



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística.

Comunidad Autónoma de las Illes Balears
«BOIB» núm. 169, de 29 de diciembre de 2022
«BOE» núm. 36, de 11 de febrero de 2023
Referencia: BOE-A-2023-3623

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	2
<i>Artículos</i>	7
Artículo 1. Objeto, finalidad y ámbito de aplicación.	7
Artículo 2. Reclasificación de suelos urbanos sin urbanización consolidada.. . . .	7
Artículo 3. Clasificación de suelo urbanizable directamente ordenado determinados terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia.	8
<i>Disposiciones derogatorias</i>	9
Disposición derogatoria única. Normas que se derogan.	9
<i>Disposiciones finales</i>	9
Disposición final primera. Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.	9
Disposición final segunda. Modificación del anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.	10
Disposición final tercera. Entrada en vigor.	10
ANEXO I	11
ANEXO II	12
ANEXO III	15

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 13 de diciembre de 2024

I

El Estatuto de Autonomía de las Illes Balears establece la competencia exclusiva de nuestra comunidad autónoma sobre ordenación del territorio, incluyendo el litoral, el urbanismo y la vivienda, así como la protección del medio ambiente, ecología y espacios naturales protegidos sin perjuicio de la legislación básica del Estado.

En base al referido título competencial, desde el año 1983 se han ido aprobando las diversas normas autonómicas que han configurado el régimen de ordenación territorial y urbanística propio de las Islas Baleares.

La primera ley de ordenación territorial de las Illes Balears fue la Ley 8/1987, de día 1 de abril (actualmente sustituida por la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial), que estableció una serie de instrumentos encaminados a la realización de una política territorial coordinada e integrada en todo el archipiélago balear.

El instrumento superior y básico para conseguir este fin son las directrices de ordenación territorial aprobadas mediante la Ley 6/1999, de 3 de abril, que actualmente continúan vigentes, si bien han sufrido numerosas modificaciones introducidas a través de leyes de medidas tributarias y administrativas, de urbanismo y sectoriales como la ley agraria, de puertos, de transportes terrestres y movilidad, de vivienda, de residuos y suelos contaminados y de cambio climático.

Con anterioridad a la aprobación de las directrices, la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, ya había definido las áreas de especial protección de interés para la comunidad autónoma por razón de sus excepcionales valores ecológicos y paisajísticos, y había establecido las medidas y condiciones de ordenación territorial y urbanística precisas para su conservación y protección. Pero no fue hasta la aprobación de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears que se abordó la ordenación pormenorizada y el tratamiento integral del suelo rústico frente a los procesos de desarrollo urbanístico.

En cuanto a la regulación de la actividad urbanística, la primera ley general propia de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears fue la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, que se planteó como un instrumento normativo que tenía que permitir concretar en el espacio municipal el modelo territorial fijado por los instrumentos de ordenación supramunicipal. Esta ley optó por excluir de su ámbito la regulación de los usos y actividades en suelo rústico, remitiendo dicha regulación a la legislación específica, a excepción de la intervención en el uso del suelo y disciplina, que sí que se regulaban en dicha ley. Por el contrario, la vigente Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, incorporó tanto el régimen urbanístico del suelo rústico como aspectos de planeamiento y gestión relativos a esta clase de suelo, al considerar como un objetivo básico una regulación unitaria de las tres clases de suelo, si bien, en paralelo se mantiene la regulación del suelo rústico incluida en la Ley de Espacios Naturales y la Ley del Suelo Rústico.

Con posterioridad, se aprobó el Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, con el objetivo de contener el crecimiento expansivo de la nueva urbanización y asegurar la protección del suelo rústico, evitando situaciones que pudieran ser contrarias a las futuras revisiones de los planes territoriales insulares y de las directrices de ordenación territorial.

II

Las directrices de ordenación territorial, aunque tienen vigencia indefinida, previeron un horizonte temporal de diez años. En su artículo 33 limitaron el incremento del suelo clasificado como urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, al 10 % para las islas de Eivissa, Formentera y Mallorca, y al 12 % para la isla de Menorca.

Desde la entrada en vigor de las DOT, en el año 1999, la población residente de las Illes Balears ha crecido en un 43 %, con porcentajes que varían entre el 35 % de Menorca y el 95 % de Formentera. En este tiempo, las Illes Balears se han visto profundamente transformadas por la urbanización y la edificación, incrementando la presión sobre unos territorios y recursos limitados. No obstante, estas cifras contrastan con el escaso consumo del crecimiento residencial, turístico o mixto del artículo 33 de las DOT: Se estima que del 10,13 % de crecimiento que permitían las DOT para el conjunto de las Illes Balears, solo se ha consumido un 2,42 %.

Esta discordancia entre el crecimiento que realmente se ha producido y el formalmente consumido urbanísticamente se explica, en primer lugar, por la pervivencia de planeamientos urbanísticos antiguos marcadamente desarrollistas, que en el año 1999, contenían mucho suelo vacante e importantes áreas delimitadas pendientes de ejecutar, tanto en unidades de actuación de suelo urbano como en sectores de suelo urbanizable. En segundo lugar, por el traslado de la presión residencial no vinculada a la actividad agraria al suelo rústico de las islas de Mallorca, Eivissa y Formentera.

La disposición transitoria undécima de la Ley de Urbanismo de las Illes Balears estableció un régimen específico para aquel suelo urbano, clasificado formalmente como tal en los instrumentos de planeamiento urbanístico general, que no dispone de servicios urbanísticos básicos. Es lo que se denomina suelo urbano sin urbanización consolidada o «falso urbano». Esta disposición otorgó a los municipios el plazo de un año para que se adaptaran a ella, esto es, hasta el día 1 de enero de 2019.

