

Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

Sumario:

- **TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.**
 - **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PREVIAS.**
 - **Artículo 1. Objeto.**
 - **Artículo 2. Concepto.**
 - **Artículo 3. Destino**
 - **Artículo 4. Clasificación.**
 - **CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.**
 - **Artículo 5. Concreción de la ordenación.**
 - **Artículo 6. Suelo rústico protegido.**
 - **Artículo 7. Suelo rústico común.**
 - **Artículo 8. Núcleos rurales.**
 - **Artículo 9. Instrumentos y contenido mínimo de la ordenación.**
- **TÍTULO II. LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.**
 - **Artículo 10. Contenido del derecho de propiedad.**
 - **Artículo 11. Facultades y deberes en el suelo rústico común.**
 - **Artículo 12. Facultades y deberes en el suelo rústico protegido.**
 - **Artículo 13. Segregaciones.**
- **TÍTULO III. ACTIVIDADES.**
 - **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**
 - **Artículo 14. Regulación general.**
 - **Artículo 15. Vinculación a las parcelas.**
 - **Artículo 16. Vinculación a los usos.**
 - **Artículo 17. Aprovechamiento atípico en el suelo rústico.**
 - **CAPÍTULO II. CLASES DE ACTIVIDADES.**
 - **Artículo 18. Usos y actuaciones.**
 - **Artículo 19. Clases de usos.**
 - **Artículo 20. Tipos de actuaciones.**
 - **CAPÍTULO III. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LOS USOS ADMITIDOS.**
 - **Artículo 21. Actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas.**
 - **Artículo 22. Actividades vinculadas a la explotación y a la conservación del medio natural.**
 - **Artículo 23. Actividades vinculadas a los usos complementarios de la explotación tradicional.**
 - **Artículo 24. Actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.**
 - **CAPÍTULO IV. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LOS USOS CONDICIONADOS.**
 - **Artículo 25. Actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.**
 - **Artículo 26. Actividades declaradas de interés general.**
- **TÍTULO IV. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.**
 - **Artículo 27. Regulación general.**
 - **Artículo 28. Condiciones de la edificación.**
 - **Artículo 29. Condiciones de posición e implantación.**
 - **Artículo 30. Dotación de servicios.**
- **TÍTULO V. PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN.**

- **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**
 - **Artículo 31.** Licencias.
 - **Artículo 32.** Solicitud y documentación anexa.
- **CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS.**
 - **Artículo 33.** Licencias de segregación.
 - **Artículo 34.** Autorización de actividades relacionadas con el destino y la naturaleza de las fincas.
 - **Artículo 35.** Autorización de actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.
 - **Artículo 36.** Autorización de actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.
 - **Artículo 37.** Autorización de actividades declaradas de interés general.
- **TÍTULO VI. OTRAS DISPOSICIONES.**
 - **Artículo 38.** Medidas de fomento.
 - **Artículo 39.** Patrimonios públicos.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.** Modificaciones de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.** Modificaciones de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de Campos de Golf.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.** Modificaciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, en la redacción realizada mediante la Ley 7/1992, de 23 de diciembre.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.** Modificación de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.** Alteración de la clasificación del suelo rústico.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA.** Caravanas.
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA.** Determinaciones de la Ley 1/1994, de 23 de marzo, sobre condiciones para la reconstrucción en suelo no urbanizable, de edificios e instalaciones afectados por obras públicas o declarados de utilidad pública y ejecutados por el sistema de expropiación forzosa.
- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.** Régimen de equivalencia.
- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.** Edificios y actividades existentes.
- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.** Expedientes en tramitación.
- **DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**
- **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.**
- **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.**

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS BALEARES

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de las Islas Baleares ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el [artículo 27.2 del Estatuto de Autonomía](#), tengo a bien promulgar la siguiente *Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares*.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1. Los terrenos agrupados bajo la denominación genérica de suelo rústico constituyen la mayor parte del territorio de las Islas Baleares y, como consecuencia de las tensiones que el modelo económico actual, gran consumidor de recursos naturales y de territorio, produce sobre estos terrenos, son objeto de un proceso creciente de sustitución de las actividades tradicionales por otras que, basadas en los usos turísticos, residenciales y de servicios, inciden de modo importante sobre su naturaleza y características, desvirtuando sus elementos esenciales y atentando contra uno de los principales activos de futuro de que dispone esta comunidad.

2. A pesar de su importancia territorial y de los procesos de transformación a que está sometido, esta clase de suelo es regulada, en la actualidad, por una normativa muy parca, basada fundamentalmente en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado mediante el Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que determina para el suelo no urbanizable un carácter prácticamente residual, tanto en la concepción como en la concreción normativa, respecto de la normativa que en dicha legislación se establece para los terrenos que han de ser objeto de desarrollo urbanístico.

Resulta, pues, necesario, abordar la regulación de esta clase de suelo de una manera objetiva y detallada que, desde la óptica de su protección global frente a los procesos de desarrollo urbanístico, tenga en cuenta su importancia en el esquema territorial de las Islas Baleares y limite, ordene y reconduzca los procesos de transformación a que se enfrenta.

3. Para ello, la Ley establece, en el título I, una definición de carácter positivo de los terrenos que constituyen esta clase de suelo, añadiendo a los ya adscritos al suelo no urbanizable por la normativa básica estatal aquellos cuya asignación a tal clase deriva de la necesidad de mantenimiento de las características de la estructura territorial y los que, por ser soporte de funciones originadas en el medio urbano, han de mantener sus características originarias e integrarse, para su ordenación, en el esquema funcional de aquél. La Ley sistematiza el procedimiento para la determinación de las medidas de protección de los terrenos señalando que atenderán a cada uno de sus elementos caracterizadores, según la valoración intrínseca que podrán referirse a su totalidad y que podrán alcanzar, asimismo, las instalaciones y las construcciones en ellos ubicadas mediante la definición de un régimen específico de protección para las mismas.

En el [título I](#) se determina, asimismo, que la asignación de los terrenos a esta clase de suelo será efectuada por los instrumentos de planeamiento general, con arreglo a las pautas básicas que se definen en la Ley, y que su ordenación urbanística, concretada en la calificación y en la regulación de las actividades y las edificaciones, podrá estar contenida en estos instrumentos o en el planeamiento especial, definiéndose el contenido mínimo que, al efecto, deberán incluir.

La Ley define las calificaciones básicas para la concreción de la ordenación, dentro de las cuales podrán luego definirse las diferentes zonas según su regulación, y determina la posibilidad de ordenación de los asentamientos y conjuntos edificados mediante la calificación como núcleo rural en el suelo rústico, sin alteración de la clasificación del suelo.

4. El [título II](#) concreta, respetando el marco normativo estatal que resulta constitucionalmente de aplicación, las limitaciones que la clasificación como suelo rústico y la asignación o no, a un régimen de especial protección supone para el contenido del derecho de propiedad, estableciendo asimismo la necesidad de obtención de licencia municipal previa para la segregación de terrenos en esta clase de suelo.

