

Mayo 2020

Administrativo  
y Urbanismo

## DECRETO LEY 9/2020, DE 25 DE MAYO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO DE LAS ILLES BALEARS

### RESUMEN

El BOCAIB ha publicado el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección de las Illes Balears que tiene por objeto establecer medidas de rango legal para incrementar la protección del suelo rústico de las Illes Balears.

A continuación, incluimos breve explicación de las principales medidas y su afectación.

La medida de mayor trascendencia que aborda el Decreto Ley es la reclasificación como suelo rústico de determinados suelos clasificados como suelo urbanizable. La reclasificación se contiene en el artículo 3 al disponer que quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, los terrenos siguientes: i) los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a 8 años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la LUB (Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears); ii) 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 la entrada en vigor del Decreto Ley reúnan los requisitos siguientes: a) no haberse adaptado el correspondiente planeamiento general municipal a las determinaciones del Plan Territorial Insular (PTI); b) que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y ejecución previstos en la legislación urbanística y, c) que hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de la actuación, estén previstos en el planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.

De los anteriores requisitos, llama la atención el relativo a la falta de adaptación del planeamiento general al correspondiente PTI, en la medida que dicha adaptación no correspondía a los propietarios, sino que se trataba de una obligación de las administraciones locales y de los Consejos Insulares. Por tanto, se pretende desclasificar suelo cuya falta de desarrollo no es imputable a los propietarios sino a la Administración pública competente.

En lo relativo al suelo urbano no consolidado con destino residencial o turístico, para aquellos municipios que no hayan adaptado su planeamiento general a la LUB (disponían de un año según la DT.11ª.4), se habilita a los Consejos Insulares primero, y después al Govern balear, para que antes del 31 de diciembre de 2021, asuman las potestades de planeamiento (subrogación) sea para ordenar dichos suelos manteniendo la condición de suelo urbano no consolidado, sea para conferirles una nueva clasificación como suelo urbanizable o como suelo rústico. En esencia, tal subrogación podrá operar si se trata de municipios cuyo planeamiento general no haya sido adaptado al PTI y siempre que hayan vencido los plazos para hacer efectiva la actuación de transformación urbanística de dichos suelos urbanos no consolidados por la urbanización. En todo caso, la gravedad reside en que mientras no se produzca tal adaptación por parte de las administraciones insulares, quedan suspendidas todas 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.

En nuestra opinión, las mencionadas reclasificaciones de suelo que anuncia el Decreto Ley, cuando la falta de desarrollo urbanístico o de actuación no es imputable a los propietarios del suelo, legitimará (una vez convalidado por el Parlamento Balear) la formulación de las oportunas reclamaciones de responsabilidad patrimonial por el grave daño económico que puede ocasionar a los propietarios de suelo urbanizable o urbano no consolidado.

El Decreto Ley también incorpora previsiones sobre ordenación del suelo rústico. Así, incorpora la prohibición de implantar nuevas viviendas unifamiliares aisladas en terrenos incluidos dentro de las Áreas de Prevención de Riesgos (SRP-APR), a menos que estén vinculadas a explotaciones agropecuarias. Asimismo, establece nuevos parámetros edificatorios para las viviendas unifamiliares en suelo rústico, siempre que el uso no esté prohibido, según se sitúen en Red Natura 200 y suelo rústico que sea Área Rural de Interés Paisajístico (SRP-ARIP) o resto de categorías de suelo rústico. En cualquier caso, se establece que el volumen máximo del conjunto de la edificación, en cualquier categoría, sea de 900 m<sup>3</sup>. Según la DT.2ª del Decreto Ley estas nuevas limitaciones no son de aplicación a solicitudes de licencias en trámite que cuenten con la documentación completa que debe contener legalmente la solicitud. Ello requerirá también un análisis específico, caso por caso, habida cuenta la complejidad que comporta en la práctica una autorización de estas características.

**NOTA: El contenido del presente documento puede verse afectado o modificado por las futuras decisiones que las autoridades y organismos competentes adopten en la materia.**

## ¿TIENE ALGUNA CONSULTA?

Desde el Área de Derecho Administrativo y Urbanismo trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

### CONTACTO:

Eva Giménez  
Socia del Área de Derecho Administrativo  
y Urbanismo  
[eva.gimenez@dwf-rcd.law](mailto:eva.gimenez@dwf-rcd.law)

Cristina Gómez Nebrera  
Socia del Área de Derecho Administrativo  
y Urbanismo  
[cristina.gomez@dwf-rcd.law](mailto:cristina.gomez@dwf-rcd.law)

[www.dwf-rcd.law](http://www.dwf-rcd.law)