



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

### Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

Comunidad Autónoma de las Illes Balears  
«BOIB» núm. 92, de 25 de mayo de 2020  
«BOE» núm. 195, de 17 de julio de 2020  
Referencia: BOE-A-2020-8012

### ÍNDICE

<i>Preámbulo</i> . . . . .	3
CAPÍTULO I. Objeto y finalidad . . . . .	8
Artículo 1. Objeto y finalidad. . . . .	8
CAPÍTULO II. Determinaciones aplicables a los suelos de desarrollo urbano . . . . .	9
Artículo 2. Determinaciones sobre suelo urbano con urbanización no consolidada. . . . .	9
Artículo 3. Reclasificación de suelo urbanizable. . . . .	10
CAPÍTULO III. Condiciones de ordenación del suelo rústico . . . . .	11
Artículo 4. Determinaciones relativas a la implantación de nuevas edificaciones y usos en determinados terrenos de suelo rústico. . . . .	11
Artículo 5. Condiciones de edificación relativas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico. . . . .	11
Artículo 6. Medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca. . . . .	11
Artículo 7. Medidas de ahorro de agua. . . . .	12
<i>Disposiciones adicionales</i> . . . . .	12
Disposición adicional única. Excepciones. . . . .	12
<i>Disposiciones transitorias</i> . . . . .	12
Disposición transitoria primera. Régimen transitorio aplicable a suelos urbanos sin urbanización consolidada, urbanizables o aptos para la urbanización. . . . .	12
Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de las solicitudes de licencia en suelo rústico. . . . .	12

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO  
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

<i>Disposiciones derogatorias</i> .....	12
Disposición derogatoria única. Normas que se derogan. ....	12
<i>Disposiciones finales</i> .....	13
Disposición final primera. Modificación de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO). ....	13
Disposición final segunda. 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19. ....	13
Disposición final tercera. Entrada en vigor. ....	14

TEXTO CONSOLIDADO  
Última modificación: 20 de octubre de 2020

I

El preámbulo del Estatuto de autonomía de las Illes Balears dice expresamente que para avanzar hacia una sociedad moderna es imprescindible profundizar y continuar apostando en los valores de cohesión social, paz y justicia, desarrollo sostenible, protección del territorio y la igualdad de derechos, especialmente la igualdad entre hombres y mujeres.

En cuanto al desarrollo sostenible y la protección del territorio, el Estatuto de autonomía recoge, en su articulado, el derecho de las personas a disfrutar de una vida y un medio ambiente seguro y sano, por lo que contiene varias obligaciones de protección territoriales y medioambientales. En este sentido, el artículo 23 del Estatuto de autonomía contiene un mandato expreso a las administraciones públicas de las Illes Balears que, en el ámbito de sus competencias, protejan el medio ambiente e impulsen un modelo de desarrollo equitativo, territorialmente equilibrado y sostenible.

El mencionado artículo 23 añade, en el apartado 2, que los poderes públicos de la Comunidad Autónoma deben velar por la defensa y la protección de la naturaleza, del territorio, del medio ambiente y del paisaje. Deben establecer políticas de gestión, ordenación y mejora de su calidad armonizándolas con las transformaciones que se producen por la evolución social, económica y ambiental. Asimismo, la Comunidad Autónoma ha de cooperar con las instancias estatales e internacionales en la evaluación y en las iniciativas relacionadas con el medio ambiente y el clima. Y finalmente, el apartado 3 de este mismo artículo, encomienda a las administraciones públicas de las Illes Balears la promoción de políticas de equilibrio territorial entre las zonas costeras y las del interior.

Por su parte, el apartado 1 del artículo 24 del Estatuto, que reconoce la actividad turística como elemento económico estratégico de las Illes Balears, nos recuerda que el fomento y la ordenación de la actividad turística se deben llevar a cabo con el objetivo de hacerla compatible con el respeto al medio ambiente, al patrimonio cultural y al territorio. Y también desde el reconocimiento social y cultural del sector primario de las Illes Balears y de su importante labor en la actividad productiva, en el mantenimiento del paisaje, del territorio, del medio ambiente, de la cultura, de las tradiciones y las costumbres más definitorias de la identidad balear, a lo que se refiere el apartado 2 del mismo artículo 24, encomienda a las administraciones públicas de las Illes Balears a adoptar las medidas políticas, jurídicas y legislativas que garanticen los derechos de este sector y de sus agricultores y ganaderos en su desarrollo y protección.