5. Para la ordenación de las actividades, el [título III](#), respetando asimismo el marco básico de la legislación estatal, las diferencias según el uso y la clase de actuación que cada una conlleva, determinando su vinculación a la parcela en que se autoricen y estableciendo la subordinación de las edificaciones e instalaciones al uso con ellas relacionado.

A fin de igualar, en cierta forma, su régimen de cargas a las que son propias de las actividades desarrolladas en otras clases de suelo, la Ley determina que las actividades distintas a las consustanciales al suelo rústico conllevan la atribución de un aprovechamiento atípico, parte del cual pertenece a la Administración municipal y debe ser adquirido por los interesados a fin de hacer participar a la comunidad de las plusvalías que su atribución genera.

La Ley define los requisitos a los que habrán de someterse las diferentes actividades, estableciendo controles complementarios a los que resultan de la aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, y respetando las normativas básicas específicas por las que se regulan las actividades que el marco básico estatal define como propias de esta clase de suelo, así como las relacionadas con la ejecución, el uso y el mantenimiento de las infraestructuras públicas.

Respecto de las actividades de las que resulten nuevas viviendas unifamiliares, se establece la necesidad de que la superficie de la parcela, a ellas vinculada, supere los parámetros mínimos que, para cada isla y según la calificación básica de los terrenos, se definen, contemplando, asimismo, la posibilidad de efectuar este tipo de actividades sin ajustarse a dichos parámetros en los casos específicos en los que el planeamiento municipal, de modo justificado y con las limitaciones constructivas que estime pertinentes, así lo proponga. La Ley establece una única posibilidad para la autorización de actividades distintas de las admitidas o de las vinculadas a la vivienda unifamiliar, la de su declaración como actividades de interés general, definiendo las prioridades a que tales declaraciones deberán atender y los requisitos que habrán de cumplimentar.

6. El [título IV](#) contiene la definición de las características básicas a las que habrán de ajustarse las edificaciones, así como de las condiciones a que deberá ajustarse el tratamiento arquitectónico y paisajístico de su entorno, de modo que se garantice su mejor integración en el medio rural. Asimismo, se determina la necesidad de desarrollo posterior de los principios básicos formulados, a fin de adaptarlos a la realidad de cada zona concreta. Por último, y a fin de no coartar las posibilidades creativas y de innovación en este campo, la regulación prevé, asimismo, la posibilidad de que, sin respetar la totalidad de dichas condiciones, se planteen soluciones alternativas que deberán ser autorizadas, en cada caso, por la Comisión Insular de Urbanismo respectiva.

7. El [título V](#) contiene la definición de los procedimientos para la autorización de las actividades relacionadas con los diferentes usos, determinando la naturaleza, las características y los plazos de los distintos informes exigidos y estableciendo la

posibilidad de regular las características de la documentación que acompañe a las solicitudes, a fin de dotar de contenido real los trámites de información pública que en ella se determinan.

En este título se regula, asimismo, la posibilidad de formación de patrimonios públicos en esta clase de suelo, y se determina la necesidad de arbitrar medidas de fomento de los terrenos asignados al suelo rústico protegido o que mantengan el uso primario, señalando que deberán instrumentalizar efectivamente a través de reducciones y bonificaciones impositivas y de un tratamiento preferente en materia de ayudas y subvenciones de la administración.

8. La Ley se completa con las disposiciones adicionales, en que se contienen las modificaciones de la legislación vigente que de sus determinaciones se derivan, así como una serie de medidas, plenamente consecuentes con sus objetivos, que ha parecido oportuno adoptar de forma paralela a su formulación: la equiparación entre municipios interiores y costeros en cuanto a las limitaciones al riego de los campos de golf, las limitaciones a las reclasificaciones de los terrenos asignados a esta clase de suelo, y la prohibición del emplazamiento de caravanas y del resto de elementos móviles habitables. Por último, la Ley define las necesarias disposiciones transitorias, en las que se contienen las medidas de aplicación hasta que no se produzca la plena adaptación de los instrumentos de planeamiento general a su contenido, el régimen de aplicación a los edificios e instalaciones ya construidos y las disposiciones por las que se regirán los expedientes iniciados con anterioridad a su entrada en vigor.

TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PREVIAS.

Artículo 1. Objeto.

El objeto de esta ley es regular y proteger el suelo rústico de las Islas Baleares. Con esta finalidad:

1. Define los terrenos que lo constituyen y las calificaciones básicas para su ordenación.
2. Establece su régimen jurídico, definiendo las limitaciones legales que delimitan el contenido del derecho de propiedad.
3. Regula las actividades que en él pueden admitirse, las condiciones de las edificaciones y de las instalaciones a ellas vinculadas y el procedimiento para su autorización.

Artículo 2. Concepto.

1. Constituyen el suelo rústico los terrenos cuya función determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

2. La función de estos terrenos podrá estar relacionada con:

- a. Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.
- b. La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
- c. El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.
- d. La condición de soporte de funciones que, aunque originadas en el medio urbano, deben desarrollarse en el medio rural.

3. Por otra parte, la protección de los elementos de identidad podrá referirse a la totalidad o parte de los mismos, se establecerá de forma proporcional a su valor intrínseco y podrá, asimismo, referirse a construcciones, instalaciones o conjuntos edificados ubicados en esta clase de suelo, para los cuales se configurará un régimen de protección específico.

Artículo 3. Destino

1. El suelo rústico no podrá destinarse a otras actividades que las relacionadas con el uso y la explotación racional de los recursos naturales y la ejecución, el uso y el mantenimiento de infraestructuras públicas.

2. Ello no obstante, podrán autorizarse, en determinadas condiciones, actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar o declaradas de interés general, que habrán de desarrollarse, en su caso, en edificios o instalaciones de carácter aislado.

Artículo 4. Clasificación.

1. La asignación de los terrenos a esta clase de suelo se efectuará mediante los instrumentos de planeamiento general, con arreglo a lo dispuesto en las Leyes y en los instrumentos de ordenación territorial.

2. En todo caso se incluirán en suelo rústico:

- a. El dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, de acuerdo con la legislación específica.
- b. Los terrenos que tengan un relevante valor agrícola, forestal, pecuario, cinegético, natural, paisajístico o cultural.
- c. Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas no aconsejen el desarrollo urbanístico por el riesgo o alto impacto que conllevaría.
- d. Los terrenos que, aisladamente o en conjunto, conformen unidades paisajísticas cuyas características interese mantener.
- e. Los terrenos que posean valor etnológico o que constituyan el entorno de elementos arqueológicos, de arquitectura rural o, en general, de patrimonio histórico sometidos a un régimen de protección específico.
- f. Los terrenos que, de acuerdo con la estrategia territorial adoptada, deban excluirse del proceso de desarrollo urbanístico o preservarse del mismo.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

Artículo 5. Concreción de la ordenación.

