

Secció I. Disposicions generals

CONSELL DE GOVERN

146 *Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística*

L'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, en l'article 30, atribueix a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears la competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, i hi inclou el litoral, l'urbanisme i l'habitatge.

En exercici d'aquesta potestat, s'han dictat nombroses lleis en matèria urbanística que varen culminar amb l'aprovació de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

La consecució d'un desenvolupament territorial i urbanístic sostenible que procuri el benestar de la població i la preservació dels recursos naturals ha estat reiteradament el motiu de l'aprovació de distintes normes de rang de llei, amb continguts i plantejament certament diferents. Així, les polítiques públiques han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient.

La Llei 2/2014 va establir el règim jurídic general regulador de l'activitat administrativa en matèria d'urbanisme a les Illes Balears, i va definir el règim jurídic urbanístic de la propietat del sòl d'acord amb la seva funció social.

Altres normes de caràcter sectorial que darrerament han incidit en matèria urbanística han estat la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, i la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

Tant en la Llei 2/2014 com en les altres esmentades s'han introduït procediments de caràcter extraordinari i transitori en alguns casos dirigits a legalitzar l'edificat o construït sense autorització, que operen d'acord amb procediments singulars o creats *ad hoc* al marge dels procediments ordinaris prevists a la normativa de disciplina urbanística regulats per la Llei 2/2014. L'existència de procediments extraordinaris, com el de la disposició transitòria desena d'aquesta llei, possibilita la consolidació de situacions de reversió impossible. Els procediments singulars que s'han anat aprovant han anat dirigits entre d'altres a: habilitar la classificació com a urbans de sòls rústics, fins i tot protegits, que no reuneixen les condicions generals i ordinàries d'aquella categoria de sòl; permetre la plena incorporació a l'ordenació urbanística, amb totes les facultats inherents al dret a edificar, de construccions o edificacions existents en sòl rústic amb dispensa del compliment dels paràmetres urbanístics aplicables; autoritzar l'edificació d'habitatges en àrees naturals d'especial interès; excloure l'exigència de la declaració d'interès general per a la realització de noves edificacions en sòl rústic d'especial protecció; exonerar el compliment de les limitacions sobre volum màxim construïble imposades als establiments turístics en sòl rústic; autoritzar l'augment d'edificabilitat i d'ocupació de parcel·la dels establiments turístics, fins i tot dels afectats per infraccions urbanístiques, per sobre dels paràmetres màxims establerts; eliminar les limitacions establertes pel planejament urbanístic per a la implantació d'establiments turístics en edificis catalogats o sotmesos al règim de protecció del patrimoni arquitectònic; o habilitar les segregacions de parcel·les rústiques amb una extensió inferior a la unitat mínima de cultiu o forestal.

Les determinacions adoptades en aquest Decret llei resulten adequades per a fer front a les situacions esmentades i que es pretenen corregir. La intervenció normativa per via d'urgència mitjançant l'aprovació d'aquest Decret llei ve justificada pel principi de desenvolupament territorial sostenible, per la necessitat d'evitar la desfiguració del sòl rústic i d'evitar determinats assentaments urbans, així com per la necessitat de preservar, entre d'altres, el principi d'igualtat entre els propietaris que sol·liciten llicències urbanístiques.



Per això, el Govern de les Illes Balears ha d'actuar ràpidament respecte de les lleis següents: la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears; la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears; la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible; la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl; la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries, i la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

L'afectació del Decret llei sobre algunes d'aquestes lleis es produeix, en alguns casos, en el sentit de modificar algun dels seus articles o disposicions. En canvi, en d'altres, suposa la suspensió de la vigència fins que aquestes normes siguin revisades, i es fixa un termini màxim, el 31 de desembre de 2017.

La norma es divideix en 5 articles, 1 disposició addicional, 2 disposicions transitòries, 1 disposició derogatòria i 1 disposició final.

