

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO DE GOBIERNO

146 *Decreto ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística*

El Estatuto de autonomía de las Islas Baleares, en el artículo 30, atribuye a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, incluyendo el litoral, el urbanismo y la vivienda.

En ejercicio de esta potestad, se han dictado numerosas leyes en materia urbanística que culminaron con la aprobación de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

La consecución de un desarrollo territorial y urbanístico sostenible que procure el bienestar de la población y la preservación de los recursos naturales ha sido reiteradamente el motivo de la aprobación de distintas normas de rango de ley, con contenidos y planteamiento ciertamente diferentes. Así, las políticas públicas han de propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, la ocupación, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

La Ley 2/2014 estableció el régimen jurídico general regulador de la actividad administrativa en materia de urbanismo en las Islas Baleares, y definió el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo de acuerdo con su función social.

Otras normas de carácter sectorial que últimamente han incidido en materia urbanística han sido la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares y la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.

Tanto en la Ley 2/2014 como en las otras mencionadas se han introducido procedimientos de carácter extraordinario y transitorio en algunos casos dirigidos a legalizar lo edificado o construido sin autorización, que operan de acuerdo con procedimientos singulares o creados *ad hoc* al margen de procedimientos ordinarios previstos en la normativa de disciplina urbanística regulados por la Ley 2/2014. La existencia de procedimientos extraordinarios, como el de la disposición transitoria décima de esta Ley, posibilita la consolidación de situaciones de imposible reversión. Los procedimientos singulares que se han ido aprobando han ido dirigidos entre otras cosas a: habilitar la clasificación como urbanos de suelos rústicos, incluso protegidos, que no reúnen las condiciones generales y ordinarias de aquella categoría de suelo; permitir la plena; permitir la plena incorporación a la ordenación urbanística, con todas las facultades inherentes al derecho a edificar, de construcciones o edificaciones existentes en suelo rústico con dispensa del cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables; autorizar la edificación de viviendas en áreas naturales de especial interés; excluir la exigencia de la declaración de interés general para la realización de nuevas edificaciones en suelo rústico de especial protección; exonerar el cumplimiento de las limitaciones sobre volumen máximo construible impuestas a los establecimientos turísticos en suelo rústico; autorizar el aumento de edificabilidad y de ocupación de parcela de los establecimientos turísticos, incluso los afectados por infracciones urbanísticas, por encima de los parámetros máximos establecidos; eliminar las limitaciones establecidas por el planeamiento urbanístico para la implantación de establecimientos turísticos en edificios catalogados o sometidos al régimen de protección del patrimonio arquitectónico; o habilitar las segregaciones de parcelas rústicas con una extensión inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal.

Las determinaciones adoptadas en este Decreto ley resultan adecuadas para hacer frente a las situaciones mencionadas y que se pretenden corregir. La intervención normativa por vía de urgencia mediante la aprobación de este Decreto ley viene justificada por el principio de desarrollo territorial sostenible, por la necesidad de evitar la desfiguración del suelo rústico y de evitar determinados asentamientos urbanos, así como por la necesidad de preservar, entre otros, el principio de igualdad entre los propietarios que solicitan licencias urbanísticas.



Por ello, el Gobierno de las Islas Baleares tiene que actuar rápidamente con respecto de las siguientes leyes: la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares; la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares; la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible; la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo; la Ley 6/1999, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial y de medidas tributarias, y la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

La afectación del Decreto ley sobre algunas de estas leyes, se produce, en algunos casos, en el sentido de modificar alguno de sus artículos o disposiciones. En cambio, en otros casos, supone la suspensión de la vigencia hasta que estas normas sean revisadas, y se fija un plazo máximo, el 31 de diciembre de 2017.

La norma se divide en 5 artículos, 1 disposición adicional, 2 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 1 disposición final.

El artículo primero, establece la modificación de dos artículos de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

Respecto a la Ley 2/2014, se modifica el artículo 24, en coherencia con la suspensión de la figura de los asentamientos en el medio rural, mediante la disposición adicional única, junto con las suspensiones de la disposición adicional sexta, y transitoria décima, motivadas para evitar la legalización de construcciones y urbanizaciones ilegales. Asimismo se modifica el apartado d del punto 3 del artículo 32, recuperando el porcentaje de cesión del 15% dentro de los márgenes permitidos por la legislación estatal básica.