1. La ordenación de los terrenos clasificados como suelo rústico se concretará en:
 - a. La calificación.
 - b. La regulación de las actividades, según el uso al que se vinculen y las actuaciones edificatorias que comporten.
 - c. La definición de las condiciones a las que habrán de ajustarse las construcciones, edificaciones e instalaciones.
2. Según la intensidad y alcance de la protección otorgada, el suelo rústico se diferenciará en las calificaciones básicas de rústico protegido y rústico común, Los asentamientos en esta clase de suelo cuyas características desaconsejen la inclusión en otra clase se calificarán como núcleo rural.
3. La regulación de las actividades contempladas en el [artículo 3 de esta Ley](#) se diferenciará en función de que supongan o no actuaciones edificatorias y, dentro de éstas, la ejecución de obras en edificios o instalaciones existentes o la construcción de otros nuevos.
4. La definición de las condiciones de las construcciones, instalaciones y edificaciones se referirá a las características tipológicas, estáticas y constructivas y se establecerá en base a las que sean propias del medio rural en que se ubiquen.

Artículo 6. Suelo rústico protegido.

1. Constituirán el suelo rústico protegido los terrenos para los que, por sus valores excepcionales, la función territorial o la defensa de la fauna, flora y el equilibrio ecológico, se establece un régimen especial de protección distinto del general para esta clase de suelo.
2. La ordenación del suelo rústico protegido se dirigirá a garantizar la permanencia de los elementos de identidad que los caracterizan, definiendo para ellos medidas de protección. Dichas medidas podrán extenderse a la totalidad de los citados elementos; en estos casos se determinará la imposibilidad de efectuar en los terrenos cualquier actividad que los altere.
3. En todo caso se calificarán como suelo rústico protegido, con mantenimiento del régimen que resulte de la regulación específica:
 - a. Los terrenos incluidos en el ámbito de la [Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares](#).
 - b. Los terrenos que se declaren espacios naturales protegidos en virtud de lo dispuesto por la [Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres](#).

- c. Los terrenos que determinen los instrumentos aprobados al amparo de lo dispuesto por la [Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares](#).
- d. Los terrenos que determinen los planes y normas de la Consejería de Agricultura, Comercio e Industria de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral.

Artículo 7. Suelo rústico común.

Constituirán el suelo rústico común el resto de los terrenos asignados a esta clase de suelo. Dentro de ellos, la ordenación diferenciará los mayoritariamente ocupados por masas forestales y de monte bajo excluidos de la calificación de suelo rústico protegido, y definirá para dichos terrenos medidas que fomenten su permanencia y mantenimiento.

Artículo 8. Núcleos rurales.

1. Los asentamientos en suelo rústico cuyas especiales características desaconsejen la inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico podrán ordenarse mediante la calificación como núcleo rural dentro del suelo rústico.
2. La regulación de esta figura deberá establecer, de forma pormenorizada, las condiciones a que deberán ajustarse las actividades que supongan actuaciones edificatorias así como determinar las características de las infraestructuras y el resto de equipamientos urbanísticos necesarios.
3. Las determinaciones referentes a parcela mínima, tipología y condiciones de la edificación no deberán ajustarse a las condiciones generales que se establecen en los [títulos III y IV de esta Ley](#), pero se definirán siempre atendiendo a criterios de conservación de la trama y tipología propias de este tipo de asentamientos.
4. La calificación de núcleo rural dentro del suelo rústico nunca podrá utilizarse para plantear nuevos asentamientos sin vincular a cada nueva vivienda la superficie de parcela mínima que, para la citada actividad, establece esta Ley.

Artículo 9. Instrumentos y contenido mínimo de la ordenación.

1. La ordenación urbanística del suelo rústico se realizará directamente por los instrumentos de planeamiento general o, en su caso, por planes especiales de ordenación referidos a ámbitos o a determinaciones concretas.
2. Respecto de los terrenos clasificados como suelo rústico, la ordenación deberá, como mínimo:
 - a. Asignarlos a una de las dos calificaciones básicas y diferenciar, dentro de ellas, las distintas zonas, según su regulación.
 - b. Recoger el trazado y características de las infraestructuras públicas y de sus zonas de influencia y de protección.
 - c. Determinar, para cada zona, los usos prohibidos y los supuestos en que podrán autorizarse los usos condicionados y definir la superficie mínima exigible a las parcelas a ellos vinculadas.

- d. Determinar las características tipológicas, estéticas y constructivas a que deberán sujetarse las obras de edificación.
 - e. Delimitar, en su caso, los núcleos rurales dentro del suelo rústico y establecer las condiciones para su ordenación.
3. Para las finalidades concretas que establecen las leyes que los definen, podrán asimismo formularse:
- a. Planes de ordenación del medio natural de los contemplados por la [Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares](#).
 - b. Planes de ordenación de los recursos naturales y el resto de figuras de ordenación y gestión contempladas por la [Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres](#).
4. La imposición a los instrumentos municipales de planeamiento general de parámetros o condiciones diferentes de las señaladas en esta Ley y en sus reglamentos, sólo podrá efectuarse mediante instrumentos de ordenación regulados en la [Ley 8/1987](#), dicha anteriormente, y las figuras de ordenación y gestión previstas por la citada [Ley 4/1989](#).

TÍTULO II. LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD.

Artículo 10. Contenido del derecho de propiedad.

La clasificación de un terreno como suelo rústico y la calificación como rústico protegido o rústico común supondrá la determinación de las limitaciones legales que delimitan el contenido del derecho de propiedad y su concreción mediante la definición de las facultades y deberes que lo integran, en el marco de las condiciones básicas fijadas por la legislación estatal.

Artículo 11. Facultades y deberes en el suelo rústico común.

1. Para los terrenos calificados como suelo rústico común, el contenido del derecho de propiedad integrará las siguientes facultades:

- a. Realizar las actividades necesarias para la explotación agrícola, forestal, cinegética y pecuaria mediante el uso de los medios técnicos e instalaciones adecuadas, conforme a su normativa específica, y sin que impliquen, en ningún caso, la transformación de su condición o características esenciales.
- b. Desarrollar las actividades que se autoricen en virtud de lo dispuesto en esta Ley.

2. Para los terrenos calificados como suelo rústico común, el contenido del derecho de propiedad comportará los siguientes deberes:

- a. Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y la vegetación en las condiciones necesarias para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad y salud públicas o del medio ambiente y el equilibrio ecológico.
- b. Abstenerse de realizar cualquier actividad no controlada que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

- c. Ejecutar los planes y programas que les resulten de obligado cumplimiento, conforme a la legislación reguladora de las actividades a las que se refiere el punto 1.a), anterior.
- d. Cumplir las obligaciones y soportar, en su caso, las cargas que, para el ejercicio de las facultades a que se refiere el punto 1.b), anterior, se impongan en virtud de lo dispuesto en esta Ley.
- e. Permitir a las Administraciones públicas competentes, sin derecho a indemnización cuando no afecten a actividades rentables legalmente desarrolladas, la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los desastres naturales.

Artículo 12. Facultades y deberes en el suelo rústico protegido.

