplicació les normes urbanístiques següents:

1. En aquests municipis es classificarà com a sòl urbà el que determini la legislació vigent.
2. Concessió de llicències d'edificació i ús del sòl en sòl rústic: mentre no s'aprovi el planejament que legalment correspongui i hi hagi manca de pla territorial

³⁵ Disposició derogada per la Llei 2/2014, de 25 de març, esmentada en la nota 1.

parcial, la concessió de llicència en sòl rústic es regularà pel que estableix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i les categories de sòl rústic seran les definides als articles 19 i 20 d'aquesta llei; i tendran la consideració de sòl rústic protegit els àmbits definits per 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. La resta dels terrenys tendran la consideració de sòl rústic comú i els serà d'aplicació el que disposa l'article 25.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

3. Les normes urbanístiques a sòl urbà seran les següents:

a) Zona de nucli antic i intensiva

Formen part d'aquest àmbit les zones de sòl que es pot considerar urbà i que corresponen al nucli original de la població i les seves ampliacions amb una tipologia d'edificació entre mitgeres. Les edificacions que s'hi vulguin construir respectaran les alineacions existents i compliran les determinacions següents:

Parcel·la mínima: 150 m²

Façana mínima: 10 m

Tipus d'ordenació: Alineació vial

Alçada reguladora: La general de la via amb un màxim de 3 plantes i 10 m

Separació de l'alineació oficial: La general de la via

Separació de les mitgeres: 0 m

Profunditat edificable: 12 m per edifici principal i 25 m per edificacions secundàries

Es podrà redactar un estudi de detall que determini la profunditat edificable de la illeta amb una ocupació global del 70 %.

Índex d'intensitat d'ús: 1 habitatge/100 m² de parcel·la

b) Zona extensiva

Formen part d'aquestes zones les àrees de sòl que es pot considerar urbà en les quals s'ha adoptat una ordenació aïllada. Les construccions que s'hi vulguin edificar hauran de complir les determinacions següents:

Parcel·la mínima: 400 m²

Façana mínima de parcel·la: 15 m

Tipus d'ordenació: Aïllada

Alçada reguladora: 7 m i 2 plantes

Separació de l'alineació oficial: 5 m

Separació d'altres límits: 3 m

Edificabilitat: 0,5 m²/m²

Superfície màxima edificada/edifici: 600 m²

Ocupació: 30 %

4. Condicions d'integració estètica i ambiental: per a ambdues zones, es mantindrà el caràcter tradicional i històric de la zona, respectant les característiques i els valors ambientals del nucli.

No es concedirà llicència d'edificació i ús del sòl als projectes ni a les obres que no respectin aquest caràcter, i tant els projectes d'obra nova com les reformes i accions de rehabilitació hauran d'acomplir les determinacions següents:

a) Façanes:

Els colors, materials i acabats de les façanes hauran de correspondre als de les edificacions tradicionals, tenint en compte sobretot aquests aspectes:

- a.1) La composició de la façana procurarà el predomini dels massissos damunt les obertures. El disseny dels baixos comercials quedarà integrat en la composició general de la façana.
- a.2) El color de la façana serà de la gamma d'ocres-terra. Es prohibeixen els acabats de maó vist i els murs pantalla.
- a.3) Les finestres seran, en general, més altes que amples, i de fusta. Les persianes seran de porticó o llistó.

b) Cobertes:

Les cobertes seran preferentment de teula aràbiga de color ocre.

A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que calgui instal·lar a la part superior de l'edifici de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.

c) Elements sortints:

Només es permetran els següents:

- c.1) Les volades de coberta, les cornises i altres elements decoratius clàssics i tradicionals.
- c.2) Els balcons tradicionals oberts i descoberts de 60 cm d'amplària com a màxim, sempre que el carrer tengui més de 8 m d'amplària. Aquests elements s'hauran de separar de les mitgeres un mínim de 60 cm, ocupar com a màxim un 50 % de la façana i estar situats a 3,50 m damunt la rasant de la via pública. Les baranes dels balcons seran de ferro. Es prohibeix l'ús de balustrades i d'altres elements prefabricats.

