LLEI 6/1997, DE 8 DE JULIOL, DEL SÒL RÚSTIC DE LES ILLES BALEARS[1]

(BOCAIB núm. 88, de 15 de juliol de 1997;
correcció d'errades BOCAIB núm. 89, de 17 de juliol de 1997)

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

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

2. A pesar de la seva importància territorial i dels processos de transformació als quals es veu sotmès, aquesta classe de sòl es regula, actualment, per una normativa molt parca, basada fonamentalment en el Text refós de la Llei sobre *régimen del suelo y ordenación urbana*, aprovat mitjançant el Decret 1346/1976, de 9 d'abril, que

[1] Aquesta Llei s'ha vist afectada per les disposicions següents: Llei 9/1997, del 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives (BOCAIB núm. 161, de 30 de desembre de 1997); Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (BOCAIB núm. 48, de 17 d'abril de 1999); Llei 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 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB núm. 188, de 30 de desembre de 2006); Llei 7/2012, de 13 de juny de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible (BOIB núm. 91, de 23 de juny de 2012); Llei 12/2014, de 16 desembre, agrària de les Illes Balears (BOIB núm. 175, de 23 de desembre de 2014); DL 2/2016, de 22 de gener, de modificació del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística (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 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); Decret llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 71, de 28 de maig de 2024); Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 162, de 13 de desembre de 2024); Decret llei 6/2024, de 13 de desembre, de mesures urgents per a la protecció de les persones i béns en les zones inundables de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB ext. núm. 163, de 13 de desembre de 2024), i Llei 4/2026, d'11 de juny, de mesures urgents per accelerar projectes estratègics que contribueixin a la transformació econòmica de les Illes Balears i altres mesures de simplificació i racionalització administratives (BOIB núm. 74, de 13 de juny de 2026).

Cal tenir en compte que aquesta Llei es troba inclosa en l'annex 1 de la Llei 5/2015, de 23 de març, de racionalització i simplificació de l'ordenament legal i reglamentari de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 44, de 28 de març de 2015), la qual en l'article 2 estableix que «S'autoritza el Govern perquè, abans del dia 31 de desembre de 2019, aprovi els textos refosos de les normes legals que s'indiquen a l'annex 1, d'acord amb l'article 37 de la Llei 4/2001, de 14 de març, del Govern de les Illes Balears.

Aquesta autorització inclou la possibilitat de regularitzar, aclarir i harmonitzar els textos legals que s'han de refondre.»

determina per al sòl no urbanitzable un caràcter pràcticament residual, tant en la concepció com en la concreció normativa, respecte de la normativa que en la dita legislació s'estableix per als terrenys que han de ser objecte de desenvolupament urbanístic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. La llei es completa amb les disposicions addicionals, en les quals es contenen les modificacions de la legislació vigent que es deriven de les seves determinacions així com una sèrie de mesures, plenament conseqüents amb els objectius, que ha semblat oportú adoptar de forma paral·lela a la formulació: l'equiparació entre municipis interiors i costaners pel que fa a les limitacions al rec dels camps de golf, les limitacions a les reclassificacions dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl, i la prohibició de l'emplaçament de caravanes i de la resta d'elements mòbils habitables.

Finalment la llei defineix les necessàries disposicions transitòries, en les quals es contenen les mesures d'aplicació fins que no es produeixi la plena adaptació dels instruments de planejament general al seu contingut, el règim d'aplicació als edificis i

instal·lacions ja construïts, i les disposicions per les quals es regiran els expedients iniciats anteriorment a la seva entrada en vigor.

TÍTOL I
DETERMINACIONS GENERALS

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS PRÈVIES

Article 1. Objecte

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

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

Article 2. Concepte[2]

1. *Derogat*
2. *Derogat*
3. D'altra banda, la protecció dels elements d'identitat es podrà referir a la totalitat o a una part d'aquests, s'establirà de forma proporcional al valor intrínsec i podrà, així mateix, referir-se a construccions, instal·lacions o conjunts edificats ubicats en aquesta classe de sòl, per als quals es configurarà un règim de protecció específic.