1. Los terrenos calificados como suelo rústico protegido, además de las limitaciones al derecho de propiedad propias de los terrenos asignados al suelo rústico común, tendrán las que se deriven de su especial régimen de protección.
2. Ello no obstante, toda afección restrictiva por normas de protección, de usos y de aprovechamientos ejecutados en virtud de autorización legal constituirá un supuesto de lesión determinante de la responsabilidad de la administración que la haya originado.

Artículo 13. Segregaciones.

1. En el suelo rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo dispuesto en esta Ley y en la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
2. Los actos a que se refiere el punto anterior estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa. Serán nulos los que se efectúen sin esta licencia.
3. Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia, debiéndose en tales supuestos aportar certificado de su innecesariedad, los siguientes casos:
 - a. Cuando los actos sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas.
 - b. En los supuestos en que se establezca reglamentariamente.

**TÍTULO III.
ACTIVIDADES.**

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 14. Regulación general.

1. Las actividades a las que se refiere el punto 1.a) del [artículo 11 de la presente Ley](#) se regularán por su normativa específica, mientras que las contempladas en el punto 1.b) del [mismo artículo](#) se regirán, para la autorización y ejecución, por lo dispuesto en esta Ley.

2. La autorización de una actividad deberá, en todo caso, valorar su impacto en el medio natural y su incidencia paisajística. Con esta finalidad podrán solicitarse de los órganos con competencia medioambiental informes sobre los aspectos del proyecto que se estimen convenientes.

Artículo 15. Vinculación a las parcelas.

1. La autorización de una actividad de las contempladas en el punto 1.b) del [artículo 11 de la presente Ley](#) conllevará la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela en que se efectúe, que no podrá ser objeto de ningún acto de los previstos en el [artículo 13 de esta Ley](#) mientras subsista la actividad. Esto no será de aplicación en los casos en que, por exceder la parcela vinculada la superficie mínima exigida, se acredite, mediante la tramitación del oportuno expediente, que la actividad continuará cumpliendo los requisitos de parcela mínima exigidos para su autorización.

2. La documentación y las autorizaciones necesarias para la inscripción registral de la vinculación, deberán aportarse previamente a la autorización, y posteriormente se dará traslado de la citada vinculación al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

3. Lo determinado en los dos puntos anteriores no será de aplicación en los supuestos establecidos por el [artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares](#), en la redacción realizada mediante la Ley 7/1992, de 23 de diciembre, en los que se sustituirá, en los mismos términos, por el asiento registral que resulte pertinente.

Artículo 16. Vinculación a los usos.

1. La autorización de una actividad de las contempladas en el punto 1.b) del [artículo 11 de la presente Ley](#), se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que la tipología, distribución y programa de los edificios e instalaciones relacionados con la misma, deberán ser las apropiadas a dicho uso y estar subordinadas a él.

2. El incumplimiento de las condiciones de la autorización en cuanto al uso vinculado incurrirá en el supuesto contemplado por el [artículo 27.1.c\) de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística](#), y supondrá, además de la adopción de las medidas disciplinarias que correspondan, la inclusión del edificio o instalación en el régimen de fuera de ordenación que define el [artículo 2 de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación](#).

Artículo 17. Aprovechamiento atípico en el suelo rústico.

1. Las actividades que resulten declaradas de interés general tendrán la consideración de actividades que conllevan un aprovechamiento atípico del suelo rústico, salvo cuando se refieran a actividades públicas o a equipamientos sin finalidad de lucro.

2. Dicho aprovechamiento se otorgará en el momento de la concesión de la licencia municipal correspondiente y sólo el 90 % resultará atribuible al titular de la parcela. El porcentaje restante corresponderá a la Administración municipal y deberá ser

necesariamente adquirido por el interesado una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación.

3. La valoración del 10 % del aprovechamiento atípico atribuible a la Administración municipal, se cuantificará en base al incremento de valor que los terrenos experimenten como consecuencia de la declaración de interés general, en la forma que reglamentariamente se disponga; las cantidades ingresadas por este concepto deberán destinarse, en el porcentaje que se determine, a fines consecuentes con el objeto de esta Ley.

CAPÍTULO II. CLASES DE ACTIVIDADES.

Artículo 18. Usos y actuaciones.

1. A los efectos de esta Ley, las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad, se distinguirán tres clases de usos: Admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta.

Artículo 19. Clases de usos.

1. Son usos admitidos aquellos que, con carácter general, pueden efectuarse en suelo rústico y cuya autorización no requiere cautelas especiales, ya que las actuaciones a ellos vinculadas no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya ha sido previamente evaluada y corregida.

Se considerarán usos admitidos:

- a. Los usos relacionados con el destino o la naturaleza de las fincas.
- b. Los usos relacionados con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas.

2. Son usos condicionados aquellos que sólo podrán efectuarse en la forma que los instrumentos de planeamiento general establezcan y para los cuales se definan unos requisitos y unos procedimientos de autorización encaminados a garantizar que la incidencia de las actividades a ellos vinculadas es admisible o resulta minimizada.

Se considerarán usos condicionados:

- a. El uso de vivienda unifamiliar.
- b. Los usos vinculados a actividades declaradas de interés general.

3. Son usos prohibidos aquellos en relación con los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, al resultar la incidencia de las actuaciones a ellos vinculadas incompatible con la protección del suelo rústico.

Artículo 20. Tipos de actuaciones.

1. Las actuaciones que no comporten la ejecución de obras de las que resulten nuevos edificios o instalaciones o afecten a alguno ya existente, se efectuarán de acuerdo con lo que disponga la normativa sectorial o la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando supongan la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta Ley, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

2. Las actuaciones que supongan la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes precisarán, para su realización, las licencias y autorizaciones que resulten oportunas en aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando afecten a edificios o instalaciones sometidos a un régimen específico de protección y en los casos que prevé el [título IV de esta Ley](#), será necesaria, además, la autorización previa de la comisión insular de urbanismo respectiva, en los términos que se concreten en dicho título.

3. Cuando una actividad relacionada con las actuaciones a que se refieren los puntos 1 y 2 anteriores conlleven la modificación, en cuanto a su naturaleza o características del uso actual de los terrenos, edificaciones o instalaciones, deberá someterse, para la autorización, a los requisitos y procedimientos definidos para las que suponen nuevas edificaciones. Se estimará que concurre tal supuesto, además de cuando así se especifique, cuando se dote a los terrenos, edificios o instalaciones, de características, dependencias o servicios impropios del uso actual.

4. Las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta se someterán, para su autorización, no solamente a los requisitos y procedimientos establecidos por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, sino también a los definidos en esta Ley, según el uso al que se vinculen y de acuerdo con lo que dispone el [título IV](#).

CAPÍTULO III.

ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LOS USOS ADMITIDOS.

Artículo 21. Actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas.