Actualmente, la lucha contra los efectos de la crisis sanitaria pone de relieve una intensa actividad de los poderes públicos para contener y mitigar sus efectos, y las medidas adoptadas han hecho aún más patentes los efectos de la actividad humana sobre el medio ambiente, de manera que se ha evidenciado la necesidad de adoptar también medidas de contención, de protección territorial y de lucha contra el cambio climático. Es por ello que, en paralelo a las medidas relativas a la protección de la salud pública, que son prioritarias, y en las medidas de reactivación de impulso a la actividad económica, de simplificación administrativa y de protección social adoptadas por el Gobierno de las Illes Balears, resulta imprescindible también adoptar medidas que profundicen en la protección del territorio y en la defensa del medio ambiente, con el fin de avanzar hacia un modelo socioeconómico sostenible y respetuoso con nuestro entorno.

Por todo ello, este decreto ley tiene por objeto establecer determinadas medidas de rango legal, en cumplimiento de los mandatos contenidos en el Estatuto de autonomía y que pretenden incrementar la protección del suelo rústico de las Illes Balears, contener el desarrollo urbanístico del suelo no adaptado a las limitaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territoriales vigentes, introducir medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de las fincas rústicas, así como establecer medidas de ahorro de agua.

Estas medidas deben acometerse sin dilaciones, por lo que se debe hacer uso de la figura del decreto ley.

II

Los conflictos urbanos y ambientales, agudizados en las últimas décadas, se manifiestan tanto a escala global, regional como local y, al mismo tiempo, las tres escalas interactúan y se influyen entre sí. La resolución de tales conflictos, por lo tanto, se debe implementar desde todas las escalas teniendo en cuenta que, sin embargo, las políticas urbanísticas y ambientales que se activan desde cada uno de los niveles de decisión influyen directa o indirectamente en los otros.

A escala global, ya hace tiempo que se han hecho hueco en la agenda de los organismos internacionales una serie de temas que sólo hace unas décadas eran desconocidos o, cuando menos, muy minoritarios. Una gran cantidad de convenciones, tratados, convenios, protocolos y acuerdos de alcance interestatal han proliferado los últimos decenios demostrando la consolidación de la llamada conciencia global. Una conciencia global que en los últimos años ha puesto en primera línea la emergencia climática — declarada oficialmente por el Consejo de Gobierno el 08/11/2019 y por el Consejo de Ministros del Estado el 21/01/2020— y la sostenibilidad, como demuestra la adopción, el año 2015, de la Agenda 2030 por parte de la Asamblea General de la ONU.

La Comunidad Autónoma de las Illes Balears, desde su constitución en 1983, ha adoptado diversas iniciativas proteccionistas pioneras en el Estado en muchos de estos campos y ha sido objeto de declaraciones internacionales expresas de reconocimiento y protección por parte de la UNESCO: la de Menorca como Reserva de la Biosfera (1993); el conjunto formado por la de Dalt Vila, las praderas de posidonia oceánica de las Pitiusas y la necrópolis fenicio-púnica del Puig des Molins y el asentamiento de sa Caleta como Patrimonio de la Humanidad (1999); y la de la sierra de Tramuntana de Mallorca como Patrimonio de la Humanidad en su versión de paisaje cultural (2011).

Y, sin embargo, las Illes Balears se han visto profundamente transformadas por la urbanización y la edificación de sus costas e interior, incrementando la presión sobre unos territorios y recursos limitados. A causa de los excesos producidos, el crecimiento cuantitativo de la nueva urbanización se ha cuestionado y se ha generado un cierto consenso en la idea de que hay que enfocar la actividad urbanística y territorial hacia la conservación, recuperación y rehabilitación de todo el patrimonio ambiental y urbano de la comunidad, un patrimonio que va más allá de las áreas naturales y los centros históricos de las poblaciones y que abarca todo el mundo rural, los ensanches, las urbanizaciones residenciales y las zonas turísticas.

Con el objetivo de consolidar esta política de fondo este decreto ley quiere contener el crecimiento expansivo de la nueva urbanización y asegurar la protección del suelo rústico, evitando la consolidación de situaciones que puedan ir en la línea contraria a la que diseñen la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales Insulares.

Conforme con el objetivo general que se acaba de exponer, el decreto ley establece un conjunto de determinaciones específicas que afectan a las diversas clases de suelo, esto es, tanto a aquellas que están asociadas a la idea de desarrollo urbano como a aquella otra que, contrariamente, responde al propósito de preservar el suelo de los procesos de transformación urbanística.

Así, a la vista de que ha transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin que todos los municipios afectados hayan iniciado la adaptación a dicha disposición, se considera urgente y necesario establecer una serie de medidas dirigidas a garantizar esta adaptación respecto de los suelos urbanos sin urbanización consolidada, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los que concurren determinadas circunstancias, como son que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular, que no dispongan de todos los servicios urbanísticos básicos y que requieran de una actuación de transformación urbanística, a estos efectos, habiendo sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación, entre otros requisitos.