El artículo segundo, establece la modificación de la matriz de ordenación de usos del anexo 1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial y de medidas tributarias, y recupera gran parte de la vigencia que tenía antes de la entrada en vigor de la Ley agraria con alguna modificación en la regulación de los usos.

El artículo tercero, establece una serie de modificaciones de diferentes artículos de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, como la del artículo 25 respecto al cual se considera urgente modificar el grado excesivo de prerrogativa administrativa que contiene; o la eliminación de la exoneración del volumen máximo construible previsto en el punto 2bis del artículo 44 para los alojamientos de turismo rural.

También se introduce la necesidad que en caso de reapertura de establecimientos turísticos dados de baja definitiva o cambio de su destino a un uso no turístico, el uso turístico o el otro al que se quiera destinar, ha de estar entre los permitidos por el planeamiento urbanístico vigente. Esta modificación obedece a las necesidades que haya una coherencia entre las normas e instrumentos de ordenación territorial y urbanística, sin posibilidad de excepciones que pueden suponer graves distorsiones contrarias al interés general.

Respecto a la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, se considera que es urgente modificar ciertos apartados y suspender la vigencia de otros, por razones de coherencia de la ordenación urbanística y territorial, así como de protección del territorio o seguridad jurídica.

Finalmente los artículos cuarto y quinto, establecen una serie de modificaciones de diferentes artículos y disposiciones de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares y de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

Se establece una disposición adicional única en la que se contienen artículos y disposiciones de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares y del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares, los cuales queda suspendida su vigencia, para evitar que se produzcan efectos no deseados, hasta que estas normas sean revisadas y modificadas, fijando un plazo máximo de duración de la suspensión, el 31 de diciembre de 2017.

Se establece una disposición transitoria primera respecto de los proyectos en trámite, y en el caso particular de los derivados de la Ley del turismo se hace un tratamiento diferente para los proyectos que



hacen referencia a la disposición adicional cuarta respecto de los que hacen referencia a la disposición adicional decimonovena. Para los primeros, se permite que los proyectos, por los cuales se haya solicitado el informe preceptivo y vinculante a la Administración turística antes de la entrada en vigor de este Decreto ley, se rijan conforme la normativa vigente en el momento de su presentación. En cuanto a los segundos, esto sólo se permite si hubieran obtenido ya la declaración de interés general. Esto es así por los diferentes efectos que sobre el territorio pueden provocar unos y otros, lo cual se pone de manifiesto cuando la disposición adicional cuarta se modifica en parte, y por el contrario la decimonovena se anula completamente. Por último, se prevé una regla especial respecto a los proyectos de vivienda unifamiliar aislada ubicados en áreas naturales de especial interés, debido a la protección que se ha de dar a estos espacios.

Se establece una segunda disposición transitoria, para aclarar que, después de la derogación de la disposición adicional sexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, los municipios que ya tienen en tramitación alteraciones de planeamiento para clasificar estos nuevos urbanos, no pueden seguir adelante con los expedientes.

Se establece una disposición derogatoria de carácter genérico y una final por la cual el Decreto ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio, Energía y Movilidad, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión de día 12 de enero de 2016, se aprueba el siguiente

DECRETO LEY

Artículo primero

Modificaciones de dos artículos y adición de una nueva disposición adicional de la Ley 2/2014, de 25 de de marzo, de ordenación y uso del suelo

1. Se modifica el apartado *a* del punto 1 del artículo 24 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, que queda redactado de la manera siguiente:

a) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general incluye de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos.

2. Se modifica el apartado *d* del punto 3 del artículo 32 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, que queda redactado de la manera siguiente:

d) Ceder, cuando se trate de las actuaciones previstas en las letras b o c del apartado 2 del artículo 29 mencionado, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada que comporten las diferentes actuaciones. En todo caso, en las actuaciones de dotación, las personas propietarias de los terrenos deberán ceder este porcentaje solo sobre el incremento de la edificabilidad media ponderada que comporte la actuación respecto a la anteriormente definida por el planeamiento.

No obstante lo anterior, el planeamiento urbanístico puede reducir hasta el 5% este porcentaje cuando sean actuaciones de transformación urbanística vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral de suelos urbanos, actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Asimismo, el planeamiento urbanístico puede incrementar de manera justificada el porcentaje previsto anteriormente hasta el 20% en aquellos casos en que el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo.