L'article primer, estableix la modificació de dos articles de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Respecte a la Llei 2/2014, es modifica l'article 24, en coherència amb la suspensió de la figura dels assentaments en el medi rural mitjançant la disposició addicional única, juntament amb les suspensions de la disposició addicional sisena, i transitòria desena, motivades a fi d'evitar la legalització de construccions i urbanitzacions il·legals. Així mateix es modifica l'apartat d del punt 3 de l'article 32, recuperant el percentatge de cessió del 15% dins els marges permesos per la legislació bàsica estatal.

L'article segon, estableix la modificació de la matriu d'ordenació d'usos de l'annex 1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries, i recupera gran part de la vigència que tenia abans de l'entrada en vigor de la Llei agrària amb alguna modificació en la regulació dels usos.

L'article tercer, estableix una sèrie de modificacions de diferents articles de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, com la de l'article 25 respecte al qual es considera urgent modificar el grau excessiu de prerrogativa administrativa que conté; o l'eliminació de l'exoneració del volum màxim construïble previst al punt 2bis de l'article 44 per als allotjaments de turisme rural.

També s'introdueix la necessitat que en cas de reobertura d'establiments turístics donats de baixa definitiva o canvi del seu destí a un ús no turístic, l'ús turístic o l'altre al qual es vol destinar, ha d'estar entre els permesos pel planejament urbanístic vigent. Aquesta modificació obeeix a les necessitats que hi hagi una coherència entre les normes i instruments d'ordenació territorial i urbanística, sense possibilitat d'excepcions que poden suposar greus distorsions contràries a l'interès general.

Respecte a la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, es considera que és urgent modificar certs apartats i suspendre la vigència d'altres, per raons de coherència de la ordenació urbanística i territorial, així com de protecció del territori o seguretat jurídica.

Finalment els articles quart i cinquè, estableixen una sèrie de modificacions de diferents articles i disposicions de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears i de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

S'estableix una disposició addicional única en la qual es contenen articles i disposicions de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears i del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears, els quals queda suspesa la seva vigència, per evitar que es produeixin efectes no desitjats, fins que aquestes normes siguin revisades i modificades, fixant un termini màxim de duració de la suspensió, el 31 de desembre de 2017.

S'estableix una disposició transitòria primera respecte dels projectes en tràmit, i en el cas particular dels derivats de la Llei del turisme es fa un tractament diferent per als projectes que fan referència a la disposició addicional quarta respecte dels que fan referència a la disposició addicional denovena. Per als primers, es permet que els projectes, per als quals s'hagi sol·licitat l'informe preceptiu i vinculant a l'Administració turística abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, es regeixin conforme a la normativa vigent en el moment de la presentació. Quant als segons, això només es permet



si haguessin obtingut la declaració d'interès general. Això és així pels diferents efectes que sobre el territori fan uns i altres, la qual cosa es posa de manifest quan la disposició addicional quarta es modifica en part, i per contra la denovea es suspèn en la seva totalitat. Per últim, es preveu una regla especial respecte als projectes d'habitatge unifamiliar aïllat ubicats en àrees naturals d'especial interès, atesa la protecció que se li ha de donar a aquests espais.

S'estableix una segona disposició transitòria, per aclarir que, després de la suspensió de la disposició addicional sisena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, els municipis que ja tenen en tramitació alteracions de planejament per classificar aquests nous urbans, no poden seguir endavant amb els expedients.

S'estableix una disposició derogatòria de caràcter genèric, i una final per la qual el Decret Llei entrarà en vigor l'endemà de publicar-se en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Per tot això, a proposta del conseller de Territori, Energia i Mobilitat, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de dia 12 de gener de 2016, s'aprova el següent

DECRET LLEI

Article primer

Modificacions de dos articles i addició d'una nova disposició addicional de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl

1. Es modifica l'apartat a del punt 1 de l'article 24 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, que queda redactat de la manera següent:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics.