En este sentido, se prevé una doble subrogación, primero de los consejos insulares y después del Gobierno de las Illes Balears, respecto de las potestades de alteración del planeamiento previstas en dicha disposición transitoria. En coherencia con esta necesidad de adaptación de los desarrollos previstos en estos terrenos al ordenamiento territorial

vigente, se suspenden las tramitaciones y aprobaciones de planes de desarrollo y de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en estas áreas, hasta el 31 de diciembre de 2022, o hasta la aprobación definitiva de las adaptaciones a que se refiere este artículo, si es anterior.

En segundo lugar, el decreto ley actúa sobre el suelo urbanizable con la intención de disponer su reclasificación como suelo rústico. La razón que explica esta operación se puede entender a la vista de los criterios que determinan la identificación de los terrenos afectados por dicha reclasificación. Se trata siempre de terrenos que se encuentran en situación básica de suelo rural porque ni siquiera han iniciado el proceso de transformación urbanística. Y todo ello con la circunstancia añadida de haberse ya agotado los plazos previstos, o razonablemente previsibles, para ejecutar la correspondiente actuación urbanística. En este sentido, pues, se puede decir que se trata de suelos cuya clasificación, otorgada por el planeamiento urbanístico en un momento pretérito, hoy ya no es expresión cierta de las necesidades actuales de ordenación del espacio urbano. Y tampoco está en conexión, puede decirse igualmente, con el diseño que hacen los planes territoriales insulares en cuanto a las condiciones estratégicas de organización de dicho espacio urbano.

Sin embargo, la reclasificación que establece el decreto ley no es obstáculo para que las administraciones competentes puedan ejercer con total plenitud su potestad de planeamiento, redefiniendo la ordenación de los terrenos afectados conforme a la clasificación y calificación que, en su caso, resulte adecuada y oportuna. Y haciendo posible así, con esta eventual nueva operación, conseguir una ordenación del espacio urbano que satisfaga las necesidades locales a la vez que se adecue al marco supralocal.

En cuanto a la necesidad y la urgencia de este decreto ley, respecto a la reclasificación de suelo urbanizable del artículo 3, se trata de terrenos que hace años que están clasificados como urbanizables y que no se han desarrollado a pesar de haber transcurrido los plazos para hacerlo. Pues bien, conviene en la actualidad dar a estos terrenos la clasificación que corresponde a su estado fáctico real, lo que requiere cuanto antes una norma de rápida aprobación, promulgación y entrada en vigor como es el caso de un decreto ley, a fin de ahorrar posibles intentos de transformar los terrenos si se tramitara una ley por el Parlamento mediante el procedimiento legislativo ordinario, dando lugar con ello a situaciones fácticas irreversibles.

Por otra parte, el decreto ley, en el artículo 4, amplía las prohibiciones de edificar viviendas unifamiliares en las zonas de suelo rústico en el que parece claramente justificada la prohibición, como son las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR), porque estas áreas presentan por definición un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión o de desprendimiento, según dice el artículo 19.1 de las Directrices de Ordenación Territorial. No sería lógico admitir la posibilidad de edificar viviendas unifamiliares en terrenos que tienen un gran peligro de ser inundados, de ser objeto de incendios, sufrir deslizamientos, etc.: la seguridad de las personas y bienes propugna esta regla prohibitiva. En cuanto a los terrenos afectados parcialmente por estas áreas, se prevé un régimen específico.

Al margen de lo anterior, el decreto ley, artículo 5, revisa los parámetros urbanísticos aplicables a las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar en el suelo rústico, ajustándolos respecto de los que se aplicaban anteriormente. La enorme presión edificatoria que existe sobre el suelo rústico de las Illes Balears, motivada en gran parte por la expansión en los últimos años del llamado alquiler turístico sobre este tipo de suelo, está conduciendo al reiterado intento de construir viviendas unifamiliares de dimensiones claramente desproporcionadas para las necesidades de una familia, por lo que resulta conveniente reducir los parámetros aplicables. Esta es la razón por la que el decreto ley revisa a la baja y ajusta los parámetros urbanísticos aplicables al caso, fijándolos en unas cifras que parecen proporcionadas y razonables.

Finalmente, los artículos 6 y 7 del decreto ley introducen medidas de integración paisajística y de sostenibilidad ambiental. Estas medidas derivan en parte del deber de conservación de los bienes inmuebles que establece en general la legislación urbanística, como es el caso de la obligación de recuperar y mantener en buen estado la totalidad de los terrenos y los elementos de valor etnográfico o cultural. Otras medidas derivan del deber de respetar al máximo el perfil y las características del paisaje rural en cuanto a cierres, muros, sistemas y elementos constructivos, impacto de la edificación en el paisaje, etc. Y en el artículo 7 se establecen algunas medidas de ahorro de agua, en defensa de la sostenibilidad

ambiental, dada la falta de agua que hay tradicionalmente en la mayor parte de la superficie de nuestras Islas.