Article 3. Destinació

1. El sòl rústic no es podrà destinar a altres activitats que les relacionades amb l'ús i l'explotació racional dels recursos naturals i l'execució, l'ús i el manteniment d'infraestructures públiques.

2. No obstant això es podran autoritzar, en determinades condicions, activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general, que s'hauran de desenvolupar, si s'escau, en edificis o instal·lacions de caràcter aïllat.

Article 4. Classificació

1. L'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl s'efectuarà mitjançant els instruments de planejament general, d'acord amb allò que disposen les lleis i els instruments d'ordenació territorial.

2. En tot cas s'inclouran en sòl rústic:

a) el domini públic marítimo-terrestre i hidràulic, d'acord amb la legislació específica;
b) els terrenys que tenguin un rellevant valor agrícola, forestal, pecuari, cinegètic, natural, paisatgístic o cultural;

[2] Apartats 1 i 2 derogats per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

c) els terrenys les característiques geotècniques o morfològiques dels quals no aconsellin el desenvolupament urbanístic pel risc o alt impacte que comportaria;
d) els terrenys que, aïlladament o en conjunt, formen unitats paisatgístiques les característiques de les quals interessi mantenir;
e) els terrenys que posseeixin valor etnològic o que constitueixin l'entorn d'elements arqueològics, d'arquitectura rural o, en general, de patrimoni històric sotmesos a un règim de protecció específic;
f) els terrenys que, d'acord amb l'estratègia territorial adoptada, s'hagin d'excloure del procés de desenvolupament urbanístic o preservar d'aquest procés.

CAPÍTOL II
DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ

Article 5. Concreció de l'ordenació

1. L'ordenació dels terrenys classificats com a sòl rústic es concretarà en:
a) la qualificació;
b) la regulació de les activitats, segons l'ús al qual es vinculin i les actuacions edificatòries que comportin;
c) la definició de les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions i les instal·lacions.
2. *Derogat*[3]
3. La regulació de les activitats previstes a l'article 3 d'aquesta llei es diferenciarà segons que suposin o no actuacions edificatòries i, dins aquestes actuacions, l'execució d'obres en edificis o instal·lacions existents o la construcció d'altres nous.
4. La definició de les condicions de les construccions, de les instal·lacions i de les edificacions es referirà a les característiques tipològiques, estètiques i constructives, i s'establirà d'acord amb les que siguin pròpies del medi rural en què s'ubiquin.

Article 6. Sòl rústic protegit

1. Constituiran el sòl rústic protegit els terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.
2. L'ordenació del sòl rústic protegit es dirigirà a garantir la permanència dels elements d'identitat que els caracteritzen, per als quals es definiran mesures de protecció. Aquestes mesures es podran estendre a la totalitat dels esmentats elements; en aquests casos es determinarà la impossibilitat d'efectuar en els terrenys qualsevol activitat que els alteri.
3. En tot cas es qualificaran com a sòl rústic protegit, amb manteniment del règim que resulti de la regulació específica:
a) els terrenys inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears;

[3] Apartat derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

b) els terrenys que es declarin espais naturals protegits en virtut d'allò que disposa la Llei 4/1989, de 27 de març, *de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres*;
c) els terrenys que determinin els instruments aprovats a l'empara d'allò que disposa la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears;
d) els terrenys que determinin els plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria o de la Conselleria de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral.

Article 7. Sòl rústic comú

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

Article 8. Nuclis rurals

Derogat[4]

Article 9. Instruments i contingut mínim de l'ordenació

Derogat[5]

TÍTOL II
LIMITACIONS AL DRET DE PROPIETAT[6]

TÍTOL III
ACTIVITATS

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 14. Regulació general

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

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

[4] Article derogat per la Llei 7/2012, de 13 de juny, esmentada en la nota 1.
[5] Article derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[6] Títol II (articles 10 a 13) derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

Article 15. Vinculació a les parcel·les

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

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

3. L'especificat en els dos punts anteriors no serà d'aplicació en els supòsits establerts per l'article 16 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, en la redacció feta mitjançant la Llei 7/1992, de 23 de desembre, en els quals se substituirà, en els mateixos termes, per l'assentament registral que resulti pertinent.