2. Es modifica l'apartat d del punt 3 de l'article 32 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, que queda redactat de la manera següent:

d) Cedir, quan es tracti de les actuacions previstes a les lletres b o c de l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. En tot cas, a les actuacions de dotació, les persones propietàries dels terrenys han de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte de l'anteriorment definida pel planejament.

No obstant l'anterior, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de recuperació o rehabilitació integral de sòls urbans, actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.



Article segon

Modificació de l'annex 1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i de mesures tributàries

1. Es modifica la matriu d'ordenació d'usos, que queda redactada de la manera següent:

	SECTOR PRIMARI				SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
	Activitats extensives	Activitats intensives	Activitats complementàries		Indústria transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Resta equipaments	Activitats extractives	Infraestructures	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	2	2	2	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



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, excepte en els casos d'erosió i vulnerabilitat d'aqüífers, només es poden autoritzar amb informe previ favorable de l'Administració competent en matèria de medi ambient, queden exceptuats de l'esmentat informe preceptiu les APR d'erosió i 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 vàries 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.



(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 previstos en els instruments de planejament general.

(3) Les activitats en el sector primari estan condicionades al fet que no suposin la construcció de noves edificacions.

2. S'afegeix una lletra g al punt 2 de l'apartat B de la definició de les activitats regulades a la matriu de sòl rústic, amb la següent redacció:

g) Els albergs, cases de colònies, els refugis, i instal·lacions destinades a allotjaments de grups no sotmesos a la llei agrària, o similars, participen de la consideració d'altres equipaments i d'activitats d'educació ambiental, per la qual cosa tendran la consideració d'ús condicionat en tota mena de sòl rústic, sempre i quan siguin de titularitat pública, sense perjudici dels que siguin expressament previstos com a admesos en el planejament territorial o ambiental.

Article tercer

Modificacions d'alguns articles de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears

1. Es modifiquen els punts 1 i 2 de l'article 25 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queden redactats de la manera següent:

1. Excepcionalment, i anteriorment a la presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat o comunicació prèvia, la persona interessada pot sol·licitar a l'Administració turística la dispensa d'alguns dels paràmetres exigits per la normativa turística. Hi pot haver aquesta dispensa quan, després d'una valoració conjunta de les instal·lacions, els serveis i les millores introduïdes en els projectes, sigui possible una compensació, de manera que es consideri convenient per a l'interès general.

2. Per a la valoració de les dispenses i el compliment dels aspectes a què es refereix l'apartat anterior s'ha de crear una comissió integrada dins de cadascuna de les administracions turístiques insulars, que ha d'emetre un informe preceptiu sobre això.

2. Es modifica el punt 2 bis de l'article 44 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

2 bis. En els establiments d'allotjament de turisme rural estan permeses les reformes, així com les ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa que els sigui aplicable.

Els consells insulars poden establir els percentatges màxims de cada ús que s'hagin d'implantar en les ampliacions d'aquests establiments.

3. S'introdueix una nova condició a l'apartat a del punt 1 de l'article 90 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, amb la redacció següent:

a) La reobertura de l'establiment mitjançant la presentació d'una nova declaració responsable d'inici d'activitat turística sempre que es compleixin les condicions següents:

- L'ús turístic està entre els usos permesos pel planejament urbanístic vigent en la parcel·la on s'ubica.*
- L'establiment ha de tenir com a mínim la categoria de quatre estrelles o quatre claus.*
- En el cas que l'establiment hagi estat donat de baixa definitiva d'ofici, han de quedar esmenades les deficiències que en varen motivar la baixa definitiva.*
- L'establiment ha de complir els plans de modernització i qualitat vigents en el moment de la reobertura.*



— En el cas que la resolució de baixa definitiva impliqui la privació de les places de l'establiment o que el seu titular hagi rebut algun tipus de remuneració o compensació per la baixa definitiva d'aquest establiment, s'ha d'adquirir el nombre de places a través de l'organisme a què es refereix l'article següent.

