

nota informativa

Madrid, 27 de mayo de 2020

Islas Baleares: aprobadas medidas urgentes de protección del territorio con una fuerte carga ecológica

Análisis del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares.

Las medidas urgentes adoptadas con fuerza de ley por el Gobierno balear velan por la protección del medio ambiente, de la naturaleza, del territorio y del paisaje. Estas medidas responden a la necesidad de establecer políticas de gestión, ordenación y mejora de la calidad de los bienes jurídicos expuestos en armonización con las transformaciones que se producen por la evolución social, económica y ambiental.

Para ello, se encomienda a las administraciones públicas la promoción de políticas de equilibrio territorial en las zonas costeras como de interior.

El fomento y promoción de la actividad turística aspira a hacerse compatible con el medio ambiente, el patrimonio cultural, en equilibrio de un territorio muy limitado. Se reconoce el papel social y cultural que el sector primario ha tenido y tiene en la Comunidad Autónoma como actividad productiva, en armonía con la conservación del paisaje, la sostenibilidad, la cultura las tradiciones y costumbres que definen la identidad insular.

Para ello, resulta imprescindible adoptar medidas legales que profundicen en la protección del territorio y en la defensa del medio ambiente avanzando hacia un modelo socio económico sostenible y respetuoso con el entorno natural.

Las medidas legislativas de urgencia giran en torno a la protección del suelo rústico con el fin de contener el desarrollo urbanístico de esta clase de suelo no adaptado a las limitaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territoriales vigentes; en medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de las fincas rústicas; así como en el establecimiento de medidas de ahorro de agua.

En definitiva, se trata de establecer medidas de protección y conservación de los valores ambientales, paisajísticos y urbanos del territorio de las Islas Baleares, 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.

1. Determinaciones sobre suelo urbano con urbanización no consolidada

Los Consejos Insulares, antes del día 31 de diciembre de 2021, podrán modificar el planeamiento urbanístico de los municipios que no se hayan adaptado a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo, y establecer una **nueva clasificación urbanística** a los terrenos que el planeamiento general clasifique como **urbanos destinados a uso residencial, turístico o mixto**, siempre que concurren acumulativamente, las siguientes circunstancias:

- a) Que el PGOU 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 para 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.

Los consejos insulares pueden realizar las adaptaciones o modificaciones mediante modificaciones puntuales del plan territorial insular.

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.

2. Reclasificación de suelo urbanizable

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 Islas Baleares.
- 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.

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 (es decir, aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley).
- c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

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.

3. Condiciones de ordenación del suelo rústico

No se pueden ubicar nuevas viviendas unifamiliares aisladas en los terrenos que estén incluidos dentro de las Áreas de Prevención de Riesgos (SRPAPR) 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.

4. Condiciones de edificación en suelo rústico

Para las edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico, siempre que este uso no esté prohibido:

- **Superficie construible máxima.** 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%
- **Porcentaje máximo de ocupación en parcela.** En Red Natura 2000, SRP-ARIP: 1,5%. En el resto de categorías de suelo rústico: 2%.
- **Volumen máximo del conjunto de la edificación,** en cualquier categoría de suelo rústico: 900 m³

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

5. Medidas de integración paisajística y ambiental para la recuperación y conservación de fincas

La solicitud de construcción de nuevas edificaciones y de reforma integral de las existentes en suelo rústico, debe incluir un proyecto técnico que recoja medidas de integración paisajística y ambiental que se deben llevar a cabo en la totalidad de la finca, 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 preservar 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 márgenes, paredes u otros elementos de piedra seca.
- c) Eliminar los elementos de cierre contruidos sin seguir los sistemas y materiales tradicionales de la isla de que se trate.
- 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 cinéticas que permitan el paso de la fauna.

6. Medidas de ahorro de agua

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.

Quedamos a su disposición para cualquier duda o cuestión que pudiera surgir.

Área Urbanismo y Medio Ambiente

+ 34 91 781 61 60

info@ecija.com