Artículo segundo

Modificación del anexo 1 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial y de medidas tributarias

1. Se modifica la matriz de ordenación de usos, que queda redactada de la siguiente manera:

	SECTOR PRIMARI				SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
	Actividades extensivas	Actividades intensivas	Activitats complementàries		Industria transformació agraria	Industria general	Sin construcción	Resto equipamientos	Actividades extractivas	Infraestructuras	Vivienda unifamiliar aislada	Protección y educación ambiental
			Transformación y venta directa de los productos de la propia explotación agraria	Resto de actividades complementarias								
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

Categorías de suelo:

SRP. Suelo Rústico Protegido:

AANP. Área Natural de Especial Interés de alto nivel de protección (3).

ANEI. Área Natural de Especial Interés.

ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico.

APR. Área de Prevención de Riesgos (1).

APT. Área de Protección Territorial.

SRC. Suelo Rústico Común:



AIA. Área de Interés Agrario.

AT. Área de Transición.

SRG. Suelo Rústico de Régimen General.

Regulación de los usos:

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

2. Condicionado según establece el Plan Territorial Insular. (2).

2-3. Prohibido con las excepciones que establece el Plan Territorial Insular. En el caso de vivienda unifamiliar aislada se entenderá que el uso es condicionado hasta que el Plan Territorial Insular establezca las excepciones correspondientes (2).

3. Prohibido.

Las determinaciones de los usos de esta matriz tienen el carácter de nivel de protección mínima del suelo rústico, y se pueden incrementar por los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico.

Normas específicas:

(1) Los usos ubicados en las áreas de prevención de riesgos, excepto en los casos de erosión y vulnerabilidad de acuíferos, sólo se podrán autorizar previo informe favorable de la Administración competente en materia de medio ambiente, quedan exceptuados del mencionado informe preceptivo las APR de erosión y vulnerabilidad de acuíferos. .

A efectos de la autorización de nuevas viviendas en suelo rústico en APR, la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fueran varias las calificaciones de suelos rústicos colindantes, se aplicará la más restrictiva.

Asimismo:

a. En las áreas de prevención de riesgos de incendios, cuando se destinen a usos o actividades que supongan viviendas deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de aguas para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, y se les aplicará el régimen de usos previstos a la categoría de suelo que se correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.

b. En las áreas de prevención de riesgos de erosión:

- a. Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o banales.*
- b. Los banales y paredes secas, existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación.*
- c. La deforestación deberá ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra.*

c. En las áreas de prevención de riesgos de vulnerabilidad de acuíferos:



- a. *El sistema de tratamiento de las aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.*
- b. *Durante la ejecución de las obras se deberán adoptar las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.*

(2) A los efectos de la aplicación transitoria de esta Matriz, en relación al sector primario, se entienden incluidos los usos a que se refiere la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares así como la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, aunque no estén previstos en los instrumentos de planeamiento general.

(3) Las actividades en el sector primario estarán condicionadas a que no supongan la construcción de nuevas edificaciones.

2. Se añade una letra g al punto 2 del apartado B de la definición de las actividades reguladas en la matriz de suelo rústico, con la redacción siguiente:

g) Los albergues, casas de colonias, los refugios e instalaciones destinadas a alojamientos de grupos no sometidos a la Ley agraria, o similares, participan de la consideración de otros equipamientos y de actividades de educación ambiental, por lo que tendrán la consideración de uso condicionado en toda clase de suelo rústico, siempre y cuando sean de titularidad pública, sin perjuicio de los que sean expresamente previstos como admitidos en el planeamiento territorial o ambiental.

Artículo tercero

Modificaciones de algunos artículos de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares

1. Se modifican los puntos 1 y 2 del artículo 25 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, que quedan redactados de la siguiente manera:

1. Excepcionalmente, y anteriormente a la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad o comunicación previa, el interesado, podrá solicitar a la Administración turística la dispensa de alguno de los parámetros exigidos por la normativa turística. Cabe esta dispensa cuando tras una valoración conjunta de las instalaciones, los servicios y las mejoras introducidas en los proyectos, sea posible una compensación, de manera que se considere conveniente para el interés general.