Quan l'establiment s'hagi donat de baixa d'ofici sense privació de places o a instància del seu titular sense que s'hagi obtingut remuneració o compensació per la baixa definitiva o per les places d'aquest establiment, es pot reobrir mitjançant la declaració responsable d'inici d'activitat turística corresponent i es recuperarà sense cost el mateix nombre de places que tenia quan es va donar de baixa definitiva. En el cas que, ajustant-se a aquesta Llei i a la resta de la normativa que hi sigui aplicable, l'establiment pogués tenir un major nombre de places i així es fes constar en la declaració responsable d'inici d'activitat, el titular de l'establiment ha d'adquirir, a través de l'organisme a què es refereix l'article següent, la diferència de les places per les quals es presenta la nova declaració responsable d'inici d'activitat i les que tenia l'establiment quan es va donar de baixa definitiva.

— El titular de l'establiment donat de baixa definitiva durant més de dos anys i que en pretengui la reobertura ha de comunicar aquest fet a l'Administració amb una antelació mínima d'un mes a la presentació de la declaració responsable d'inici d'activitat. Durant aquest termini, l'Administració pot incoar l'expedient d'expropiació forçosa per raó d'utilitat pública, atenent l'impacte ambiental que l'establiment donat de baixa definitiva produeixi en l'entorn. Si l'expedient d'expropiació s'incoa transcorregut aquest termini, l'Administració ha d'indemnitzar, a més del valor d'expropiació, totes les despeses i les inversions efectuades o que s'hagin ocasionat amb motiu de la reobertura de l'establiment.

4. Es modifica l'apartat e del punt 1 de l'article 90 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

e) La destinació de l'immoble a un ús no turístic, sempre que l'ús estigués permès i l'edificació s'adeqüés a la indicada pel planejament a la zona en la qual s'ubica.

5. Es modifica el punt 1 de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

1. Les sol·licituds de modernització d'establiments turístics existents i que estiguin situats en sòl urbà o rústic, que es presentin en el termini de cinc anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei i que tinguin per objecte la millora dels serveis i les instal·lacions, així qualificades per l'administració turística competent, mitjançant un informe preceptiu i vinculant per a l'obtenció de llicència municipal d'obres, quedaran excepcionalment excloses dels paràmetres de planejament territorial, urbanístics i turístics que, estrictament, impedissin l'execució, sempre que tinguin per objecte potenciar la desestacionalització, la recerca o la consolidació de nous segments del mercat o millorar la qualitat, l'oferta, la seguretat, l'accessibilitat o la sostenibilitat mediambiental dels establiments turístics.

Es consideren millores qualssevol actuacions que vagin destinades a la millora de l'establiment i a la potenciació o incorporació de tot tipus de serveis.

S'entenen per millora d'instal·lacions, a títol enunciatiu i no exclusiu, les actuacions destinades a l'eliminació de barreres arquitectòniques, la instal·lació d'escales d'emergència o d'ascensors exteriors, el tancament de balcons, porxos o distribuïdors dins un projecte de remodelació integral de façanes i l'establiment de mesures de protecció mediambiental relatives al consum d'aigua i energia o la reducció i la millora del tractament de residus i totes les relacionades amb la climatització dels edificis.

També es pot incorporar qualsevol millora de serveis i instal·lacions directament encaminada a aconseguir les finalitats esmentades o per a la recerca o la consolidació dels nous segments del mercat, de manera que es permet la reordenació o reubicació de volums existents o l'aprofitament del subsòl.

En el mateix tràmit, es pot redistribuir el nombre de places autoritzades conforme al que disposa aquesta Llei.

6. Es modifica el punt 2 de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

2. La modernització prevista en l'apartat anterior es pot dur a terme encara que això suposi un increment relatiu de la superfície edificada i de l'ocupació, que no podrà excedir per a tot tipus



d'establiments turístics en un 10 % del legalment construït o actualment permès si fos més gran, ni suposar menyscapte dels serveis i les instal·lacions ja implantats.