En el caso de las determinaciones relativas al suelo rústico de los artículos 4 a 7, la necesidad y urgencia de la nueva regulación proviene de que, como ya se ha dicho antes, es necesario poner límites lo antes posible a la gran presión edificatoria que existe sobre el suelo rústico de las Islas, motivada en gran parte por la expansión en los últimos años del llamado alquiler turístico sobre este tipo de suelo, lo que ha provocado reiterados intentos de construir viviendas unifamiliares de dimensiones claramente desproporcionadas para las necesidades de una familia, invirtiendo de esta manera el sentido original y excepcional que tiene la posibilidad de edificar viviendas unifamiliares en suelo rústico. Una política que sea respetuosa con el desarrollo sostenible y armónico del suelo rústico exige introducir algunas limitaciones a esta posibilidad mencionada, de tal manera que la construcción de viviendas unifamiliares en rústico se mantenga como tal, es decir, como una posibilidad excepcional. Pues bien, esto requiere cuanto antes una norma de rápida aprobación, promulgación y entrada en vigor como es el caso de un decreto ley, a fin de ahorrar posibles intentos de transformar los terrenos si se tramitara una ley por el Parlamento mediante el procedimiento legislativo ordinario, dando lugar posiblemente a situaciones fácticas irreversibles.

El decreto ley contiene una disposición adicional que establece que no serán de aplicación las previsiones de los artículos 4 a 7 en el caso de que los consejos insulares, en ejercicio de sus competencias, hayan aprobado definitivamente por el Pleno una modificación o revisión del Plan Territorial Insular, en los últimos dos años. En este caso se aplicará lo que hayan establecido en las determinaciones de su Plan Territorial Insular.

La regulación de este decreto ley contiene también dos disposiciones transitorias que determinan en síntesis que el decreto ley no se aplica a los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización así clasificados por instrumentos de planeamiento general que en el momento de la entrada en vigor de este decreto ley estén tramitando su adaptación al Plan Territorial Insular y en las limitaciones de crecimiento establecidas por las Directrices de Ordenación Territorial, como tampoco a las solicitudes de licencia urbanística de edificación en suelo rústico que cuenten con la documentación completa que debe contener legalmente la solicitud y que hayan sido presentadas al Ayuntamiento respectivo antes de la entrada en vigor del decreto ley.

Finalmente, el decreto incluye tres disposiciones finales, las dos primeras para modificar puntualmente dos normas de rango legal y la tercera para determinar su vigencia.

### III

Ante una crisis sanitaria, económica y social sin precedentes en las últimas décadas, se necesitan actuaciones rápidas y eficaces de los poderes públicos por medio de los instrumentos que el ordenamiento jurídico pone a su alcance.

El artículo 49 del Estatuto de autonomía permite al Gobierno de las Illes Balears dictar medidas legislativas en forma de decreto ley, en casos de necesidad extraordinaria y urgente, siempre que no afecten a los derechos establecidos en el Estatuto de autonomía, las materias objeto de leyes de desarrollo básico de este, los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma, la reforma del Estatuto, el régimen electoral ni al ordenamiento de las instituciones básicas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Se trata de una figura inspirada en la prevista en el artículo 86 de la Constitución española, el uso de la cual ha producido una jurisprudencia extensa del Tribunal Constitucional. El alto tribunal ha insistido en que la definición, por parte de los órganos políticos, de una situación de extraordinaria y urgente necesidad debe ser explícita y razonada, y que debe haber una «conexión de sentido», o relación de adecuación, entre la situación excepcional y las medidas que se pretendan adoptar, que deben ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata. Es exponente de esta doctrina constitucional la reciente Sentencia 12/2015, de 5 de febrero, en la que se recogen los pronunciamientos reiterados del alto tribunal sobre la utilización de este instrumento normativo.

Desde la Sentencia 137/2011, de 14 de septiembre, el Tribunal Constitucional ha reconocido que la valoración de la necesidad extraordinaria y urgente puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, puede tener origen en la inactividad previa de la Administración competente, siempre que concurra efectivamente la excepcionalidad de



la situación. Asimismo, el Tribunal Constitucional, en la misma línea que la anterior Sentencia 29/1986, de 20 de febrero, en la Sentencia 237/2012, de 13 de diciembre, razona que no se debe confundir la eficacia inmediata de la norma con su ejecución instantánea y, por tanto, se debe permitir que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Por lo tanto, la necesidad y la importancia de alcanzar los objetivos explicitados en este preámbulo determina la urgencia de las medidas que se deben adoptar, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación parlamentaria de las leyes, tanto por el procedimiento ordinario como por el de urgencia, y, en consecuencia, justifica la utilización del instrumento del decreto ley que prevé el artículo 49 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears.