1. Tendrán la consideración de actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas las vinculadas a los siguientes usos:

- a. Los afectos a la explotación agrícola, forestal, pecuaria y cinegética, así como a la conservación y a la defensa del medio natural.
- b. Los recreativos, educativos, culturales y científicos efectuados en el marco de lo dispuesto por la [Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres](#), o al amparo de lo dispuesto por la [Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares](#).
- c. Los usos complementarios de la actividad tradicional.

2. Las actuaciones relacionadas con estas actividades, cualquiera que sea el uso al que se vinculen, habrán de ser las adecuadas para su efectivo desarrollo y no podrán suponer la transformación del destino y características esenciales de los terrenos. Los edificios e instalaciones vinculados a estas actuaciones deberán limitarse a los estrictamente necesarios.

3. Los edificios e instalaciones de nueva planta deberán cumplir lo dispuesto en el [título IV de esta Ley](#) , salvo que, por las características de la actividad de que se trate, el informe preceptivo de la administración competente los exonere de ello, total o parcialmente, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 22. Actividades vinculadas a la explotación y a la conservación del medio natural.

1. Las actividades vinculadas a los usos a que se refieren los puntos 1.a) y 1.b) del [artículo 21 de esta Ley](#) , que no comporten actuaciones de edificación, tendrán el carácter de actividades amparadas en las facultades que prevé el supuesto 1.a) del [artículo 11 de la presente Ley](#), y se efectuarán por tanto fuera del ámbito competencial de esta Ley.

2. Sólo tendrán el carácter de edificios e instalaciones vinculados a las actividades señaladas en el punto 1 a) del [artículo 21 de esta Ley](#) los necesarios para el desarrollo de las actividades agrarias o de conservación y defensa del medio natural, en los términos que reglamentariamente se establezcan. En el resto de los casos deberá acudir a la declaración de interés general de la actividad que, cuando suponga el uso de la vivienda unifamiliar, deberá someterse a los mismos trámites y cumplir idénticas condiciones que las determinadas por esta Ley para las actividades vinculadas al uso de vivienda unifamiliar.

3. Cuando las actividades a que se refiere el punto 1.b) del [artículo 21 de esta Ley](#) no se efectúen en ejecución de un plan especial o de un plan de ordenación del medio natural, previo su desarrollo o ejecución, deberán ser declaradas de interés general de acuerdo con el procedimiento señalado en el [artículo 26 de la presente Ley](#).

Artículo 23. Actividades vinculadas a los usos complementarios de la explotación tradicional.

Tendrán la consideración de actividades vinculadas a los usos a que se refiere el punto 1.c) del [artículo 21 de esta Ley](#) las relacionadas con el agroturismo y las que así resulten calificadas en aplicación de su regulación específica.

Artículo 24. Actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.

1. Tendrán la consideración de actividades relacionadas con las infraestructuras públicas las vinculadas a la ejecución, al uso y al mantenimiento de los siguientes sistemas territoriales:

- a. La red viaria y sus centros de servicio.
- b. Los centros y las redes de abastecimiento de agua.

- c. Los centros de producción, servicio, transporte y abastecimiento de energía eléctrica y gas.
- d. Las redes de saneamiento, estaciones de depuración y los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales.
- e. Los ferrocarriles, puertos y aeropuertos.
- f. Las telecomunicaciones, teledetección y el control del tráfico aéreo.
- g. Los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos.
- h. En general, todos los que resulten así calificados en virtud de la legislación específica.

2. Para que los usos vinculados con estas infraestructuras tengan la condición de admitidos deberán estar previstos en los instrumentos de planeamiento general o en los instrumentos de ordenación territorial. En su defecto, la ejecución de la actividad exigirá la declaración previa de interés general, salvo que la aprobación del proyecto lleve aparejada, en virtud de su legislación específica, tal declaración.

CAPÍTULO IV. ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LOS USOS CONDICIONADOS.

Artículo 25. Actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.

1. Las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar sólo podrán efectuarse en las zonas en que tal uso no esté declarado prohibido por los instrumentos de planeamiento general y las condiciones que en ellos se establezcan. Cuando estas actividades se efectúen en edificaciones existentes se sujetarán a lo dispuesto, con carácter general, para este tipo de actuaciones.

2. Cuando estas actividades supongan la construcción de una nueva vivienda, sólo podrá resultar una vivienda unifamiliar por parcela, que deberá tener la superficie determinada por el instrumento de planeamiento general que, para los terrenos calificados como suelo rústico común, deberá ser superior o igual a 14.000 metros cuadrados.

3. Para los terrenos calificados como suelo rústico protegido, el planeamiento municipal determinará las superficies mínimas aplicables, que deberán respetar o superar los parámetros mínimos fijados en esta Ley para el suelo rústico común, y cuando se trate de terrenos incluidos en el ámbito de la [Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears](#), los parámetros fijados en la matriz del suelo rústico, tal como queda definida en la presente ley.

4. Las superficies determinadas en el punto 2 anterior tendrán el carácter de mínimas y podrán ser incrementadas por el planeamiento de ámbito municipal de acuerdo con la estrategia territorial que adopte.

5. Cuando la parcela en que se pretenda la actividad contenga suelos para los cuales se hayan determinados diferentes superficies de parcela mínima, se deberá definir una regla proporcional que concrete la que sea aplicable al caso.

Artículo 26. Actividades declaradas de interés general.

1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo respectiva, o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados por el [artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Urbanismo y Habitabilidad](#).
2. La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que según los usos se establezcan, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.
3. Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o la implantación, previa su adecuación a lo que dispone el [título IV de esta Ley](#), de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no estén declaradas fuera de ordenación.
4. Las actuaciones vinculadas a estas actividades deberán ajustarse a las condiciones exigidas en los [títulos III y IV de esta Ley](#) para la vivienda unifamiliar salvo en los casos en que, por las características específicas de la actividad de que se trate, se justifiquen, no resulten aplicables y así se acepte en la declaración de interés general. La excepción también tendrá efectos respecto de la licencia prevista en el [artículo 13 de esta Ley](#) . Cuando la exoneración afecte a las condiciones de aprovechamiento, altura o parcela mínima, deberán imponerse medidas tendentes a minimizar la afección a los predios colindantes.
5. Las limitaciones establecidas en los puntos anteriores no serán de aplicación a las declaraciones de interés general relativas a dotaciones de servicios contempladas en el [artículo 30.3 de esta Ley](#), ni a las relativas a infraestructuras públicas a que se refiere el [artículo 24.2 de la presente Ley](#), a las cuales resultarán de aplicación las limitaciones específicas definidas en esta Ley para ambos tipos de actividades.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Artículo 27. Regulación general.

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán regular las condiciones de las obras, edificaciones e instalaciones en suelo rústico, respetando las condiciones generales establecidas en este título y adaptando las que reglamentariamente se establezcan a las que resulten características del ámbito que ordene.
2. Con carácter general, las obras, edificaciones e instalaciones habrán de adaptarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubiquen, a cuyo efecto se habrá de optar por:

- a. Ajustarse a las condiciones que, según lo señalado en el punto anterior, se establezcan.
- b. No ajustarse a dichas condiciones y adoptar otras soluciones que, respetando lo señalado en los puntos 1 y 2 del [artículo 28 de esta Ley](#), deberán autorizarse, en cada caso y de forma justificada, por la comisión insular de urbanismo respectiva.