Article 16. Vinculació als usos

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

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

Article 17. Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals[7]

1. L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o declarades d'interès general genera una prestació compensatòria derivada de l'atribució d'un ús i aprofitament excepcional atípic en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas queden exemptes d'aquesta prestació les activitats relacionades amb la protecció i l'educació ambiental, les activitats del sector primari, a excepció de les extractives, i les indústries
de transformació agrària.

2. La prestació compensatòria grava les activitats esmentades, que es poden concretar en actes d'edificació o el seu canvi d'ús, de construcció, de realització d'obres, instal·lacions o extracció d'àrids, que no estiguin vinculats a l'explotació agrícola, ramadera, forestal, pecuària i cinegètica, o a la conservació i a la defensa del medi natural.

3. La gestió de la prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals correspon al municipi en què s'autoritzin les activitats subjectes.

[7] Article modificat per la Llei 7/2012, de 13 de juny, esmentada en la nota 1.

Els recursos que se n'obtinguin s'han de destinar necessàriament al patrimoni públic municipal de sòl, en els termes que es preveuen en la legislació urbanística i en aquesta llei, o a actuacions de millora paisatgística i mediambiental en sòl rústic que s'hagin previst específicament en l'instrument de planejament general urbanístic municipal i que impliquin despesa de capital.

4. Estan obligades a pagar aquesta prestació les persones físiques o jurídiques que promoguin les activitats o els actes esmentats en els apartats anteriors. En el moment de la concessió de la llicència municipal corresponent s'ha de meritar una quantia del 10% de l'import dels costs d'inversió de la implantació efectiva, exclosa la corresponent a maquinària i equips.

5. Els municipis poden establir, mitjançant l'ordenança corresponent, quanties inferiors segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació, com també preveure exempcions al pagament de la prestació compensatòria per activitats benèfiques o assistencials i sense ànim de lucre quan aquestes s'acreditin fefaentment. En qualsevol cas, els actes que duguin a terme les administracions públiques en exercici de les competències pròpies estan exempts d'aquesta prestació.

CAPÍTOL II
CLASSES D'ACTIVITATS

Article 18. Usos i actuacions

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

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

Article 19. Classes d'usos

1. Són usos admesos aquells que, amb caràcter general, poden efectuar-se en sòl rústic i l'autorització dels quals no requereix cauteles especials, ja que les actuacions que s'hi vinculen no alteren les característiques essencials dels terrenys o tenen una incidència que ja ha estat prèviament avaluada i corregida.

Es consideraran usos admesos:

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

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

Es consideraran usos condicionats:

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

3. Són usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen és incompatible amb la protecció del sòl rústic. No obstant això, i excepte quan així s'indiqui expressament, la prohibició d'un ús no implica el cessament dels ja existents ni la prohibició d'actuacions tendents a recuperar, mantenir o millorar les edificacions i instal·lacions realitzades sense infracció de la normativa vigent a la data de la implantació.[8]

Article 20. Tipus d'actuacions

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

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

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

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

CAPÍTOL III
ACTIVITATS RELACIONADES AMB ELS USOS ADMESOS

Article 21. Activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques[9]

1. Tindran la consideració d'activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques les vinculades als usos següents: a) els afectes a l'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi natural; b) els recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc del que

[8] Apartat modificat per la Llei 7/2012, de 13 de juny, esmentada en la nota 1.
[9] Article modificat pel DL 2/2016, de 22 de gener, esmentat en la nota 1.

disposa la legislació ambiental; c) els usos complementaris regulats en la legislació sectorial.

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

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

Article 22. Activitats vinculades a l'explotació i a la conservació del medi natural[10]

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

2. Tindran 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 regulats per la seva normativa sectorial, sens perjudici de la tramitació que prevegi la matriu d'ordenació del sòl rústic de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears. Quan comportin l'ús d'habitatge unifamiliar s'hauran de sotmetre als mateixos tràmits i complir idèntiques condicions que les determinades per aquesta Llei per a les activitats vinculades a l'ús d'habitatge unifamiliar.