Se trata de evitar comportamientos que impidan o dificulten alcanzar los objetivos de las normas de protección y de defensa de los valores naturales, dado que éstas requieren una exigencia de inmediatez para evitar que su conocimiento por parte de los sujetos previsiblemente afectados pueda conducir a que, durante el tiempo de la tramitación del procedimiento legislativo, se realicen actuaciones o comportamientos con el fin de impedir o dificultar la aplicación protectora, o se creen situaciones edificatorias de reparación difícil.

De este modo, el decreto ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que la finalidad que justifica la legislación de urgencia sea atender una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes.

En el actual escenario es urgente y necesario adoptar medidas para proteger la salud pública, pero también es adecuada la vía de legislación de excepción para la adopción de medidas de protección territorial y medio ambiental que deben contribuir a encarar mejor el futuro de las Illes Balears una vez finalizada la situación crítica.

Los motivos de oportunidad que se han expuesto, así como las medidas que se adoptan en este decreto ley, justifican ampliamente y razonadamente la adopción de esta norma de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3).

Así las cosas, la utilización de esta figura normativa como instrumento para la introducción de las medidas que contiene, cumple con los dos presupuestos de validez, como son, la situación de extraordinaria y urgente necesidad y la no afectación a las materias que le son vedadas.

Este decreto ley se ajusta a los principios de buena regulación, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, dado que la iniciativa se fundamenta en el interés general que supone la protección del territorio y del medio ambiente, en atención a las circunstancias sociales y económicas excepcionales derivadas de la crisis actual, que han puesto de manifiesto la necesidad de acometer la actividad protectora que contiene este decreto ley, siendo este el momento de adoptar medidas adicionales para atender estas necesidades, y siendo también el decreto ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

La norma se adecua también al principio de proporcionalidad porque contiene la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo de proteger el territorio, el paisaje y el medio ambiente. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, estableciendo normas claras que aseguran la mejor protección de los derechos de los ciudadanos, proporcionando certeza y agilidad.

Por tanto, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 49 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears, así como el artículo 86 de la Constitución Española, como presupuestos que habilitan la aprobación de este decreto ley, por lo que, en el contexto de alarma que están afrontando todas las comunidades autónomas, el Gobierno de las Illes Balears considera plenamente adecuado el uso de este instrumento para dar cobertura a las disposiciones que se han descrito, dado que responde a la exigencia de que haya una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación excepcional y las medidas que se pretenden adoptar, que son idóneas, concretas y de eficacia inmediata.

IV

Este decreto ley se estructura en siete artículos, distribuidos en tres capítulos, una disposición adicional única, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El capítulo I define el objeto y finalidad del decreto ley.

En el capítulo II, los artículos 2 y 3 incluyen las determinaciones aplicables a los suelos de desarrollo urbano. Por un lado, regula las determinaciones sobre suelo urbano con urbanización no consolidada y, por otro lado, determina el suelo urbanizable que queda reclasificado mediante el decreto ley.

En el capítulo III, los artículos 4, 5, 6 y 7 regulan las condiciones de ordenación del suelo rústico y contienen determinaciones relativas a la implantación de nuevas edificaciones y usos en determinados terrenos de suelo rústico, establecen las condiciones de edificación relativas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico, así como las medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca y las medidas de ahorro de agua que se deben adoptar.

La disposición adicional única, como ya se ha explicado, prevé excepciones a la aplicación del capítulo III para aquellas islas que cuenten con planes territoriales revisados o modificados en los últimos años.

Las dos disposiciones transitorias establecen el régimen transitorio aplicable a los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización y el relativo a las solicitudes de licencia en suelo rústico.

La disposición final primera modifica la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) para aclarar que las modificaciones puntuales del artículo 9.4 de la citada ley también se podrán aplicar a los PRUG y los Planes de Gestión de Red Natura 2000.

La disposición final segunda modifica el 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, para corregir el hecho de que este artículo ha introducido, entre los usos permitidos a los sistemas generales de infraestructuras y servicios el de las instalaciones destinadas a la construcción, reparación, almacenamiento y mantenimiento de embarcaciones, cuando la intención del Gobierno es la de permitir y facilitar los usos de recogida municipal de residuos (puntos verdes).

Por último, la disposición final tercera determina la vigencia inmediata de este decreto ley.