Artículo 28. Condiciones de la edificación.

La regulación de las condiciones de la edificación que la ordenación establezca deberá, al menos, definir:

1. La superficie máxima construible, que no podrá superar los porcentajes de la superficie de la parcela que a continuación se señalan, expresados en metros cuadrados de techo:
 - a. En las Islas de Mallorca y de Menorca: El 3 %.
 - b. En las Islas de Ibiza y de Formentera: El 4 %.
2. El porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la edificación y el resto de elementos constructivos, que deberá ser inferior:
 - a. En las Islas de Mallorca y de Menorca: Al 4 %.
 - b. En las Islas de Ibiza y de Formentera: Al 5 %.
3. La altura máxima de los edificios, que no podrá superar las dos plantas de altura y los ocho metros desde el nivel de la planta baja hasta el remate de la cubierta.
4. El volumen máximo construible en cada edificio, que no podrá superar los 1.500 metros cúbicos, así como la separación mínima entre edificios, que deberá ser lo suficientemente amplia como para que se singularice el impacto de cada uno.
5. Las características tipológicas de los edificios, según las propias de cada zona, definiendo al menos condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología y tamaño de huecos y soluciones de cubierta.
6. Las características estéticas y constructivas de los edificios, instalaciones y construcciones determinando los materiales y acabados admitidos.

Artículo 29. Condiciones de posición e implantación.

1. Los edificios se ubicarán, dentro de la parcela, atendiendo a:
 - a. La salvaguarda de la condición rústica de los terrenos.
 - b. Las posibilidades de explotación agrícola, en su caso.
 - c. La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.
2. A tal fin, las determinaciones de la ordenación deberán definir las condiciones de posición de los edificios en relación a:
 - a. Retranqueos de linderos que garanticen su condición de aislados.
 - b. Situación, según la topografía de la parcela.
 - c. Condiciones de abancalamiento obligatorio y de acabado de los banales resultantes.
 - d. Ámbito de obligada ubicación de las edificaciones posibles en una determinada zona.

3. La regulación podrá, asimismo, determinar:
- a. Los porcentajes de la parcela que habrán de mantenerse en su estado natural.
 - b. Los terrenos del entorno del edificio en los cuales deberá procederse a la reforestación, con indicación de las características y porte inicial de los elementos arbóreos.
 - c. Las condiciones de la vegetación en el perímetro y las fachadas de las edificaciones determinando sus características básicas.
 - d. Las características de los cerramientos de la parcela.
 - e. En general, todas aquellas condiciones tendentes a conseguir la menor ocupación territorial y la mejor protección del paisaje y del medio natural, así como la preservación del patrimonio y la singularidad arquitectónica de la zona.

Artículo 30. Dotación de servicios.

1. Las edificaciones e instalaciones deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.
2. Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios podrán autorizarse junto a la actividad a la que sirvan, en cuyo caso deberán definirse en la documentación técnica en base a la cual se solicite la autorización.
3. En el resto de los casos, o cuando no se vinculen a una única actividad o no se ajusten a las limitaciones establecidas en el punto 1 anterior, deberán ser declaradas de interés general y no podrán ser nunca soporte de actuaciones ilegales.

**TÍTULO V.
PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN.**

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 31. Licencias.

1. Las actividades a que se refiere el [artículo 11.1.a\) de esta Ley](#) se regirán, para su autorización, por lo que disponga su normativa específica, mientras que las contempladas en el [artículo 11.1.b\) de la presente Ley](#) se regirán, a dichos efectos, por lo dispuesto en la misma.
2. Cuando, en aplicación de lo citado anteriormente, sea necesaria licencia municipal, de forma previa a su otorgamiento, con arreglo a lo dispuesto en el [artículo 3.3 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística](#), deberán incorporarse al expediente:
 - a. Las licencias, autorizaciones o informes de organismos o entidades distintos de la corporación municipal que sean exigibles por la naturaleza de la actividad.
 - b. Cuando sea exigible, de acuerdo con lo que se dispone en esta Ley, la declaración de interés general o el informe vinculante de la comisión insular de

urbanismo respectiva y, en su caso, la autorización a que se refieren los [artículos 20.2 y 27.2.b\) de la presente Ley](#).

3. Cuando la parcela en la que se vincule una actividad pertenezca a más de un término municipal, las autorizaciones municipales a que se refiere este título corresponderán al Consejo Insular. La normativa de aplicación sobre condiciones de la edificación será la propia del término municipal en el que se ubique dicha edificación.

Artículo 32. Solicitud y documentación anexa.

1. Toda solicitud de actividades en suelo rústico deberá reunir los requisitos establecidos en el [artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común](#).

2. A la solicitud deberá acompañarse documentación en la que se detalle la titularidad, el emplazamiento y las características fundamentales de la actividad pretendida. Cuando el expediente deba someterse a información pública, la documentación se completará con el material adicional que reglamentariamente se establezca, a fin de facilitar su comprensión.

CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS.

Artículo 33. Licencias de segregación.

El procedimiento para la concesión de licencias de segregación se iniciará por el interesado directamente ante la corporación municipal, que, una vez completo el expediente, tendrá un plazo de dos meses para resolver. La falta de resolución expresa tendrá efectos estimatorios.

Artículo 34. Autorización de actividades relacionadas con el destino y la naturaleza de las fincas.

1. Las actividades relacionadas con el destino y la naturaleza de las fincas se ajustarán, para su autorización, a lo dispuesto en su normativa específica y en la general reguladora de los usos, obras y actividades.

2. Cuando sean precisas licencias municipales, el procedimiento para su otorgamiento se iniciará por el interesado directamente ante la corporación municipal, que, una vez completo el expediente, tendrá, para resolver, el plazo señalado por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.

3. Cuando las actividades conlleven actuaciones edificatorias deberá incorporarse al expediente, en todo caso, informe favorable de la administración competente sobre el cumplimiento de las condiciones definidas en el [artículo 21.2 de esta Ley](#), así como la exoneración, en su caso, a que hace referencia el [artículo 21.3 de la misma](#).

Artículo 35. Autorización de actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.

1. Las actividades relacionadas con las infraestructuras públicas se ajustarán, para su autorización, a lo dispuesto en su normativa específica y en la general reguladora de los usos, obras y actividades.
2. Cuando sean precisas licencias municipales, la solicitud de estas actividades deberá incorporar el certificado de la administración competente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en el [artículo 24 de esta Ley](#) y en la normativa a que se refiere el punto anterior.
3. Una vez completo el expediente, la corporación municipal tendrá, para resolver, el plazo señalado por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.

Artículo 36. Autorización de actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.