Aquest percentatge no pot excedir en un 15 % per a establiments que ja disposin, sol·licitin o obtinguin amb aquestes actuacions una categoria de tres estrelles o tres claus, i en un 20 % per a establiments que ja disposin, sol·licitin o obtinguin una categoria de quatre o cinc estrelles o quatre claus. Així mateix, el propietari o titular de l'establiment turístic pot sol·licitar la dispensa de les condicions requerides per a l'augment de categoria, si escau, que siguin impossibles de complir com a conseqüència de la realitat física de l'establiment. En cap cas, el resultat final de les dispenses concedides no pot suposar una desvirtuació de la categoria pretesa.

7. Es modifiquen els apartats *b*, *c* i *d* del punt 3 de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queden redactats de la manera següent:

b) Aquestes obres, ampliacions, reformes, demolicions o reconstruccions parcials o totals no suposin un augment de l'alçada màxima existent o permesa si aquesta és major, excepte en l'estrictament necessari per a la instal·lació d'equipaments d'ascensor o ascensors, escales d'emergència, climatització, telecomunicacions, eficiència energètica i homogeneïtzació d'elements en cobertes.

c) Les edificacions resultants es destinin obligatòriament i quedin vinculades a l'ús turístic, amb la prohibició de canvi d'ús.

d) Es presenti autoavaluació acreditativa del fet que la zona ampliada reuneix les condicions necessàries per adquirir la mateixa categoria que tenguí l'establiment, o la que se sol·liciti, en els termes que estableix el Decret 20/2015, de 17 d'abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d'òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears, o normativa que el substitueixi, així com s'implantin les mesures de qualitat que es puguin preveure reglamentàriament.

8. Es modifica el punt 6 de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

6. El que s'estableix en els cinc apartats anteriors és íntegrament aplicable a les empreses turístiques d'allotjament i a empreses turisticoresidencials.

En el cas dels establiments de restauració, esbarjo, entreteniment, esportiu, cultural o lúdic, es poden dur a terme obres, ampliacions, reformes, demolicions i reconstruccions parcials o totals que no suposin un increment superior a un 10 % del legalment construït a l'establiment o de la màxima permesa, si aquesta és major, sempre que aquestes actuacions tinguin per objecte potenciar la desestacionalització, la recerca o la consolidació de nous segments de mercat, augmentar la qualitat o la modernització dels establiments i, especialment, la millora dels serveis i les instal·lacions consistents a millorar les condicions de seguretat, accessibilitat o qualitat, la qual cosa inclou l'eliminació de barreres arquitectòniques, les escales o sortides d'emergència o l'establiment de mesures de protecció mediambiental relatives al consum d'aigua i energia, o la reducció i la millora en el tractament de residus. Aquestes sol·licituds han de comptar amb l'informe previ, preceptiu i vinculant de l'administració turística competent per a l'obtenció de llicència municipal d'obres.

9. Es modifica el punt 8 de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

8. En aquells supòsits en què l'ampliació dels establiments es produeixi per agregació de parcel·les confrontants, l'edificabilitat de la parcel·la agregada incrementarà la de la parcel·la resultant i es podrà destinar a qualsevol tipus d'ús turístic. .

En cap cas no es poden portar a terme aquests supòsits amb parcel·les per afegir que estiguin qualificades com a espai lliure, equipaments públics o sòl rústic.

10. S'afegeix el punt 15 de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, amb la redacció següent:



15. En l'àmbit del Pla de Reconversió de la Platja de Palma:

1. L'increment d'edificabilitat que preveu l'apartat 2 de la present disposició addicional quarta s'ha d'aplicar sobre l'edificabilitat permesa pel Pla de Reconversió de la Platja de Palma.
2. No és aplicable l'apartat 8 d'aquesta disposició addicional quarta.
3. La referència a "edificis efectivament destinats a l'explotació d'allotjaments turístics" de l'apartat 3 de la present disposició addicional quarta s'ha d'entendre referida als edificis situats en parcel·les amb qualificació de zona turística (T) o zona turística hotelera (TH).