5. Usos permesos

En ambdues zones els usos permesos seran els següents:

- a) Habitatge.
- b) Equipament comercial, oficines i despatxos.
- c) Tallers i indústries artesanals que no provoquin molèsties a la resta d'usos.
- d) Espais lliures d'ús públic o privat.
- e) Equipaments públics i privats.

6. Rehabilitació i reforma

En els edificis existents que no compleixin aquestes normes es podran fer obres de reforma o rehabilitació mentre no es trobin afectats per qualque norma sectorial que els faci estar fora d'ordenació. També s'hi podran fer obres d'ampliació si no ultrapassen l'edificabilitat permesa. Aquestes ampliacions hauran de complir les determinacions d'aquestes normes.

7. Documentació que cal presentar

Per als edificis que es vulguin reformar, rehabilitar o enderrocar s'haurà d'aportar la informació planimètrica, fotogràfica i descriptiva suficient per poder apreciar les característiques de l'edificació existent, els seus valors arquitectònics i per poder determinar els elements que convé conservar i protegir. La nova construcció, les reformes i les rehabilitacions mantendran tant com sigui possible el caràcter de l'antic edifici i conservaran els elements arquitectònics que el caracteritzaven.

8. Definició dels elements urbanístics

Alineacions oficials: són les línies que fixen el límit entre les vies o els espais públics i les parcel·les o els solars edificables.

Alineacions de façanes: són les línies que assenyalen el límit a partir del qual podran o hauran, segons els casos, d'aixecar-se les construccions.

Rasant: és la línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial o d'un espai lliure públic.

Profunditat edificable: és la distància màxima, presa perpendicularment a l'alineació de façana, que determina el límit interior de l'espai edificable.

Separacions als límits de la parcel·la o del solar: s'amidaran perpendicularment a aquests límits fins als elements sobresortints de l'edifici, incloent els voladissos; s'exclouran aquells ràfecs i cornises de coberta no practicables i de volada inferior a un 1 metre.

Les separacions regiran també per a les edificacions situades per sota del terreny natural o, si pertoca, per sota de la rasant del carrer; igualment regiran per a les piscines i els aljubs.

En els casos d'edificació entre mitgeres, quan l'edificació s'hagi de separar de les vies o de les àrees públiques, la separació s'amidarà fins a l'alineació de façana, excloent els voladissos que l'ordenança autoritzi sobre la zona de separació. Aquests voladissos s'hauran de separar de les mitgeres una distància mínima, en tots els seus punts, igual a la volada i com a mínim se separaran 60 cm.

Superfície d'ocupació de la parcel·la o del solar: és la superfície compresa entre els límits definits per la projecció sobre un pla horitzontal de les línies exteriors de tota l'edificació, inclosa la subterrània.

Totes les volades de l'edificació, exceptuant les volades o ràfecs de coberta de dimensió màxima d'1 metre, es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació. A les zones de tipologia d'edificació contínua, amb alineació de façana coincident amb l'alineació oficial, els voladissos sobre l'espai públic no comptaran com a superfície d'ocupació del solar o de la parcel·la.

Edificabilitat d'una parcel·la o d'un solar: és el quocient que resulta de dividir el volum o la superfície edificable màxima per l'àrea de la parcel·la.

Superfície total edificada: és la suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici de més de 1,80 m d'alçada, amidades dins els límits definits pels contorns perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors i, si n'és el cas, pels eixos de les parets mitgeres.

Els elements sortints: balcons, terrasses, galeries, porxos i escales que estiguin coberts per uns altres elements, formaran part de la superfície edificada d'acord amb els següents criteris:

- Si estan oberts menys d'un terç del seu perímetre, comptaran íntegrament.
- Si estan oberts més d'un terç del seu perímetre, comptaran un 50 %.

No comptaran, a efectes de càlcul de la superfície edificada, els soterranis i semisoterranis que es destinin a aparcaments o a qualche instal·lació de serveis per a l'edificació, com són: maquinàries, aire condicionat, depòsits de líquids o gasos, cambres de fems, comptadors, centres de transformació, trasters, i usos anàlegs.