1. El procedimiento para la concesión de licencias municipales relativas a actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar se iniciará por el interesado ante el Ayuntamiento, que la tramitará de acuerdo con lo señalado en la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.
2. Cuando las actividades supongan la construcción de una nueva vivienda, una vez completo el expediente se remitirá a la comisión insular de urbanismo respectiva para la emisión de informe previo y vinculante sobre el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima exigidos en el [artículo 25 de esta Ley](#) y de aprovechamiento máximo, señalado en el [artículo 28.1 de la misma](#).
3. La comisión insular de urbanismo someterá el expediente al trámite de información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncio que se publicará en el *Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares* y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente, a fin de que se alegue lo pertinente sobre los extremos señalados en el punto anterior y, a la vista del resultado, evacuará el correspondiente informe y lo notificará a la corporación municipal.
4. El trámite de informe previo y vinculante deberá sustanciarse en el plazo de tres meses desde la iniciación y, una vez notificado, la corporación municipal tendrá, para resolver, el plazo señalado por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.

Artículo 37. Autorización de actividades declaradas de interés general.

1. El procedimiento para la autorización de actividades que deban declararse de interés general será iniciado por el interesado ante el Ayuntamiento, que la remitirá al órgano que deba declararla junto con un informe municipal razonado sobre la misma.
2. El órgano que deba efectuar la declaración someterá el expediente al trámite de información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncio que se publicará en el *Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares* y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente, y a informe, durante idéntico plazo, de los organismos y administraciones con competencias en la materia de que se trate.

3. Efectuados los trámites señalados en el punto anterior, que, salvo en los casos de interrupción del plazo derivados de la aplicación de normativa específica, deberán sustanciarse en el plazo de tres meses desde la iniciación, a la vista de los informes y alegaciones emitidos, el órgano competente resolverá, de forma motivada y la notificará al Ayuntamiento y al interesado.

4. Si se otorgase la declaración de interés general y fuera precisa la obtención de licencia municipal, ésta deberá solicitarse en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la declaración por lo cual, transcurrido este plazo sin que se acredite tal solicitud o la imposibilidad de su existencia por razones no imputables al interesado, se deberá iniciar expediente de caducidad de la declaración de interés general. Solicitada en plazo la licencia y una vez completo el expediente, la corporación municipal tendrá, para resolver, el plazo señalado por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades.

5. Cuando la actividad se vincule a un uso prohibido por el instrumento de planeamiento general, y el órgano competente para la declaración de interés general, previo dictamen del Consejo Consultivo de las Islas Baleares, estimase la necesidad de su implantación, propondrá al plenario del Consejo insular respectivo la suspensión del planeamiento, para su revisión o modificación, en los términos previstos en la legislación urbanística

TÍTULO VI. OTRAS DISPOSICIONES.

Artículo 38. Medidas de fomento.

1. Los terrenos calificados como suelo rústico protegido y las edificaciones e instalaciones sometidas a un régimen de protección específico serán objeto de medidas de fomento de carácter fiscal, que deberán complementarse con un tratamiento preferente en el otorgamiento de subvenciones y autorizaciones para el desarrollo de las actividades a que se refiere el [artículo 22 de esta Ley](#).

2. Hasta que no se les atribuya un uso atípico, lo dispuesto en el punto anterior será, asimismo, de aplicación a los terrenos que mantengan, en los términos que reglamentariamente se establezcan, el uso agrícola, forestal, cinegético o pecuario.

Artículo 39. Patrimonios públicos.

1. El instrumento de planeamiento general podrá delimitar, en suelo rústico, reservas de terrenos destinados a la formación de patrimonios públicos de suelo, de titularidad autonómica, insular o local, destinados a:

- a. La obtención de terrenos para un uso público que no precise alterar su clasificación.
- b. La obtención de terrenos para la reclasificación a una clase de suelo en la que sea factible una actuación urbanística de interés público.
- c. Cualquier otra finalidad de interés público.

2. Cuando, en la forma que reglamentariamente se establezca, se acuerde el establecimiento de una reserva para patrimonio público de suelo, su delimitación deberá

incorporarse a la primera modificación o revisión del instrumento de planeamiento general que se formule.

3. Excepto en las áreas de asentamiento reguladas en el [artículo 5 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares](#), las reservas destinadas a los fines a que se refiere el anterior punto 1.b) sólo podrán delimitarse en suelo rústico común.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Modificaciones de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.

1. Se añade un punto cuarto al [artículo 19 de la Ley 10/1990](#), del siguiente tenor literal:

4. En el suelo rústico de las Islas Baleares será de aplicación lo que dispone el [artículo 259.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana](#), y por ello los Notarios y los Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de la no necesidad, que los Notarios deberán testimoniar en el documento público.

2. Se añade un punto segundo al [artículo 21 de la Ley 10/1990](#) señalada, del siguiente tenor literal:

2. Asimismo, el control de la legalidad urbanística y coadyuvar a la función inspectora podrá desarrollarse por entidades creadas por acuerdo entre las administraciones de ámbito local, insular o autonómico.

3. Se añade un apartado i) al [artículo 27.3 de la Ley 10/1990](#) citada, sobre infracciones en materia de medio ambiente, del siguiente tenor literal:

i. La utilización de vehículos a motor, campo a través o fuera de pistas o caminos delimitados al efecto en las áreas de especial protección y en los espacios naturales protegidos incluidos en el ámbito de la [Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares](#), en los términos que reglamentariamente se establezcan.

4. Se añade un punto segundo al [artículo 35 de la Ley 10/1990](#) citada, del siguiente tenor literal:

2. Lo dispuesto en el punto anterior se entiende sin perjuicio de que la competencia se atribuya a entidades creadas de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 21.2 de esta Ley](#).

5. Se añade un punto segundo al [artículo 39 de la Ley 10/1990](#) de referencia, del siguiente tenor literal:

2. Lo dispuesto en el punto anterior se entiende sin perjuicio de que la competencia para imponer las multas se atribuya, cualquiera que sea su cuantía, a las entidades creadas de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 21.2 de esta Ley](#).

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Modificaciones de la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de Campos de Golf.

1. Se modifica el [artículo 4 de la Ley 12/1988](#) citada, que queda redactado de la siguiente forma:

A la solicitud deberá adjuntarse, asimismo, justificación de la suficiencia de agua adecuada para regar el campo de golf, que procederá de la depuración de aguas residuales, desalinización de agua del mar, y de fuentes, ríos o torrentes que viertan directamente al mar, sin perjuicio de lo dispuesto en la [disposición transitoria cuarta](#).

2. Se añade una [disposición transitoria cuarta a la Ley 12/1988](#) de referencia, del siguiente tenor literal:

Lo dispuesto en el [artículo 4 de esta Ley](#) no será de aplicación a las autorizaciones referentes a campos de golf autorizados con anterioridad, salvo que supongan incremento del caudal de riego.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Modificaciones de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, en la redacción realizada mediante la Ley 7/1992, de 23 de diciembre.