2. Para la valoración de las dispensas y el cumplimiento de los aspectos a que se refiere el apartado anterior se creará una comisión integrada dentro de cada una de las administraciones turísticas insulares, que emitirá informe preceptivo al respecto.

2. Se modifica el punto 2 bis del artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

2 bis. En los establecimientos de alojamiento de turismo rural están permitidas las reformas, así como las ampliaciones, siempre que se ajusten a los parámetros establecidos en los instrumentos de ordenación territorial y en la normativa que les sea aplicable.

Los consejos insulares podrán establecer los porcentajes máximos de cada uso que se deban implantar en las ampliaciones de estos establecimientos.

3. Se introduce una nueva condición al apartado a del punto 1 del artículo 90 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, con la siguiente redacción:

a) La reapertura del establecimiento mediante la presentación de una nueva declaración responsable de inicio de actividad turística siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



- El uso turístico estará entre los usos permitidos por el planeamiento urbanístico vigente en la parcela donde se ubica.
- El establecimiento deberá tener como mínimo la categoría de cuatro estrellas o cuatro llaves.
- En caso de que el establecimiento haya sido dado de baja definitiva de oficio, deben quedar subsanadas las deficiencias que motivaron la baja definitiva de este establecimiento.
- El establecimiento deberá cumplir los planes de modernización y calidad que estén vigentes en el momento de la reapertura.
- En el caso de que la resolución de baja definitiva implicase la privación de las plazas del establecimiento o de que el titular del establecimiento haya recibido algún tipo de remuneración o compensación por la baja definitiva de dicho establecimiento, se deberá adquirir el número de plazas a través del organismo a que se refiere el artículo siguiente.

Cuando el establecimiento se hubiera dado de baja de oficio sin privación de plazas o a instancia de su titular sin que se hubiera obtenido remuneración o compensación por la baja definitiva o por las plazas de dicho establecimiento, se podrá reabrir mediante la correspondiente declaración responsable de inicio de actividad turística y se recuperará sin coste el mismo número de plazas que tenía cuando se dio de baja definitiva. En el caso de que, ajustándose a la presente ley y al resto de la normativa que resulte de aplicación, el establecimiento pudiera tener un mayor número de plazas y así se hiciera constar en la declaración responsable de inicio de actividad, el titular del establecimiento deberá adquirir, a través del organismo a que se refiere el artículo siguiente, la diferencia de las plazas por las que se presenta la nueva declaración responsable de inicio de actividad y las que tenía el establecimiento cuando se dio de baja definitiva.

— El titular del establecimiento dado de baja definitiva durante más de dos años y que pretenda su reapertura deberá comunicar este hecho a la Administración con una antelación mínima de un mes a la presentación de la declaración responsable de inicio de actividad. Durante este plazo, la Administración podrá incoar el correspondiente expediente de expropiación forzosa por razón de utilidad pública, atendiendo al impacto ambiental que el establecimiento dado de baja definitiva produzca en el entorno. Si el expediente de expropiación se incoase transcurrido este plazo, la Administración deberá indemnizar, además del valor de expropiación, todos los gastos y las inversiones efectuados o que se hubieran ocasionado con motivo de la reapertura del establecimiento.

4. Se modifica el apartado e del punto 1 del artículo 90 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

e) El destino del inmueble a un uso no turístico, siempre que el uso estuviera permitido y la edificación se adecuara a la indicada por el planeamiento en la zona en la que se ubica.

5. Se modifica el punto 1 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

1. Las solicitudes de modernización de establecimientos turísticos existentes y que estén situados en suelo urbano o rústico, que se presenten en el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de esta ley y que tengan por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones, así calificadas por la administración turística competente, mediante un informe preceptivo y vinculante para la obtención de licencia municipal de obras, quedarán excepcionalmente excluidas de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que, estrictamente, impidieran su ejecución, siempre que tengan por objeto potenciar la desestacionalización, la búsqueda o la consolidación de nuevos segmentos del mercado o mejorar la calidad, la oferta, la seguridad, la accesibilidad o la sostenibilidad medioambiental de los establecimientos turísticos.

Se consideran mejoras cualesquiera actuaciones que vayan destinadas a la mejora del establecimiento y a la potenciación o incorporación de todo tipo de servicios.