Alçada de l'edificació:

Nombre de plantes: es computaran totes les plantes exceptuant els soterranis i el cos sobre la coberta de les caixes d'escala. No es consideraran plantes diferents aquelles que tenguin una diferència de nivell de trespol inferior a 1,5 m incloses dins un mateix volum o ambient habitable. No computaran els espais no habitables (amb una alçada útil inferior a 1,8 m) encara que siguin registrables.

Alçada reguladora a l'edificació segons alineació vial: s'efectuarà des de la rasant de la via pública, enmig de la façana de la parcel·la o solar, fins a la línia d'intersecció de la cara inferior del forjat de coberta amb el plànol de façana.

En el cas que la façana del solar amb la via o amb l'espai públic sigui superior al doble del mínim establert a la normativa, es podrà dividir la façana en mòduls iguals o superiors a la façana mínima i escalonar la construcció. Aquest escalonament serà obligatori quan existeixin diferències d'alçada a la rasant de la via pública superiors a 1 m.

Si el solar fa front a dues o més vies, formant xamfrà o cantonada, que tinguin assignada la mateixa alçada reguladora, aquesta s'amidarà aplicant el sistema anterior amb el conjunt de façanes desplegades com si fos una sola. Si els carrers tenen assignada una alçada reguladora diferent, es podrà prolongar l'edificació més alta per la façana de l'altre carrer fins al límit de la profunditat edificable.

En els solars que tenen façanes oposades a dos carrers, es prendrà com a alçada reguladora la corresponent a cada carrer i l'edificació situada a la cota més alta podrà arribar fins a la meitat del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable.

La cota de la planta baixa podrà situar-se com a màxim a 1 m per damunt del punt de referència de la rasant de la via pública i a 60 cm per davall d'aquesta.

Cap voladís no podrà volar sobre el vial o espai públic a una alçada inferior a 3,50 m per sobre de la rasant de la via pública.

Per damunt de l'alçada reguladora es permetran els elements relacionats més endavant.

Construccions permeses sobre l'alçada reguladora: es permetran les construccions següents:

- El darrer forjat, les cobertes amb punt d'arrencada a la línia definida anteriorment per a l'alçada i pendent inferior al 35 % i les cambres no habitables que permetin la inclinació d'aquestes cobertes fins a una alçada màxima de coronament que no superi en més de 2 m l'alçada reguladora o màxima. També es permetran cambres d'aire en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada útil màxima de 40 cm.
- Un cos d'acabament final per cada escala d'ús comunitari de l'edifici que pot contenir les caixes d'escala, maquinària d'ascensors, cambres de dipòsits d'aigua i maquinàries d'aire condicionat, amb una dimensió lineal màxima de la planta de 5 m i una alçada màxima de 3,5 m, de forma que tot el cos d'edificació quedi inclòs en el pla de 45º que es recolza a la intersecció del plànol de façana amb la cara inferior del darrer forjat. S'exceptuen d'aquesta possibilitat els edificis d'habitatges unifamiliars.
- Els conductes de xemeneies i ventilacions, l'antena col·lectiva, els parallamps i els arrebadors dels terrats fins a una alçada màxima 1,2 m.
- En els edificis públics representatius i d'interès col·lectiu podran sobresortir de l'alçada establerta les torres, les cúpules, els campanars i d'altres, tal i com és tradicional en aquests tipus d'edificacions.

Adaptació al terreny i moviments de terres: l'edificació, en parcel·les amb pendent molt acusat, s'haurà de situar en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellaments i terrabuts que tenen un gran impacte paisatgístic, per la qual cosa es prohibeix l'edificació en les parcel·les o en les zones d'aquestes en què el pendent del terreny sigui igual o superior al cent per cent.

