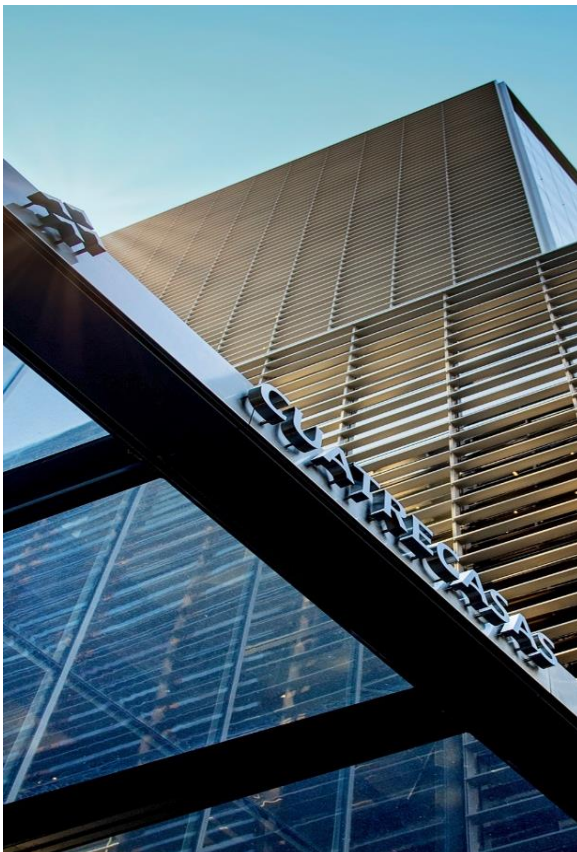


Islas Baleares: Nuevo Decreto Ley de medidas urgentes de protección del territorio

Legal Flash

Mayo de 2020

El Gobierno de las Islas Baleares ha aprobado el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares (BOIB núm. 92 de 25 de mayo de 2020)



Aspectos clave

- > Tiene por objeto establecer medidas de protección y conservación de los valores ambientales, paisajísticos y urbanos del territorio de las Illes Balears, dirigidas a contener el crecimiento de la nueva urbanización y reforzar la protección del suelo rústico, con el fin de asegurar la rehabilitación y recuperación de dicha clase de suelo.
- > Establece de medidas aplicables a suelos urbanos con urbanización no consolidada (los denominados “**falsos urbanos**”). Se prevé su posible reclasificación como urbanizables o rústicos.
- > El suelo urbanizable queda automáticamente reclasificado como suelo rústico común en determinados supuestos.
- > Se prohíbe, con carácter general, la ubicación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en suelo clasificado como Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR).
- > Se reducen los porcentajes máximos para la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico.
- > Se establecen nuevas obligaciones en la construcción de edificaciones en suelo rústico.



Introducción

El nuevo Decreto Ley pretende incrementar la protección del suelo rustico de las Islas Baleares, contener el desarrollo urbanístico del suelo no adaptado a las limitaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, introducir medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de fincas rusticas, así como medidas relativas al ahorro de agua.

Medidas aplicables a los suelos de desarrollo urbano

> Medidas sobre el suelo urbano con urbanización no consolidada

Los consejos insulares (y el Ayuntamiento de Palma, en el caso de dicho municipio) deberán asumir las potestades de alteración del planeamiento antes del día 31 de diciembre de 2021, en aquellos municipios que no hayan iniciado en el plazo previsto la adaptación establecida en la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, con el objetivo de reclasificar los suelos urbanos sin urbanización consolidada (destinados a suelo residencial, turístico o mixto) en suelos urbanizables o suelos rústicos, o bien conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniéndolos como urbanos sin urbanización consolidada.

Para poder reclasificar los suelos urbanos sin urbanización consolidada habrán de cumplirse determinadas condiciones; entre otras, que el planeamiento general municipal correspondiente no esté adaptado al Plan Territorial Insular o que no se haya iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

Si los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma, en su caso, no hubiesen ejercido las potestades de este artículo antes del 31 de diciembre de 2021, éstas serán asumidas entonces por el Gobierno de las Islas Baleares, el cual habrá de aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022.

La tramitación y aprobación de planes de desarrollo e instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de autorizaciones y licencias, relativo a estas áreas, queda suspendida hasta 31 de diciembre de 2022.

Cabe indicar que el instrumento que origina este procedimiento (la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears) establece que estas reclasificaciones no darán lugar a indemnización.