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

Article 23. Activitats vinculades als usos complementaris de l'explotació tradicional
Derogat[11]

Article 24. Activitats relacionades amb les infraestructures públiques[12]

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

a) la xarxa viària i els seus centres de servei;
b) els centres i les xarxes d'abastament d'aigua i les obres d'infraestructures hidràuliques en general;
c) els centres de producció, de servei, de transport i de proveïment d'energia elèctrica i de gas, inclosos els d'energies renovables, així com les instal·lacions

[10] Article modificat, en darrer terme, pel DL 2/2016, de 22 de gener, esmentat en la nota 1.
[11] Article derogat per la Llei 12/2014, de 16 de desembre, esmentada en la nota 1.
[12] Lletres b) i d) de l'apartat 1 modificades per la Llei 25/2006, de 27 de desembre, esmentada en la nota 1.

necessàries per a la seva connexió a la xarxa de distribució i les xarxes destinades a eficiència energètica;[13]

d) les xarxes de sanejament, les estacions de depuració, els sistemes vinculats a la reutilització d'aigües residuals, així com les basses d'emmagatzematge i les xarxes de distribució;
e) els ferrocarrils, els ports i els aeroports;
f) les telecomunicacions, la teledetecció i el control del trànsit aeri;
g) els centres de recollida i tractament dels residus sòlids;
h) en general, tots els que així resultin qualificats en virtut de la legislació específica.

2. Perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tenguin la condició d'admesos s'hauran de preveure en els instruments de planejament general o en els instruments d'ordenació territorial. Si no n'hi hagués, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, tal declaració.[14]

CAPÍTOL IV
ACTIVITATS RELACIONADES AMB ELS USOS CONDICIONATS

Article 25. Activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar[15]

1. Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar només podran efectuar-se a les zones en que tal ús no estigui declarat prohibit pels instruments de planejament general i amb les condicions que s'hi estableixin. Quan aquestes activitats s'efectuïn en edificacions existents se subjectaran a allò que hi ha disposat, amb caràcter general, per a aquest tipus d'actuacions.

2. Quan aquestes activitats suposin la construcció d'un nou habitatge, només en podrà resultar un habitatge unifamiliar per parcel·la, la qual haurà de tenir la superfície determinada per l'instrument de planejament general que, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, haurà de ser superior o igual a 14.000 m^2.

3. Per als terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, el planejament municipal determinarà les superfícies mínimes aplicables, que hauran de respectar o superar els paràmetres mínims fixats en aquesta Llei per al sòl rústic comú, i quan es tracti de terrenys inclosos en l'àmbit de la *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears*, els paràmetres fixats en la matriu del sòl rústic, tal com queda definida en la present llei.

4. Les superfícies determinades al punt 2 anterior tindran el caràcter de mínimes i podran ser incrementades pel planejament d'àmbit municipal d'acord amb l'estratègia territorial que adopti.

5. Quan la parcel·la en que es pretengui l'activitat contengui sòls per als quals s'hagin determinats diferents superfícies de parcel·la mínima, s'haurà de definir una regla proporcional que concreti la que sigui aplicable al cas.

[13] Lletra modificada per la Llei 7/2012, de 13 de juny, esmentada en la nota 1.
[14] Apartat modificat pel DL 2/2016, de 22 de gener, esmentat en la nota 1.
[15] Article modificat per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, esmentada en la nota 1.

Article 26. Activitats declarades d'interès general

1. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o del d'habitatge unifamiliar, només es poden autoritzar quan resultin declarades d'interès general per l'òrgan de cada consell insular que tengui atribuïda aquesta funció, o pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els casos prevists per l'article 3.4 de la Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.[16]

2. [17]La declaració d'interès general es pot atorgar a totes les activitats que, respectant les limitacions que s'estableixin en els instruments urbanístics o d'ordenació territorial en relació amb els usos i sent compatibles amb el grau de protecció de la zona, contribueixin a l'ordenació o al desenvolupament rurals, o s'hagin d'ubicar en sòl rústic. Els consells insulars poden regular específicament l'adequació del concepte d'interès general en cada illa, sense perjudici del que estableix aquesta llei.