Els anivellaments exteriors del terreny per a terrasses o jardí no podran situar-se a més d'1,50 m per damunt i de 2,20 m per davall del terreny natural.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

1. Queden derogades totes les actuacions i disposicions d'igual o inferior rang que contradiguin el que es disposa a la llei present.
2. En particular, queden derogades:
 - a) La Llei 6/1998, de 23 d'octubre, de mesures cautelars fins l'aprovació de les Directrius d'Ordenació Territorial.
 - b) La disposició addicional cinquena de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
 - c) El Pla Provincial d'Ordenació de Balears, aprovat el 4 d'abril del 1973.
 - d) L'article 15 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Hom autoritza el Govern de les Illes Balears per dictar les disposicions oportunes per a l'aplicació d'aquesta llei.

Disposició final segona

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

ANNEX I³⁶
MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

	SECTOR PRIMARI				SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
	Activitats extensives	Activitats intensives	Activitats complementàries		Indústria transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Resta equipaments	Activitats extractives	Infraestruc- tures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental
			Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària	Resta d'activitats complementàries								
AANP	1	2	2-3	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1	2	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
ARIP	1	1	1	2	2	3	2	2	2-3	2	2-3	1
APR	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	2	2	2-3	2	2-3	2
APT	1	2	2	2	2	3	2	3	2-3	2	3	1
AIA	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	1	1	2	2	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

Categories de sòl:

SRP. Sòl rústic protegit:

AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (3)

ANEI. Àrea natural d'especial interès

ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic

APR. Àrea de prevenció de riscos (1)

APT. Àrea de protecció territorial

SRC. Sòl rústic comú:

AIA. Àrea d'interès agrari

AT. Àrea de transició

SRG. Sòl rústic de règim general

³⁶ Annex modificat per la Llei 3/2019, de 31 de gener, esmentada en la nota 1.

Regulació dels usos:

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
2. Condicionat segons estableix el Pla Territorial Insular (2).
 - 2-3. Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla Territorial Insular. En el cas de l'habitatge unifamiliar aïllat s'entendrà que l'ús és condicionat fins que el Pla Territorial Insular estableixi les excepcions corresponents (2).
3. Prohibit.

Les determinacions dels usos d'aquesta matriu tenen el caràcter de nivell de protecció mínima del sòl rústic, i es poden incrementar pels instruments d'ordenació territorial i de planejament urbanístic.

Normes específiques:

(1) Els usos ubicats en les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient. Queden exceptuats de l'esmentat informe preceptiu les APR d'erosió i les de contaminació o vulnerabilitat d'aqüífers.

A l'efecte de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic a APR, la parcel·la mínima ha de ser la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions de sòls rústics confrontants, s'ha d'aplicar la més restrictiva.

Així mateix:

- A) En les àrees de prevenció de riscos d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges han d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigües per a una primera situació d'emergència, així com actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, i se'ls aplicarà el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.
- B) En les àrees de prevenció de riscos d'erosió:
 - a) S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.
 - b) Els bancals i parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.
 - c) La desforestació ha de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.
- C) En les àrees de prevenció de riscos de vulnerabilitat d'aqüífers:
 - a) El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.
 - b) Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.

Per a l'autorització d'usos, obres o activitats del sector primari s'atendrà la regulació d'usos del sòl subjacent, sense perjudici d'haver de disposar, si escau, d'un informe favorable o l'autorització de l'administració competent a efectes de prevenir el risc.³⁷

(2) A l'efecte de l'aplicació transitòria d'aquesta Matriu, amb relació al sector primari, s'entenen inclosos els usos a què es refereix la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, així com la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, encara que no estiguin prevists en els instruments de planejament general.

(3) ³⁸L'ús condicionat en el sector primari, excepte la columna «resta d'activitats complementàries», només afectarà els projectes que comportin noves construccions o ampliació de les existents, i els canvis d'ús quan l'ús autoritzat i el que es proposa no es troben, tots dos, inclosos en les columnes afectades per aquesta norma específica. A aquests efectes, la legalització d'edificis en situació de fora d'ordenació s'equipara al supòsit de noves construccions. La resta d'actuacions tindran la consideració d'usos admesos.