Article quart

Modificacions d'alguns articles de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears

1. Es modifica el primer paràgraf del punt 1 de l'article 5 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

1. A l'efecte d'aquesta Llei, s'entén per:

2. Es modifica el punt 2 de l'article 59 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

2. Tenen el caràcter d'activitat complementària de l'explotació agrària, entre d'altres, les activitats eqüestres següents: l'allotjament i el pupil·latge eqüestre; la creació, la utilització i l'explotació de rutes i senders eqüestres; l'ús d'èquids en utilitats mediambientals i terapèutiques; l'equitació i altres modalitats i esports hípics, com el trot, la doma, el salt, i qualsevol altra activitat similar que tenguin relació amb els èquids, trets dels referits a la pràctica del polo.

No es consideren incloses en l'activitat complementària de l'explotació agrària les activitats de caràcter comercial, de restauració, socials, d'espectacles o similars que es pretenguin associar amb les activitats eqüestres anteriors.

En cap cas no es permetrà en l'explotació agrària cap tipus de joc o aposta sobre les activitats enunciades anteriorment.

3. Es modifica el punt 1 de l'article 83 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

1. Les activitats considerades com a activitat complementària a l'activitat agrària requereixen, si escau, la llicència urbanística, d'acord amb la legislació reguladora, i la llicència d'activitats, la declaració responsable i la inscripció en el registre agrari, d'acord amb el previst en la legislació d'activitats i en aquesta Llei.

4. Es modifica el punt 1 de l'article 87 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

1. Les explotacions agràries preferents poden dur a terme l'activitat d'agroturisme a qualsevol parcel·la integrada en l'explotació agrària amb les condicions i els requisits que estableix l'article 44 de la Llei 8/2012, de 9 de juliol, del turisme de les Illes Balears.

5. Es modifica el punt 1 de l'article 100 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:



1. Les actuacions d'edificació, construcció o instal·lació, siguin o no de nova planta, vinculades a l'activitat agrària o complementària només es poden dur a terme si s'ha obtingut prèviament la llicència urbanística preceptiva o s'ha presentat la comunicació prèvia, d'acord amb el que preveu la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Els ajuntaments, per concedir la llicència urbanística, han de disposar prèviament de l'informe favorable de l'administració pública competent en matèria agrària, quan les actuacions objecte de la llicència impliquen:

- a. Edificacions, construccions o instal·lacions de nova planta.*
- b. Canvi d'ús de les edificacions o les construccions i instal·lacions existents.*
- c. Ampliacions de les edificacions o les construccions i instal·lacions existents.*

6. Es modifica el punt 3 de l'article 102 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

3. No obstant això, la condició de parcel·la mínima prevista a la lletra d anterior, o les que es prevegin en la legislació urbanística o els instruments de planejament territorial o urbanístic, no s'apliquen a les actuacions en explotacions agràries prioritàries, ni a les infraestructures de reg o als hivernacles.

7. Es modifica el punt 5 de l'article 102 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

5. En cap cas no computen a l'efecte d'ocupació les superfícies no cobertes que no estiguin pavimentades.

8. Es modifica el punt 1 de l'article 103 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

1. Per autoritzar actuacions d'edificació, construcció o instal·lació vinculades a les activitats de venda directa i de transformació agrària, agrooci i autoconsum dels productes de l'explotació, tant de l'activitat agrària com complementària, dins d'una explotació agrària, s'ha d'atendre el que disposa l'article anterior. En cap cas la superfície útil destinada a l'exposició i venda dels productes no pot superar els 75 m².

9. Es modifica el punt 1 de l'article 106 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

1. Les infraestructures i dotacions de servei vinculades a una explotació agrària es regeixen pel que estableix la matriu d'ordenació del sòl rústic.