Este decreto ley se dicta al amparo de los títulos competenciales establecidos en los puntos 3, 8, 9, 10 y 46 del artículo 30 y en el punto 6 del artículo 31 del Estatuto de autonomía de las Illes Balears.

Por todo esto, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en la sesión extraordinaria del día 25 de mayo de 2020, se aprueba el siguiente Decreto Ley:

## CAPÍTULO I

### **Objeto y finalidad**

#### **Artículo 1.** *Objeto y finalidad.*

Este decreto ley 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 este patrimonio.



CAPÍTULO II

**Determinaciones aplicables a los suelos de desarrollo urbano**

**Artículo 2.** *Determinaciones sobre suelo urbano con urbanización no consolidada.*

1. Transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, sin que el municipio afectado no haya iniciado la adaptación a la mencionada disposición, los consejos insulares, antes del día 31 de diciembre de 2021, tienen que asumir las potestades de ordenación urbanística de los terrenos afectados. Esta ordenación puede considerar el mantenimiento del régimen que resulte de la aplicación del apartado 2 de la mencionada disposición transitoria undécima, o bien alterar el planeamiento en los términos que determina el apartado 3, sea para conferir una nueva ordenación de los terrenos manteniendo la condición de suelo urbano sin urbanización consolidada, sea para conferirlos una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico, respecto de los terrenos que el planeamiento general clasifica formalmente como urbanos, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los cuales concurren acumulativamente, las circunstancias siguientes:

a) Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular.

b) Que, para poder disponer de todos los servicios urbanísticos básicos, tenga que llevar a cabo una actuación de transformación urbanística y que, a estos efectos, los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del correspondiente ámbito o unidad de actuación.

c) Que no se haya iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

d) Que no estén rodeados con más de dos tercios de su perímetro por suelos que tengan la condición de urbanos por haber sido completamente urbanizados.

e) Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no sea imputable a la Administración.

2. En caso de que no se hayan previsto plazos de vencimiento a los que se refiere la letra e) de la parte 1 de este artículo, se debe entender que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se da alguna de las siguientes circunstancias:

a) Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si ésta no estuviera contenida en el plan, y no haberse dictado acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

b) Haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

3. Los consejos insulares pueden realizar las adaptaciones a las que se refiere este artículo mediante modificaciones puntuales del plan territorial insular.

4. Se entiende iniciado el procedimiento de adaptación a que se refiere el apartado 4 de la disposición transitoria undécima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, por parte de los ayuntamientos, cuando se haya llevado a cabo la aprobación inicial antes de la entrada en vigor de este decreto ley. Asimismo, se entiende que los consejos insulares han asumido las potestades de alteración del planeamiento referidas en el apartado 1, si han aprobado inicialmente el instrumento de ordenación antes de día 31 de diciembre de 2021.

5. La subrogación de los consejos insulares establecida en el apartado primero de este artículo, no será aplicable al Ayuntamiento de Palma, el cual deberá llevar a cabo las adaptaciones en el mismo plazo y condiciones establecidas para los consejos.

6. En caso de que el día 31 de diciembre de 2021 los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma no hayan ejercido las potestades a que se refiere el apartado primero de este artículo, estas serán asumidas, por subrogación, por parte del Gobierno de

las Illes Balears, el cual debe aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022.

7. Quedan suspendidas las tramitaciones y aprobaciones de planes de desarrollo y de instrumentos de gestión, así como el otorgamiento de toda clase de autorizaciones y licencias urbanísticas en estas áreas, hasta el 31 de diciembre de 2022, o hasta la aprobación definitiva de las adaptaciones a que se refiere este artículo, si es anterior.

**Artículo 3. Reclasificación de suelo urbanizable.**

1. Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, en virtud de este decreto ley, los terrenos siguientes:

a) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran 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.

b) Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que en el momento de entrada en vigor de este decreto ley cumplan con los siguientes requisitos:

i. Que el planeamiento general municipal donde se han previsto no esté adaptado a las determinaciones relativas al suelo urbanizable establecidas por el correspondiente Plan Territorial Insular.

ii. Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística.

iii. Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de dicha actuación, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.

2. En el caso de que no se hayan previsto los plazos a que se refiere la letra b), epígrafe iii anterior, se entenderá que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se dan las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, transcurridos ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general y no haber recaído acto de aprobación definitiva del plan parcial.

b) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, haber transcurrido cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución y no haber recaído acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de nueva urbanización.