Als efectes d'aquesta llei, s'entén per ordenació o desenvolupament rurals el conjunt de polítiques públiques adreçades a mantenir i ampliar la base econòmica del medi rural a través de la preservació d'activitats competitives i multifuncionals, i a diversificar-ne l'economia amb la incorporació de noves activitats compatibles amb un desenvolupament sostenible.

3. Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, prèvia l'adequació a allò que disposa el títol IV d'aquesta llei, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.

4. Les actuacions vinculades a aquestes activitats s'hauran d'ajustar a les condicions exigides en els títols III i IV d'aquesta llei per a l'habitatge unifamiliar llevat dels casos en què, per les característiques específiques de l'activitat de què es tracti, es justifiquin, no resultin aplicables i així s'accepti a la declaració d'interès general. L'excepció també tendrà efectes respecte de la llicència prevista a l'article 13 d'aquesta llei. Quan l'exoneració afecti les condicions d'aprofitament, d'altura o de parcel·la mínima s'hauran d'imposar mesures tendents a minimitzar l'afecció als predis confrontants.

5. Les limitacions establertes en els punts anteriors no seran d'aplicació a les declaracions d'interès general relatives a dotacions de serveis contemplades a l'article 30.3 d'aquesta llei, ni a les relatives a infraestructures públiques a què es refereix l'article 24.2 de la llei present, a les quals resultaran d'aplicació les limitacions específiques definides en aquesta llei per a ambdós tipus d'activitats.[18]

[16] Apartat modificat pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.
[17] Apartat modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.
[18] Apartat afegit per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, esmentada en la nota 1.

TÍTOL IV
CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS

Article 27. Regulació general

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

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

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

Article 28. Condicions de l'edificació

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

1. La superfície màxima construïble, que no podrà superar els percentatges de la superfície de la parcel·la que s'assenyalen a continuació, expressats en metres quadrats de sostre:
   a) A les illes de Mallorca i de Menorca: el 3%.
   b) A les illes d'Eivissa i de Formentera: el 4%.
2. El percentatge màxim de la parcel·la que es podrà ocupar per l'edificació i la resta d'elements constructius, que haurà de ser inferior:
   a) A les illes de Mallorca i de Menorca: al 4%.
   b) A les illes d'Eivissa i de Formentera: al 5%.
3. L'altura màxima dels edificis, que no podrà superar les dues plantes d'altura i els vuit metres des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.
4. El volum màxim construïble en cada edifici, que no podrà superar els 1.500 m^3, així com la separació mínima entre edificis, que haurà de ser prou àmplia com perquè se singularitzi l'impacte de cada un.
5. Les característiques tipològiques dels edificis, segons les pròpies de cada zona, definint com a mínim condicions de volumetria, tractament de façanes, morfologia i tamany de buits i solucions de coberta.
6. Les característiques estètiques i constructives dels edificis, de les instal·lacions i de les construccions determinant els materials i acabats admesos.

Article 29. Condicions de posició i d'implantació

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

a) la salvaguarda de la condició rústica dels terrenys;
b) les possibilitats d'explotació agrícola, si s'escau;
c) la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.

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

a) reculades de límits que garanteixin la seva condició d'aïllats;
b) situació, segons la topografia de la parcel·la;
c) condicions d'abancalament obligatori i d'acabat dels bancals resultants;
d) àmbit d'obligada ubicació de les edificacions possibles en una determinada zona.

3. La regulació podrà, així mateix, determinar:

a) els percentatges de la parcel·la que s'hauran de mantenir en estat natural;
b) els terrenys de l'entorn de l'edifici en els quals s'haurà de procedir a la reforestació, amb indicació de les característiques i aportament inicial dels elements arboris;
c) les condicions de la vegetació en el perímetre i les façanes de les edificacions determinant-ne les característiques bàsiques;
d) les característiques dels tancaments de la parcel·la;
e) en general, totes aquelles condicions tendents a aconseguir la menor ocupació territorial i la millor protecció del paisatge i del medi natural, així com la preservació del patrimoni i la singularitat arquitectònica de la zona.