Els instruments d'ordenació específica per a cada categoria de sòl, de conformitat amb la Llei agrària, podran determinar el caràcter d'ús admès, condicionat o prohibit dels usos agraris del sector primari, amb preferència sobre allò previst en aquesta matriu o en les dels plans territorials insulars.

(4) En les zones d'alt valor agrari, incloses, per tant, les AIA, l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat només serà autoritzable quan l'habitatge sigui annex a explotació agrària.³⁹

DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

A) Protecció i educació ambiental

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.

Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

B) Activitats del sector primari⁴⁰

La definició de les activitats del sector primari incloses en la Matriu d'ordenació del sòl rústic són les que estableixen la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i la legislació agrària de les Illes Balears.

Entre d'altres, cal atènyer-se a les definicions següents:

1. Activitat extensiva:

- i. L'activitat agrària pròpia de l'agricultura i la ramaderia extensives.
- ii. L'obtenció de productes forestals amb una extracció anual de 10 m³ de llenya per hectàrea com a màxim.
- iii. L'emmagatzematge, la separació, la classificació, l'envasament, la venda directa i la degustació de la producció pròpia, sense transformació o amb una primera

³⁷ Paràgraf afegit per la Llei 3/2019, de 31 de gener, esmentada en la nota 1.

³⁸ Norma específica modificada per la Llei 3/2019, de 31 de gener, esmentada en la nota 1.

³⁹ Norma específica afegida per la Llei 3/2019, de 31 de gener, esmentada en la nota 1.

⁴⁰ Apartat B) modificat per la Llei 3/2019, de 31 de gener, esmentada en la nota 1.

transformació dins els elements que integren l'explotació, a mercats municipals o a llocs que no siguin establiments comercials permanents, sempre que el producte final estigui inclòs en l'annex I de l'article 38 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea.

- iv. L'aprofitament i la valorització com a entrada agrària per a l'explotació mateixa, en els termes de la Llei agrària, de matèries primeres secundàries obtingudes a explotacions agrícoles o ramaderes.

2. Activitat intensiva:

- i. L'activitat agrària pròpia de l'agricultura i la ramaderia intensives.
- ii. L'obtenció de productes forestals amb una extracció anual de més de 10 m3 de llenya per hectàrea.
- iii. L'aprofitament i la valorització com a entrada agrària de matèries primeres secundàries obtingudes a explotacions agrícoles o ramaderes, que no siguin per a consum propi, en els termes que estableix la Llei agrària.

3. Activitat complementària; les activitats següents sempre que estiguin vinculades a l'explotació agrària:

A. Transformació i venda directa dels productes de la pròpia explotació agrària, que comprèn:

- 1. L'activitat de transformació dels productes de l'explotació agrària, sempre que es realitzi amb productes de la pròpia explotació o d'explotacions agràries preferents associades, de conformitat amb la legislació agrària.
- 2. La venda directa dels productes transformats, sempre que no siguin els de primera transformació especificats al punt 5.1.a.

B. La resta d'activitats complementàries:

- 3. Les activitats relacionades amb la conservació de l'espai natural, la protecció del medi ambient, la formació en tècniques i matèries pròpies agràries i l'elaboració d'estudis i investigacions de l'àmbit agrari i rural que tenguin relació amb l'activitat que es porta a terme a la finca pròpia.
- 4. Les activitats agroturístiques i d'agricultura de lleure, que preveu l'article 95 de la Llei agrària.
- 5. Les activitats cinegètiques i les artesanals que utilitzin com a material principal matèries primeres d'origen agrari o forestal de la finca.
- 6. Les activitats eqüestres següents: l'ensinistrament i el pupil·latge d'èquids; els certàmens; la creació, la utilització i l'explotació de rutes i senders per a èquids; l'ús d'èquids en utilitats ambientals i terapèutiques i l'entrenament d'aquests destinats a esports hípics.

C) Activitats del sector secundari

1. Indústria de transformació agrària: qualsevol acció que alteri substancialment el producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumatge, la curació, la maduració, l'assecatge, la marinada, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'explotació agrària segons la legislació agrària.