Se entiende por mejora de instalaciones, a título enunciativo y no exclusivo, las actuaciones destinadas a la eliminación de barreras arquitectónicas, la instalación de escaleras de emergencia o de ascensores exteriores, el cerramiento de balcones, porches o distribuidores dentro de un proyecto de remodelación integral de fachadas y el establecimiento de medidas de protección medioambiental relativas al consumo de agua y energía o la reducción y la mejora del tratamiento de residuos y todas las relacionadas con la climatización de los edificios.

Se podrá también incorporar cualquier mejora de servicios e instalaciones directamente encaminada a conseguir las finalidades mencionadas o para la búsqueda o la consolidación de los nuevos segmentos del mercado, de manera que se permita la reordenación o reubicación de volúmenes existentes o el aprovechamiento del subsuelo.



En el mismo trámite, se podrá redistribuir el número de plazas autorizadas conforme a lo que dispone esta ley.

6. Se modifica el punto 2 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

2. La modernización prevista en el apartado anterior se puede llevar a cabo aunque ello suponga un incremento relativo de la superficie edificada y de la ocupación, que no podrá exceder para todo tipo de establecimientos turísticos en un 10 % de lo legalmente construido o actualmente permitido si fuera mayor, ni suponer menoscabo de los servicios y las instalaciones ya implantados.

Este porcentaje no puede exceder en un 15 % para establecimientos que ya dispongan, soliciten u obtengan con estas actuaciones una categoría de tres estrellas o tres llaves, y en un 20 % para establecimientos que ya dispongan, soliciten u obtengan una categoría de cuatro o cinco estrellas o cuatro llaves. Asimismo, el propietario o titular del establecimiento turístico puede solicitar la dispensa de las condiciones requeridas para el aumento de categoría, si es el caso, que sean imposibles de cumplir como consecuencia de la realidad física del establecimiento. En ningún caso, el resultado final de las dispensas concedidas puede suponer una desvirtuación de la categoría pretendida.

7. Se modifican los apartados b, c y d del punto 3 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

b) Estas obras, ampliaciones, reformas, demoliciones o reconstrucciones parciales o totales no supongan un aumento de altura máxima existente o permitida si esta es mayor, excepto en lo estrictamente necesario para la instalación de equipamientos de ascensor o ascensores, escaleras de emergencia, climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética y homogeneización de elementos en cubiertas.

c) Las edificaciones resultantes se destinen obligatoriamente y queden vinculadas al uso turístico, prohibiéndose su cambio de uso.

d) Se presente autoevaluación acreditativa de que la zona ampliada reúne las condiciones necesarias para adquirir la misma categoría que tenga el establecimiento, o la que se solicite, en los términos que establece el Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Islas Baleares, y de regulación y clasificación de las empresas y los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, o normativa que lo sustituya, así como se implanten las medidas de calidad que se puedan prever reglamentariamente.

8. Se modifica el punto 6 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

6. Lo que se establece en los cinco apartados anteriores es íntegramente aplicable a las empresas turísticas de alojamiento y a empresas turístico-residenciales.

En el caso de los establecimientos de restauración, recreo, entretenimiento, deportivo, cultural o lúdico, se podrán realizar obras, ampliaciones, reformas, demoliciones y reconstrucciones parciales o totales que no supongan un incremento superior a un 10 % de lo legalmente construido en el establecimiento o de la máxima permitida, si ésta es mayor, siempre que estas actuaciones tengan por objeto potenciar la desestacionalización, la búsqueda o la consolidación de nuevos segmentos de mercado, aumentar la calidad o la modernización de los establecimientos y, especialmente, la mejora de los servicios y las instalaciones consistentes a mejorar las condiciones de seguridad, accesibilidad o calidad, lo cual incluye la eliminación de barreras arquitectónicas, las escaleras o salidas de emergencia o el establecimiento de medidas de protección medioambiental relativas al consumo de agua y energía, o la reducción y la mejora en el tratamiento de residuos. Estas solicitudes deberán contar con el informe previo, preceptivo y vinculante de la administración turística competente para la obtención de licencia municipal de obras.

9. Se modifica el punto 8 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:



8. En aquellos supuestos en que la ampliación de los establecimientos se produzca por agregación de parcelas colindantes, la edificabilidad de la parcela agregada incrementará la de la parcela resultante y podrá destinarse cualquier tipo de uso turístico.

En ningún caso podrán llevarse a cabo estos supuestos con parcelas a agregar que estuvieran calificadas como espacio Libre, equipamientos públicos o suelo rústico.