Article 30. Dotació de serveis

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

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

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

4. No necessitaran de la prèvia declaració d'interès general les obres corresponents a dotacions de serveis destinades a edificis i instal·lacions d'una explotació agrària o d'una indústria de transformació agrària que, per procedir a la seva construcció, ja van obtenir l'oportuna declaració d'interès general i la llicència urbanística municipal d'obres.[19]

TÍTOL V
PROCEDIMENTS PER A L'AUTORITZACIÓ

CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS

Article 31. Llicències

Derogat[20]

[19] Apartat afegit per la Llei 25/2006, de 27 de desembre, esmentada en la nota 1.
[20] Article derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

Article 32. Sol licitud i documentació annexa
Derogat[21]

CAPÍTOL II
PROCEDIMENTS ESPECÍFICS

Article 33. Llicències de segregació[22]

1. Quan, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística de les Illes Balears, es precisi de llicència municipal per a la segregació de terrenys o finques en sòl rústic, el procediment per al seu atorgament es regirà pel que disposa l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, el termini per dictar i notificar la resolució expressa serà, en aquests casos, de dos mesos.

Un cop transcorregut l'esmentat termini màxim de resolució i notificació, es podrà entendre atorgada la llicència sol·licitada per silenci positiu, sens perjudici del que estableix l'article 5.2 de la Llei 12/2017 ja esmentada.

Article 34. Autorització d'activitats relacionades amb la destinació i amb la naturalesa de les finques

1. Les activitats relacionades amb la destinació i amb la naturalesa de les finques s'ajustaran, per a la seva autorització, a allò que disposen la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats.

2. Quan siguin necessàries llicències municipals, el procediment per atorgar-les s'iniciarà per la persona interessada directament davant la corporació municipal, la qual, una vegada completat l'expedient, tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

3. Quan les activitats comportin actuacions edificatòries s'haurà d'incorporar a l'expedient, en tot cas, informe favorable de l'administració competent sobre el compliment de les condicions definides a l'article 21.2 d'aquesta llei així com l'exoneració, si s'escau, a què fa referència l'article 21.3 de la llei present.

Article 35. Autorització d'activitats relacionades amb les infraestructures públiques

1. Les activitats relacionades amb les infraestructures públiques s'ajustaran, per a la seva autorització, a allò que disposen la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats.

2. Quan es necessitin llicències municipals, la sol licitud d'aquestes activitats haurà d'incorporar el certificat de l'administració competent sobre el compliment de les condicions establertes a l'article 24 d'aquesta llei i a la normativa a què es refereix el punt anterior.

3. Una vegada completat l'expedient, la corporació municipal tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

[21] Ídem nota anterior.
[22] Article dotat de contingut per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1 (havia estat derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1).

Article 36. Autorització d'activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar[23]

1. En la tramitació dels procediments de llicència urbanística municipal de les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar, de nova planta o de canvi d'ús a habitatge en edificacions existents, una vegada s'hagi completat l'expedient, l'ajuntament l'ha de trametre al consell insular corresponent, a fi que emeti un informe amb caràcter previ i vinculant sobre el compliment dels requisits de parcel·la mínima exigible i d'aprofitament màxim permès prevists en els articles 25 i 28.1, respectivament, d'aquesta llei, i en el planejament territorial i urbanístic d'aplicació.

2. L'òrgan del consell insular corresponent que tengui atribuïda la funció d'emissió de l'informe previst en l'apartat 1 anterior ha de sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci que s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en l'adreça o el punt d'accés electrònic, amb la finalitat que es puguin formular les al·legacions o els suggeriments que es considerin adients sobre els punts objecte d'informe.