2. Indústria en general: les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres. S'hi inclouen les construccions i

les infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre que s'adeqüin a les condicions d'integració que estableixen aquestes directrius d'ordenació territorial.

D) Equipaments

1. Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat B.3.

Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja.

S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

2. Resta d'equipaments⁴¹

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els càmpings, refugis d'animals domèstics i/o de companyia, parcs zoològics o circuits esportius.

Els refugis d'animals domèstics i/o de companyia en risc, maltractament o en situació d'abandonament són un equipament d'ús admès fins a 70 unitats, de les quals un màxim de 20 poden ser cans. En qualsevol cas, no es consideraran refugis d'animals domèstics i/o de companyia quan els animals es destinin a activitats esportives, lucratives, recreatives o d'oci.

E) Infraestructures

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

⁴¹ Apartat modificat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

4. Ports i ports esportius: s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atraca d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

F) Habitatge unifamiliar aïllat

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

G) Albergs, cases de colònies, refugis o similars⁴²

1. Els albergs, les cases de colònies, els refugis o similars, que no siguin activitat complementària de l'activitat agrària, tendran la consideració d'ús condicionat en tota categoria de sòl rústic.

L'autorització de l'ús condicionat no podrà comportar la construcció de noves edificacions ni l'ampliació de les existents, ni la legalització d'edificis fora d'ordenació. Tot això sense perjudici que el planejament territorial o ambiental ho declari ús admès en indrets concrets i en reguli les condicions de l'edificació.

Hauran de ser de titularitat pública o gestionats per associacions sense ànim de lucre. En el cas de les associacions, hauran de comptar amb el reconeixement d'una administració pública amb competències en matèria d'infància, joventut, serveis socials o medi ambient, per dur a terme el servei d'allotjament i educació ambiental; l'esmentada administració haurà de constar i ser consultada en la tramitació de l'autorització de l'ús condicionat, i, sense perjudici d'altres competències concurrents, se'n farà responsable de regular i vetllar les condicions d'exercici.

2. Excepcionalment, els albergs, cases de colònies, refugis o similars, que no siguin activitat complementària de l'activitat agrària i que es dediquin a l'acollida d'activitats de lleure educatiu, tendran la consideració d'ús admès, sempre que es compleixin els següents requisits:

- a) Que s'ubiquin en edificacions existents que s'haguessin destinat a l'activitat d'alberg, refugi o similar amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991, de 30 de gener, de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- b) Que no s'emplacin en ANEI d'alt nivell de protecció ni en Àrea de Prevenció de Risc d'Inundació.
- c) Que siguin gestionades per administracions públiques o entitats sense ànim de lucre i estiguin destinades a la realització d'activitats de lleure educatiu per a infants i joves, amb la finalitat de facilitar-ne la convivència, l'allotjament, la formació o la utilització adequada del lleure. En el cas de les entitats sense ànim de lucre, s'haurà

⁴² Apartat modificat per la Llei 10/2022, de 23 de desembre, esmentada en la nota 1.

de comptar amb el reconeixement d'una administració pública amb competències en matèria d'infància, joventut, lleure educatiu, serveis socials o medi ambient, per dur a terme el servei de lleure educatiu o d'educació ambiental. Aquesta administració haurà d'inscriure la instal·lació en el cens que correspongui i es farà responsable de regular i vetllar pel compliment de les condicions d'exercici, sense perjudici de les competències concurrents.

La consideració de l'ús admès en cap cas pot comportar la construcció de noves edificacions ni l'ampliació de les existents. Únicament s'hi podran dur a terme les actuacions de manteniment i millora imprescindibles per adequar les instal·lacions a les exigències pròpies de la legislació sectorial que els afecti, restant sotmeses en qualsevol cas a intervenció administrativa preventiva a través dels instruments de la llicència urbanística o comunicació prèvia, segons pertorqui.

ANNEX II⁴³

(...)

⁴³ Vegeu [BOCAIB núm. 48, de 17 d'abril de 1999](#).