1. Se modifica el [artículo 12 de la Ley 1/1991](#) de referencia, que tendrá la siguiente redacción:

En los terrenos incluidos en un área natural de especial interés, la superficie susceptible de edificación de una vivienda será:

1. *Para las Islas de Mallorca y de Menorca: 20 hectáreas.*
2. *Para la isla de Ibiza: 3 hectáreas.*
3. *Para la isla de Formentera: 2 hectáreas y media.*

2. Se modifican los puntos 1 y 2 del [artículo 16 bis de la Ley 1/1991](#) citada, que tendrán la siguiente redacción:

1. En las fincas ubicadas en área natural de especial interés o en área rural de interés paisajístico, en las que, en aplicación de la superficie mínima establecida para la zona de que se trate, sea posible edificar dos o más viviendas, las viviendas que de tal aplicación resulten podrán concentrarse edificando, cada una de ellas, en parcelas de superficie igual o superior a la determinada como mínima por el planeamiento municipal y afectando al conjunto la totalidad de la finca.

2. De lo anterior deberá derivarse una menor afección sobre el territorio, y será de obligado cumplimiento cuando venga impuesto por los instrumentos de ordenación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Modificación de la Ley 8/1988, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Se modifica el punto 1 del [artículo 2 de la Ley 8/1988](#) citada, que queda redactado de la siguiente manera:

1. Asimismo, deben considerarse como edificios o instalaciones fuera de ordenación los que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general, o cuyo uso contravenga las condiciones de acuerdo con las que se autorizaron, así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de ocho años fijado en el [artículo 73 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística](#).

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Alteración de la clasificación del suelo rústico.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Caravanas.

Fuera de las zonas concretas expresamente habilitadas para ello por el instrumento de planeamiento general, la ordenación del suelo rústico prohibirá la disposición sobre los terrenos así clasificados de caravanas u otros elementos móviles que puedan resultar habitables.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Determinaciones de la Ley 1/1994, de 23 de marzo, sobre condiciones para la reconstrucción en suelo no urbanizable, de edificios e instalaciones afectados por obras públicas o declarados de utilidad pública y ejecutados por el sistema de expropiación forzosa.

Las disposiciones de esta Ley del Suelo Rústico de las Islas Baleares se entenderán sin perjuicio de las determinaciones de la [Ley 1/1994](#) de referencia, que mantendrán plenamente su vigencia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Régimen de equivalencia.

1. Hasta que no se produzca la adaptación del planeamiento general a lo que dispone esta Ley, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable tendrán, a todos los efectos, la consideración de suelo rústico.
- b. Cuando estos terrenos sean calificados por el planeamiento vigente con una calificación que comporte un régimen específico de protección, se les considerará adscritos al suelo rústico protegido. En los demás casos se considerará que los terrenos forman parte del suelo rústico común.
- c. Conservarán su vigencia las determinaciones relativas a parcela mínima y parámetros de la edificación que comporten la misma o una mayor restricción que las definidas en esta Ley. Cuando estas determinaciones comporten una menor restricción, se sustituirán directamente por las definidas en esta Ley.
- d. Quedarán sin efecto las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población en cuya formulación intervengan parcelas distintas de aquélla en que se pretende actuar o edificaciones diferentes de la proyectada. En

los demás casos se podrán considerar entre las determinaciones que prevén los [artículos 25 y 29 de esta Ley](#).

e.

2. A los efectos de esta Ley, las declaraciones de utilidad pública o interés social se sustituirán por la declaración de interés general, por lo que, cuando esta declaración se efectúe en terrenos incluidos en el ámbito de la [Ley 1/1991](#) ya citada, deberá someterse a las limitaciones que, respecto de los usos vinculados, se derivan del régimen de protección establecido en esta Ley.

3. Hasta que no se formulen los planes a que se refieren el artículo 5 de la Ley 1/1984, de 14 de marzo, de Ordenación y Protección de Áreas Naturales de Especial Interés, y el [artículo 9 de la citada Ley 1/1991](#), el planeamiento general podrá establecer, siempre que se respeten los principios básicos que se establecen en dichas leyes, el régimen transitorio de aplicación a aquellos aspectos de la ordenación cuya concreción se remite a los citados planes.

La aprobación definitiva de dicho régimen tendrá los mismos efectos que tendría la aprobación de los planes a los que transitoriamente sustituye.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Edificios y actividades existentes.

1. Los edificios y actividades existentes en suelo rústico se considerarán vinculados a la parcela definida en el expediente de autorización, en caso de que exista, o, en su defecto, a la parcela que se señale en el catastro, por lo que, previa concesión de cualquier tipo de licencias para nuevas edificaciones en la parcela de que se trate, se exigirá la constancia en el Registro de la Propiedad de tal vinculación en los términos que se establecen en el [artículo 15 de esta Ley](#).

2. Las viviendas unifamiliares existentes en suelo rústico, construidas legalmente al amparo de autorización que no hubieran agotado los parámetros de superficie construible aplicables en el momento de la concesión de la licencia, podrán ser objeto de ampliaciones que, respetando el resto de condiciones establecidas en el [título IV de la presente Ley](#), superen los límites establecidos en los puntos 1 y 2 del [artículo 28 de la misma](#). En estos casos, la superficie total construida resultante no podrá superar la que se hubiera derivado de agotar los parámetros citados, con un máximo de 450 metros cuadrados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Expedientes en tramitación.

1. Los expedientes de autorización de usos, obras, edificaciones o instalaciones en suelo rústico que se hallen en tramitación a la entrada en vigor de esta ley continuarán tramitándose de acuerdo con la legislación vigente en el momento de la iniciación.

2. Las modificaciones del planeamiento general al objeto de adaptarlo a la normativa sobrevenida desde el momento de su aprobación que hayan superado el trámite de aprobación inicial e información pública, podrán continuar su tramitación sin necesidad de adaptarse a lo dispuesto en esta ley. Lo anterior no será de aplicación cuando esta adaptación se produzca mediante la revisión del planeamiento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan o sean incompatibles con lo dispuesto en esta Ley.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

Se autoriza al Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares para dictar las disposiciones reglamentarias que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de esta Ley.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares*.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos guarden esta ley y que los Tribunales y las Autoridades a los que correspondan la hagan guardar.

Palma de Mallorca, 8 de julio de 1997.

Miquel A. Ramis Socías,
Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Litoral.
Jaime Matas Palou,
Presidente.

Notas:

 **Disposición ADICIONAL QUINTA;**

Derogada por la [Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias](#).

 **Artículos 22 y 26;**

Redacción aportada por la [Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias](#).

 **Artículos 8 y 31; Disposiciones TRANSITORIA PRIMERA y TRANSITORIA TERCERA;**


Redacción aportada por la Ley 9/1997, de 22 de diciembre, de diversas medidas tributarias y administrativas.

 **Artículo 25;**

Redacción según [Ley 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears](#).

 **Disposición TRANSITORIA PRIMERA.1.e);**

Derogado por [Ley 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears](#).

 Publicada en el *Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares* número 88, de 15 de julio de 1997.