Article cinquè

Modificació del punt 2 de l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears

Es modifica el punt 2 de l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

2. La declaració d'interès general es pot atorgar a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions dels usos que s'estableixin en els instruments d'ordenació territorial i urbanístics, transcendixin els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en cas que suposin actuacions de construcció, edificació o instal·lació, resultin d'ubicació necessària en el sòl rústic per la seva vinculació funcional directa. Els consells insulars podran regular específicament l'adequació del concepte d'interès general a cada illa sense perjudici de l'establert en aquesta Llei.

Disposició addicional única

Fins que no s'aprovi la modificació de les disposicions que més endavant s'indiquen, o com a màxim fins el 31 de desembre de 2017, si abans no s'hagués fet efectiva l'esmentada modificació, no seran aplicables en tot el territori de les Illes Balears les previsions contingudes en les següents disposicions:

1. L'article 26; la disposició addicional cinquena; la disposició addicional sisena; i la disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.
2. La disposició addicional novena i la disposició transitòria primera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
3. El punt 2 de la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
4. El punt 3 de l'article 25; l'article 35; el punt 4 de l'article 44; l'article 78; l'apartat *b* del punt 1 de l'article 90; els punts 5, 9 i 14 de la disposició addicional quarta; la disposició addicional novena; la disposició addicional desena; la disposició addicional denovena; i la disposició transitòria sisena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.
5. Els punts 1 i 3 de l'article 59; l'apartat *a* de l'article 93; l'article 94; l'apartat *c* del punt 2 de l'article 95; el punt 2 de l'article 100; el punt 4 de l'article 102; l'article 104; l'article 128; la disposició addicional primera; la disposició addicional segona; els punts 4, 5, 6 i 7 de la disposició final segona de la Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears.
6. L'article 4.1; l'article 5; i la disposició addicional primera del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel qual es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.

Disposició transitòria primera

Els projectes presentats amb la documentació imprescindible per a la seva tramitació, de sol·licitud de llicència urbanística o d'informe preceptiu davant l'administració municipal, turística o agrària, respectivament, corresponents a procediments iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei continuen la seva tramitació d'acord amb la normativa vigent en el moment del seu inici davant l'administració turística, agrària o municipal, excepte els projectes relatius a la disposició addicional denovena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, als quals s'ha d'aplicar aquest Decret, llevat que el projecte en el seu conjunt, inclosa al seu cas, l'oferta complementària d'allotjament, ja hagi obtingut la declaració d'interès general.

Els projectes presentats dins els tres mesos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Decret Llei i encara no resoltos en l'esmentada data, referits a habitatges unifamiliars aïllats ubicats a àrees naturals d'especial interès, els serà d'aplicació el previst en aquest Decret Llei.

Disposició transitòria segona

Els procediments de primera formulació, revisió, modificació o adaptació dels instruments de planejament urbanístic que es trobin en tramitació en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei podran continuar la seva tramitació, fins a arribar a l'aprovació definitiva, sense necessitat d'adaptar les seves determinacions a les previsions d'aquesta norma, sempre que en el moment de l'entrada en vigor, aquells procediments haguessin superat el tràmit de l'aprovació inicial. La mateixa previsió serà aplicable als procediments relacionats amb els instruments de gestió urbanística.

No obstant l'assenyalat en el paràgraf anterior respecte dels expedients de planejament no podran ser objecte d'aprovació definitiva, a partir de l'entrada en vigor d'aquest decret Llei, les determinacions contingudes en els instruments de planejament general en tràmit que tinguin com a objecte la classificació de sòl conforme a la previsió recollida en la disposició addicional sisena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. Igual previsió s'aplicarà en els supòsits en que la classificació del sòl urbà s'empari en les previsions de la disposició addicional primera de la Llei 7/2012, de 13 de

juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible o en la disposició transitòria primera del Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.

Disposició derogatòria

Queden derogades les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin, contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa aquest Decret llei.

Disposició final única

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 12 de gener de 2016

El conseller de Territori, Energia i Mobilitat
Juan Boned Roig

La presidenta
Francesca Lluch Armengol i Socias