En vista del resultat del tràmit d'informació pública, ha d'emetre l'informe corresponent i notificar-lo a l'ajuntament sol·licitant. Aquest tràmit d'informe s'ha de dur a terme en el termini de tres mesos des de la tramesa de la documentació completa al consell insular, de manera que la manca d'emissió i remissió de l'informe en el termini esmentat determina que la normativa aplicable per emetre l'informe ha de ser la vigent en el moment de la finalització d'aquest termini, d'acord amb el que estableix el darrer paràgraf de l'apartat 3 de l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

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

1. El procediment per a l'autorització d'activitats que s'hagin de declarar d'interès general s'iniciarà per la persona interessada davant l'ajuntament, que la trametrà a l'òrgan que l'hagi de declarar juntament amb un informe municipal raonat sobre la dita autorització.

2. L'òrgan que hagi d'efectuar la declaració ha de sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, i a l'informe, durant un termini idèntic, dels organismes i de les administracions amb competències en la matèria de què es tracti.[24]

3. Efectuats els tràmits assenyalats al punt anterior, que, llevat dels casos d'interrupció del termini derivats de l'aplicació de normativa específica, s'hauran de substanciar en el termini de tres mesos des de la iniciació, a la vista dels informes i al legacions emesos, l'òrgan competent resoldrà de forma motivada i la notificarà a l'ajuntament i a la persona interessada.

4. Si s'atorgàs la declaració d'interès general i fos necessària l'obtenció de llicència municipal, aquesta s'haurà de sol licitar en el termini màxim de sis mesos des de la notificació de la declaració, per la qual cosa, transcorregut aquest termini sense que s'acrediti tal sol licitud o la impossibilitat de l'existència per raons no imputables a la

[23] Article modificat per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1. Pel que fa al règim transitori relatiu a les sol·licituds de llicència per a la construcció d'habitatges de nova planta o canvi d'ús a habitatge en edificis existents a sòl rústic que es tramiten d'acord amb aquest article, vegeu DT 7a de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada.

[24] Ídem nota anterior.

persona interessada, s'haurà d'iniciar expedient de caducitat de la declaració d'interès general. Sol licitada en termini la llicència i una vegada completat l'expedient, la corporació municipal tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

5. Quan l'activitat es vinculi a un ús prohibit per l'instrument de planejament general, i l'òrgan competent per a la declaració d'interès general, previ dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears, estimàs la necessitat de la seva implantació, proposarà al plenari del consell insular respectiu la suspensió del planejament, per a la seva revisió o modificació, en els termes prevists a la legislació urbanística.

TÍTOL VI
ALTRES DISPOSICIONS

Article 38. Mesures de foment
Derogat[25]

Article 39. Patrimonis públics
Derogat[26]

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Modificacions de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística
Derogada[27]

Disposició addicional segona. Modificacions de la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf
Derogada[28]

Disposició addicional tercera. Modificacions de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, amb la redacció feta mitjançant la Llei 7/ 1992, de 23 de desembre
Derogada[29]

Disposició addicional quarta. Modificació de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació
Derogada[30]

[25] Article derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[26] Article derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[27] Disposició derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[28] Disposició derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[29] Disposició derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[30] Disposició derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

Disposició addicional cinquena. Alteració de la classificació del sòl rústic
Derogada[31]

Disposició addicional sisena. Caravanes

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

Disposició addicional setena. Actuacions en parcel·les o solars afectats per l'execució d'obra pública[32]

Les disposicions d'aquesta Llei s'han d'entendre sens perjudici de les determinacions de la disposició addicional vuitena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Disposició addicional vuitena. Determinacions relatives a la implantació de nous habitatges unifamiliars aïllats i equipaments sensibles en àrees de prevenció de riscs d'inundació, i en zones de flux preferent i zones inundables en sòl rústic[33]

1. Fins que no es faci la delimitació de les zones inundables i de les zones de flux preferent que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, no es podran ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats, ni equipaments que tenguin la consideració d'equipaments sensibles a què fa referència l'apartat 1.b) de l'article 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, de 11 d'abril, en els terrenys que estiguin inclosos dins de les àrees de prevenció de riscs (SRP-APR) d'inundació.