3. A pesar de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores, no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructuras ya construidas o que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. A los efectos de este precepto, se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización.

c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

4. Las reclasificaciones de suelos urbanizables conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

### CAPÍTULO III

#### Condiciones de ordenación del suelo rústico

**Artículo 4.** *Determinaciones relativas a la implantación de nuevas edificaciones y usos en determinados terrenos de suelo rústico.*

1. No se pueden ubicar nuevas viviendas unifamiliares aisladas en los terrenos que estén incluidos dentro de las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR) de erosión, de desprendimiento, de incendio y de inundación, a menos que estén vinculados a explotaciones agropecuarias y de acuerdo con lo establecido en la legislación específica.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en aquellas parcelas incluidas parcialmente dentro de las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR), se pueden autorizar los usos, las edificaciones o instalaciones de acuerdo con el plan territorial o el planeamiento, siempre que la edificación no se emplace en la superficie de la parcela incluida dentro de la citada área. A los efectos de parcela mínima, edificabilidad, ocupación, volumen máximo y otros parámetros edificatorios, la superficie a considerar será la totalidad de la parcela.

**Artículo 5.** *Condiciones de edificación relativas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico.*

1. Son aplicables a las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar en el suelo rústico, siempre que este uso no esté prohibido, los parámetros edificatorios, según las distintas categorías recogidas en el correspondiente Plan Territorial Insular, siguientes:

a) Superficie construible máxima, expresada en metros cuadrados de techo, que no puede superar los porcentajes de parcela siguientes:

- En Red Natura 2000 y suelo rústico protegido que sea Área Rural de Interés Paisajístico (SRP-ARIP): 1%
- En el resto de categorías de suelo rústico: 1,5%.

b) El porcentaje máximo de la parcela que se puede ocupar para la edificación y demás elementos constructivos es:

- En Red Natura 2000, SRP-ARIP: 1,5%.
- En el resto de categorías de suelo rústico: 2%.

c) Volumen máximo del conjunto de la edificación, en cualquier categoría de suelo rústico: 900 m<sup>3</sup>.

2. El planeamiento territorial o urbanístico puede fijar parámetros más restrictivos que los anteriores.

**Artículo 6.** *Medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca.*

La solicitud de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en suelo rústico, salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica, debe incluir un proyecto técnico que recoja todas las medidas de integración paisajística y ambiental que se deben llevar a cabo en la totalidad de la finca, en función de sus características, tendentes a:

a) Recuperar y mantener la totalidad de los terrenos en buen estado según sus características naturales, en particular, mantener la masa boscosa en condiciones que minimice la extensión de incendios forestales y de forma que no perjudique las especies protegidas que deban preservarse y, en zonas agrícolas, mantener los cultivos tradicionales y las plantaciones frutales o, en otro caso, mantener la explotación agraria existente.

b) Recuperar y mantener todos los elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la finca, como es el caso de banales, paredes u otros elementos de piedra seca.

c) Eliminar los elementos de cierre construidos sin seguir los sistemas y materiales tradicionales propios de cada isla.

d) Reducir el impacto de la edificación sobre el cielo nocturno, garantizando el cumplimiento de la legislación vigente en materia de contaminación lumínica.

e) Los cierres de las fincas y edificaciones sólo se podrán hacer con acabados tradicionales o bien con vallas cinegéticas que permitan el paso de la fauna. Se adoptará la estructura y trazado que mejor se adecue al paisaje y se debe priorizar el uso de elementos vegetales, que deben ser autóctonos.

**Artículo 7. Medidas de ahorro de agua.**

1. Los proyectos de construcción de edificaciones en suelo rústico, salvo las vinculadas a explotaciones agropecuarias que se regirán por la legislación específica, deben prever la recogida de las aguas pluviales de las cubiertas para su reutilización en las necesidades de la edificación y/o de la finca.

2. El uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico no puede dar lugar a la construcción de más de una piscina por finca. La lámina de espejo de agua de las nuevas piscinas en suelo rústico no puede exceder de treinta y cinco (35) m<sup>2</sup> y su volumen, los sesenta (60) m<sup>3</sup>.

**Disposición adicional única. Excepciones.**

Las previsiones del capítulo III no son de aplicación cuando el Pleno del Consejo Insular correspondiente haya aprobado definitivamente una revisión o modificación del Plan Territorial Insular en los dos años anteriores a la vigencia de este decreto ley.

**Disposición transitoria primera. Régimen transitorio aplicable a suelos urbanos sin urbanización consolidada, urbanizables o aptos para la urbanización.**

Mantienen la clasificación de suelo urbano o de suelo urbanizable programado o apto para la urbanización aquellos terrenos así clasificados por instrumentos de planeamiento general que en el momento de la entrada en vigor de este decreto ley estén tramitando su adaptación a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular.

A los efectos de la aplicación de esta disposición, se debe entender que se está tramitando la adaptación cuando se haya adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley, y siempre que no haga más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal a las determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano del correspondiente Plan Territorial Insular.

**Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de las solicitudes de licencia en suelo rústico.**

Las determinaciones contenidas en este decreto ley en relación con el suelo rústico no son de aplicación a las solicitudes de licencia urbanística de edificación que cuenten con la documentación completa que debe contener legalmente la solicitud y que hayan sido presentadas en el Ayuntamiento respectivo antes de la entrada en vigor de este decreto ley.

**Disposición derogatoria única. Normas que se derogan.**

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a este decreto ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto 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.

**Disposición final primera.** *Modificación de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO).*

Se añade un último párrafo al apartado 4 del artículo 9, sobre procedimiento de elaboración, con la siguiente redacción:

«Este procedimiento simplificado también se podrá aplicar en el caso de las modificaciones puntuales de los planes rectores de uso y gestión de los espacios naturales protegidos y de los planes de gestión Natura 2000.»

**Disposición final segunda.** *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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19.*

Se modifica el contenido 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, que pasa a tener la siguiente redacción:

**«Artículo 6.** *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).*

1. Con carácter extraordinario y para impulsar y revitalizar la actividad económica tras la crisis provocada por la pandemia del SARS COV 2, y con el fin de atender la necesidad de áreas urbanizadas aptas para actividades que requieren de espacios adecuados con un nivel bajo de edificación, como los vinculados a la recogida municipal de residuos (puntos verdes), se establece un procedimiento urbanístico extraordinario para la ordenación de sistemas generales de infraestructuras y equipamientos.

2. Los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se pueden delimitar preferentemente en suelo urbano, aunque también se podrán delimitar en cualquier clase de suelo, siempre que esté debidamente justificado y no existan otras alternativas ya ordenadas en el planeamiento. En caso de que se delimiten en suelo rústico deben ubicarse en categorías de suelo rústico común.

En el caso de municipios con más de un 90 por ciento de suelo rústico protegido también se pueden ubicar en áreas rurales de interés paisajístico (ARIP) que no sean de naturaleza boscosa; en este caso dentro del mismo procedimiento se han de añadir medidas compensatorias equivalentes para incrementar las superficies de suelo rústico protegido y, si no es posible, de incrementar el nivel de protección de este.

3. La edificabilidad global máxima no puede superar 0,1 m<sup>2</sup> de techo por cada m<sup>2</sup> de suelo. El uso global principal debe ser el de infraestructuras y de equipamientos. El uso residencial y turístico es incompatible.

4. La administración promotora debe realizar una propuesta de delimitación y de ordenación del ámbito que debe ser sometida a la tramitación ambiental correspondiente. Junto con la documentación técnica para la ordenación ha de elaborar un estudio de movilidad generada que incluya las medidas necesarias para garantizar una conectividad adecuada al sistema viario. Asimismo, se elaborará un estudio de impacto paisajístico que incorpore las medidas correctoras necesarias para garantizar la integración adecuada en el entorno.

5. Posteriormente la propuesta debe ser aprobada inicialmente con los efectos de suspensión de licencias previsto en la legislación urbanística, y expuesta al público por un período común de 24 días hábiles, tanto en cuanto a la documentación sustantiva como la ambiental y se solicitarán los informes preceptivos que deben ser emitidos en un plazo máximo de 20 días hábiles.

6. Una vez concluido el trámite de exposición pública, consulta y audiencia, se formulará la propuesta final para completar el trámite de declaración ambiental estratégica y, posteriormente, con los ajustes que sean necesarios, para proceder a la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la administración promotora previo informe de la comisión insular competente en ordenación del territorio y urbanismo, que debe ser emitido en un plazo máximo de 20 días hábiles.

7. La aprobación definitiva de la propuesta se publicará en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) y una vez publicada se puede proceder a la ejecución prevista en la ordenación del sector delimitado y debe considerarse integrada en el planeamiento urbanístico municipal. La aprobación definitiva de esta ordenación tiene los efectos previstos para los planes en la legislación urbanística (publicidad, ejecutividad, obligatoriedad y declaración de utilidad pública).

8. Dado el carácter extraordinario de este procedimiento se limita su aplicación temporal de tal manera que sólo se podrá iniciar durante un periodo de dos años desde la entrada en vigor de este decreto ley.»

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

Este decreto ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

Palma, 25 de mayo de 2020.–La Presidenta, Francesca Lluçh Armengol i Socías.–El Consejero de Medio Ambiente y Territorio, Miquel Mir i Gual.

**Información relacionada**

- El Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de las Illes Balears publicado por Resolución de 17 de junio de 2020 (BOIB núm. 114, de 25 de junio de 2020). [Ref. BOIB-i-2020-90324](#)

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.