10. Se añade el punto 15 de la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Islas Baleares, con la siguiente redacción:

15. En el ámbito del Plan de Reconversión de la Playa de Palma:

1. El incremento de edificabilidad previsto en el apartado 2 de la presente disposición adicional cuarta, se aplicará sobre la edificabilidad permitida por el Plan de Reconversión de la Playa de Palma.
2. No será de aplicación el apartado 8 de la presente disposición adicional cuarta.
3. La referencia a “edificios efectivamente destinados a la explotación de alojamientos turísticos” del apartado 3 de la presente disposición adicional cuarta se entenderá referida a los edificios situados en parcelas con calificación de Zona Turística (T) o Zona Turística Hotelera (TH).

Artículo cuarto

Modificaciones de algunos artículos de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares

1. Se modifica el primer párrafo del punto 1 del artículo 5 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

1. A los efectos de esta ley, se entiende por:

2. Se modifica el punto 2 del artículo 59 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

2. Tienen el carácter de actividad complementaria de la explotación agraria, entre otras, las actividades ecuestres siguientes: el hospedaje y el pupilaje ecuestre; la creación, la utilización y la explotación de rutas y senderos ecuestres; el uso de équidos en utilidades medioambientales y terapéuticas; la equitación y otras modalidades y deportes hípicas como el trote, la doma, el salto y cualquier otra actividad similar que tenga relación con los équidos, salvo los referidos a la práctica del polo.

No se considerarán incluidas en la actividad complementaria de la explotación agraria las actividades de carácter comercial, de restauración, social, de espectáculos o similares que se pretendan asociar con las actividades ecuestres anteriores.

En ningún caso se permitirá en la explotación agraria ningún tipo de juego y/o apuesta sobre las actividades enunciadas anteriormente.

3. Se modifica el punto 1 del artículo 83 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, quedando redactado de la siguiente manera:

1. Las actividades consideradas como actividad complementaria a la actividad agraria, requieren, en su caso, la licencia urbanística, de acuerdo con la legislación reguladora, y la licencia de actividades, la declaración responsable y la inscripción en el registro agrario, de acuerdo con lo previsto en la legislación de actividades y en esta ley.

4. Se modifica el punto 1 del artículo 87 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:



1. Las explotaciones agrarias preferentes podrán llevar a cabo la actividad de agroturismo en cualquier parcela integrada en la explotación agraria en las condiciones y los requisitos establecidos en el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 9 de julio, de turismo de las Islas Baleares.

5. Se modifica el punto 1 del artículo 100 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

1. Las actuaciones de edificación, construcción o instalación, sean o no de nueva planta, vinculadas a la actividad agraria o complementaria solo se podrán llevar a cabo si se ha obtenido previamente la licencia urbanística preceptiva o presentado la comunicación previa, de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

Los ayuntamientos, para conceder la licencia urbanística, deberán contar previamente con el informe favorable de la administración pública competente en materia agraria, cuando las actuaciones objeto de la licencia impliquen:

- a. *Edificaciones, construcciones o instalaciones de nueva planta.*
- b. *Cambio de uso de las edificaciones o las construcciones e instalaciones existentes.*
- c. *Ampliaciones de las edificaciones o las construcciones e instalaciones existentes.*

6. Se modifica el punto 3 del artículo 102 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

3. No obstante, la condición de parcela mínima prevista en la letra d) anterior, o las que se prevean en la legislación urbanística o en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico, no se aplicarán a las actuaciones en explotaciones agrarias prioritarias, ni a las infraestructuras de riego o a los invernaderos.

7. Se modifica el punto 5 del artículo 102 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

5. En ningún caso computa a efectos de ocupación las superficies no cubiertas que no estén pavimentadas.

8. Se modifica el punto 1 del artículo 103 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

1. Para autorizar actuaciones de edificación, construcción o instalación vinculadas a las actividades de venta directa y de transformación agraria, agroocio y autoconsumo de los productos de la explotación, tanto de la actividad agraria como complementaria, dentro de una explotación agraria, se debe atender lo dispuesto en el artículo anterior. En ningún caso la superficie útil destinada a la exposición y venta de los productos puede superar los 75 m².

9. Se modifica el punto 1 del artículo 106 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:

1. Las infraestructuras y dotaciones de servicio vinculadas a una explotación agraria, se rigen por lo establecido en la matriz de ordenación del suelo rustico.