Un cop efectuada la delimitació, en sòl rústic, de les zones inundables i de les zones de flux preferent, d'acord amb el procediment establert en l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, a les zones de flux preferent, a més de les limitacions en els usos establertes en l'article 9 bis del Reglament del domini públic hidràulic en l'àmbit de les zones de flux preferent, no es podran ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats ni equipaments sensibles; i, en la resta de les zones inundables, només es podran ubicar aquests habitatges unifamiliars i equipaments sensibles quan es compleixin els requisits que estableix l'article 14 bis del mateix Reglament.

En tot cas, la implantació d'infraestructures del cicle de l'aigua, que tinguin la consideració d'equipaments sensibles, en zones de flux preferent o zones inundables quedarà condicionada únicament al compliment del que disposen els articles 9 bis i 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic i al règim d'autorització previst a l'article 91 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.[34]

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, a falta de delimitació de la zona inundable i de la zona de flux preferent, en aquelles parcel·les incloses parcialment

[31] Disposició derogada per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, esmentada en la nota 1.

[32] Disposició modificada pel DL 3/2024, de 24 de maig, esmentat en la nota 1. Vegeu, també, Llei 7/2024, d'11 de desembre, esmentada en la nota 1.

[33] Disposició dotada de contingut pel DL 6/2024, de 13 de desembre, esmentat en la nota 1. (va ser afegida per la Llei 25/2006, de 27 de desembre, i, posteriorment, derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, ambdues esmentades en la nota 1).

[34] Paràgraf afegit per la Llei 4/2026, d'11 de juny, esmentada en la nota 1.

dins de les àrees de prevenció de riscs (SRP-APR) d'inundació, es podran autoritzar els usos i edificacions d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i urbanística, sempre que l'habitatge unifamiliar o l'equipament sensible no s'emplacin en la superfície de la parcel·la inclosa dins de les àrees de prevenció de riscs esmentades.

En aquelles parcel·les de sòl rústic incloses parcialment dins de la delimitació de les zones de flux preferent, es podran autoritzar les edificacions i els usos permesos pels instruments d'ordenació territorial i urbanística, sempre que l'habitatge unifamiliar o l'equipament sensible no s'emplacin en la superfície de la parcel·la inclosa dins de les zones esmentades.

A efectes de parcel·la mínima, edificabilitat, ocupació, volum màxim i altres paràmetres edificatoris, la superfície que s'ha de considerar és la totalitat de la parcel·la.

3. Una vegada que produeixi efectes la delimitació de les zones inundables i de les zones de flux preferent que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, la delimitació de les àrees de prevenció de riscs (SPR-APR) d'inundació previstes en els instruments d'ordenació territorial i urbanística serà la corresponent a la que resulti dels estudis esmentats.

Mentre les zones inundables i les zones de flux preferent no es delimitin d'acord amb el que preveu el paràgraf anterior, continuaran sent d'aplicació les àrees de prevenció de riscs (SRP-APR) d'inundació previstes en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Règim d'equivalència

1. Fins que no es produeixi l'adaptació del planejament general a allò que disposa aquesta llei, s'aplicaran les regles següents:[35]

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

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

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

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

e) *Derogada*[36]

[35] Apartat modificat per la Llei 9/1997, de 30 de desembre, esmentada en la nota 1.
[36] Lletra derogada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, esmentada en la nota 1.

2. *Derogat*[37]
3. *Derogat*[38]

Disposició transitòria segona. Edificis i activitats existents

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

2. Els habitatges existents en sòl rústic, implantats legalment d'acord amb el planejament urbanístic aplicable en el moment de l'autorització, però que no s'ajustin a les determinacions sobre el paràmetre de parcel·la mínima d'acord amb la legislació i el planejament d'ordenació territorial i urbanístic en vigor, no poden ser objecte d'actuacions que en comportin l'ampliació.[39]

Disposició transitòria tercera. Expedients en tramitació

Derogada[40]

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

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

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Derogada[41]

Disposició final segona

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

[37] Apartat derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[38] Apartat derogat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[39] Apartat modificat per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[40] Disposició derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.
[41] Disposició derogada per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.