> Reclasificación del suelo urbanizable

Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico común:

- (i) Los suelos clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con una vigencia superior a 8 años, que no hubiesen aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears; y
- (ii) Los suelos clasificados según el planeamiento general como urbanizables o aptos para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico, o mixto, que en el momento de la entrada en vigor del Decreto Ley cumplan con determinados requisitos (que el planeamiento general municipal no esté adaptado a las determinaciones del Plan Territorial Insular, que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización y que hayan vencido los plazos previstos en los instrumentos de planeamiento o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración).

En todo caso, el Decreto Ley prevé expresamente las siguientes excepciones:

- (i) Suelos que, al amparo de un convenio urbanístico firmado al efecto, hayan sido obtenidos para la construcción de equipamiento e infraestructuras ya construidas, o estén destinados a vivienda de protección oficial u otro régimen de protección pública;
- (ii) Suelos que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación; o
- (iii) Suelos que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

El artículo establece que estas reclasificaciones de suelo urbanizable no darán lugar a indemnización.

> Régimen transitorio

Mantendrán la clasificación de suelo urbano, urbanizable programado o apto para la urbanización, aquellos terrenos así clasificados que en el momento de entrada en vigor de esta ley estén tramitando la adaptación a las medidas relativas a suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular (y siempre que no haya más de 3 años desde el último acto esencial en el procedimiento).



Condiciones de ordenación del suelo rústico¹

> Medidas relativas a la implantación de nuevas edificaciones y usos en determinados terrenos de suelo rústico

Se prohíbe la ubicación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en los terrenos que estén clasificados como Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR) de erosión, desprendimiento, incendio e inundación.

No obstante, sí se podrá autorizar siempre que la edificación no se emplace en la superficie de la parcela incluida dentro de dicha área, en los casos de parcelas incluidas parcialmente dentro de las SRP-APR.

> Condiciones de edificación relativas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico

Se establecen nuevos parámetros edificatorios aplicables a las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico (siempre que dicho uso no esté prohibido). En concreto, los porcentajes se reducen a los siguientes:

	Red Natura 2000 y suelo rústico protegido que sea Área Rural de Interés Paisajístico (SRP-ARIP) (*)	Resto de categorías de suelo rústico (*)
Superficie construible máxima	1%	1,5%
Superficie de ocupación máxima	1,5%	2%

	Todas las categorías de suelo rústico
Volumen máximo del conjunto de la edificación	900 m ³

(*) Expresado en porcentaje respecto de superficie total de la parcela.

¹ Las medidas previstas en este apartado sólo serán de aplicación en aquellas islas que hayan aprobado definitivamente una revisión o modificación de su Plan Territorial Insular con una antigüedad superior a 2 años (esto es, Mallorca y Menorca).



- **Medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca y medidas de ahorro de agua.**

La solicitud de construcción de nuevas edificaciones y reformas integrales en suelo rústico (salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias, que se regirán por la legislación específica) deberán incluir un proyecto técnico que recoja medidas destinadas a la integración paisajística y ambiental; tales como, recuperar y mantener los terrenos en buen estado según sus características naturales, recuperar y mantener los elementos de valor etnográfico —márgenes, paredes u otros elementos de piedra seca—, etc..

Los proyectos de construcción de edificaciones en suelo rústico (salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias) deberán prever medidas de recogida de las aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación.

Asimismo, se limita a uno el número de piscinas por finca en suelo rústico, cuyas medidas máximas no podrán superar los 35 m² de lámina de espejo de agua y los 60 m³ de volumen.

- **Régimen transitorio**

Las disposiciones del Decreto Ley relativas al suelo rústico no aplicarán a aquellas solicitudes de licencia urbanística de edificación, que cuenten con la documentación completa que ha de contener legalmente la solicitud, presentadas antes de la entrada en vigor del Decreto Ley.

Otras modificaciones normativas

- Derogación de las normas contrarias a las medidas dispuestas en el presente Decreto Ley, y en concreto, el apartado tercero de la disposición transitoria primera del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la Isla de Mallorca.
- Modificación de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO), y, paralelamente, en instrumento separado al presente Decreto Ley, se aprueba el Decreto 17/2020, de 22 de mayo, por el cual se aprueba el Plan de Gestión Natura 2000 de Formentera (BOIB Núm. 92 de 25 de mayo de 2020).
- Modificación del artículo 6 del Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por el COVID-19, que hace referencia al procedimiento urbanístico extraordinario para la ordenación de sistemas generales de infraestructuras y equipamientos para la implantación de actividades de recogida municipal de residuos (puntos verdes).



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2020 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