Artículo quinto

Modificación del punto 2 del artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares

Se modifica el punto 2 del artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, que queda redactado de la siguiente manera:



2. La declaración de interés general se puede otorgar a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones de los usos que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en caso que supongan actuaciones de construcción, edificación o instalación, resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico por su vinculación funcional directa. Los consejos insulares podrán regular específicamente la adecuación del concepto de interés general en cada isla sin perjuicio de los establecido en esta Ley.

Disposición adicional única

Hasta que no se apruebe la modificación de las disposiciones que más adelante se indican, o como máximo hasta el 31 de diciembre de 2017, si antes no se hubiese hecho efectiva la modificación indicada, no serán aplicables en todo el territorio de las Islas Baleares las previsiones contenidas en las disposiciones siguientes:

1. El artículo 26; la disposición adicional quinta, la disposición adicional sexta, y la disposición transitoria décima de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
2. La disposición adicional novena y la disposición transitoria primera de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
3. El punto 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.
4. El punto 3 del artículo 25; el artículo 35; el punto 4 del artículo 44; el artículo 78; el apartado b del punto 1 del artículo 90; los puntos 5, 9 y 14 de la disposición adicional cuarta; la disposición adicional novena; la disposición adicional décima; la disposición adicional diecinueve; y la disposición transitoria sexta de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares.
5. Los puntos 1 y 3 del artículo 59; el apartado a del artículo 93; el artículo 94; el apartado c del punto 2 del artículo 95; el punto 2 del artículo 100; el punto 4 del artículo 102; el artículo 104; el artículo 128; la disposición adicional primera; la disposición adicional segunda; los puntos 4, 5, 6 y 7 de la disposición final segunda de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, agraria de las Islas Baleares.
6. El artículo 4.1; el artículo 5; y la disposición adicional primera del Decreto 39/2015, de 22 de mayo, por el que se fijan los principios generales de las actividades agroturísticas en explotaciones agrarias preferentes de las Islas Baleares.

Disposición transitoria primera

Los proyectos presentados con la documentación imprescindible para su tramitación, de solicitud de licencia urbanística o de informe preceptivo ante la administración municipal, turística o agraria, respectivamente, correspondientes a procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de este Decreto Ley continuarán su tramitación conforme a la normativa vigente en el momento de su inicio ante la administración turística, agraria o municipal, excepto los proyectos relativos a la disposición adicional diecinueve de la Ley 8/2012, a los cuales se aplicará este Decreto, salvo que el proyecto en su conjunto, incluida en su caso, la oferta complementaria de alojamiento, ya haya obtenido la declaración de interés general.

Los proyectos presentados dentro de los tres meses anteriores a la fecha de entrada en vigor de este Decreto ley y todavía no resueltos en la fecha mencionada, referidos a viviendas unifamiliares aisladas ubicadas en áreas naturales de especial interés, les será de aplicación lo previsto en este Decreto ley.

Disposición transitoria segunda

Los procedimientos de primera formulación, revisión, modificación o adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que se encuentren en tramitación en el momento de la entrada en vigor



de este Decreto ley podrán continuar su tramitación, hasta llegar a su aprobación definitiva, sin necesidad de adaptar sus determinaciones a las previsiones de esta norma, siempre que en el momento de la entrada en vigor, aquellos procedimientos hubiesen superado el trámite de aprobación inicial. La misma previsión será aplicable a los procedimientos relacionados con los instrumentos de gestión urbanística.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior respecto de los expedientes de planeamiento no podrán ser objeto de aprobación definitiva, a partir de la entrada en vigor de este Decreto ley, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general en trámite que tengan como objeto la clasificación de suelo conforme la previsión recogida en la disposición adicional sexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. Igual previsión se aplicará en los supuestos en que la clasificación del suelo urbano se ampare en las previsiones de la disposición adicional primera de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible o en la disposición transitoria primera del Decreto ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas las disposiciones de igual o de inferior rango que se opongan, contradigan o sean incompatibles con lo que dispone este Decreto ley.

Disposición final única

Entrada en vigor

Este Decreto ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

Palma, 12 de enero de 2016

El consejero de Territorio Energía i Movilidad
Juan Boned Roig

La presidenta
Francesca Lluch Armengol i Socias