Dado el potencial crecimiento vinculado a los «falsos urbanos» y para asegurar la aplicación de la disposición transitoria undécima, el apartado 1 del artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, previó que, transcurrido el plazo previsto en el apartado 4 de dicha disposición transitoria, sin que el municipio afectado no hubiera iniciado la adaptación a dicha disposición, los consejos insulares debían asumir las potestades de ordenación urbanística de parte de los suelos urbanos sin consolidar, antes del día 31 de diciembre de 2021.

Por su parte, el apartado 6 del citado artículo 2, dispuso que, en el caso de que el día 31 de diciembre de 2021 los consejos insulares o el Ayuntamiento de Palma no hubiesen ejercido las potestades a las que hace referencia el apartado primero de este artículo, estas serían asumidas, por subrogación, por el Gobierno de las Illes Balears, el cual debía aprobar el correspondiente instrumento de ordenación antes del 31 de diciembre de 2022.

Así pues, y en cumplimiento del mandato del mencionado apartado 6 del artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, se formula y propone este decreto ley. El artículo segundo clasifica como suelo rústico con la categoría básica de suelo rústico común, los suelos urbanos sin consolidar en el caso de que el consejo insular respectivo no se hubiera subrogado de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020.

Sin embargo, las reclasificaciones que se produzcan no son 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 oportuna y adecuada. 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 urgencia del decreto ley, respecto de las previsiones del artículo segundo, conviene en la actualidad dar a estos terrenos la clasificación que corresponde a su estado fáctico real, lo que requiere la formulación de una norma de rápida aprobación, promulgación y entrada en vigor, como es el caso de un decreto ley, a fin de evitar posibles intentos de transformar los terrenos si se tramitara una ley por el procedimiento legislativo ordinario, dando lugar a situaciones fácticas irreversibles.

III

En el municipio de Sant Josep de sa Talaia, en Eivissa, hay dos edificios conocidos como apartamentos Don Pepe. Se trata de dos bloques de edificios, cada uno con planta baja y cuatro pisos, y con un centenar de viviendas en total. Estos edificios fueron construidos hace

más de cinco décadas, en un espacio controvertido, justo al lado del aeropuerto de Eivissa, y cerca de la línea de costa.

Desde entonces hasta hoy, el avance en diferentes legislaciones promovidas de forma sucesiva en estas cinco décadas para dar mayor seguridad, derechos en salud y bienestar, y protección al entorno con el afán de proporcionar más garantías a la ciudadanía, en las infraestructuras de servicio público y en la conservación del medio ambiente, tuvo un efecto decisivo para el estatus jurídico de estas construcciones, que quedaron situadas dentro de la protección de diversas zonas de influencia como las de AESA, de la línea de exclusión de ruidos del aeropuerto, del Parque Natural de ses Salines, de afectación de costas, así como dentro de zonas declaradas LIC y ZEPA.

Actualmente, por un lado, son edificios antiguos físicamente, con carencias estructurales significativas, que han provocado la apertura de un expediente municipal de ruina en uno de ellos y el consiguiente desalojo de los residentes; por otra parte, jurídicamente, se encuentran fuera de la actual normativa urbanística, lo que impide una intervención de obra de acuerdo con la normativa vigente.

Paralelamente, desde su construcción hasta la actualidad, las viviendas y locales existentes han cambiado de persona propietaria prácticamente en su totalidad. Se puede certificar que las actuales personas propietarias y residentes han cumplido con las obligaciones ciudadanas que les son propias y, por tanto, es necesario considerarlos terceros de buena fe.

Actualmente, este cúmulo de situaciones sobrevenidas genera un grave problema de acceso a la vivienda sobre un gran número de familias que han actuado en todo momento desde una legítima confianza. Este problema aún se magnifica más, si cabe, en la isla de Eivissa, donde el acceso a la vivienda se prevé sumamente complicado y que requiere soluciones al más alto nivel.

Para hacer frente a esta problemática, el día 10 de febrero de 2022, en una reunión a tres bandas mantenida en el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia entre el Gobierno de las Illes Balears, el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia y representantes de las personas propietarias de los apartamentos Don Pepe, se propuso una solución para el problema de vivienda del conjunto de las familias afectadas y que, a la vez, restablecería el espacio natural devolviendo y reforzando los valores medioambientales y ecológicos en todo el entorno.

La solución implica a varias Administraciones y entidades de las Illes Balears, tanto municipales como supramunicipales, como el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, la Consejería de Movilidad y Vivienda, la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, la Consejería de Presidencia, Función Pública e Igualdad, el Consejo Insular de Eivissa y el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI).

Para llevar a cabo esta operación, se aprobó el Decreto 7/2022 de 14 de marzo, por el que se crea la comisión de seguimiento de la solución de vivienda de las personas que habitan los apartamentos Don Pepe y del restablecimiento de los valores ecológicos en la zona, para velar por el correcto desarrollo de la propuesta que se ha consensuado por mutuo acuerdo entre instituciones y personas propietarias.

Llegados a este punto, resulta urgente y necesario, mediante el artículo tercero de este decreto ley, clasificar como suelo urbanizable directamente ordenado unos terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia, para destinarlos a acoger viviendas protegidas de promoción pública que permitan realojar a los propietarios de los apartamentos Don Pepe.

IV

La disposición final primera modifica la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

A causa de los excesos producidos, el crecimiento cuantitativo de la nueva urbanización ha sido puesto en cuestión y se ha generado un cierto consenso en la idea de que es necesario enfocar la actividad urbanística y territorial hacia la conservación, recuperación y rehabilitación de todo el patrimonio ambiental y urbano de la comunidad. Ciertamente, se ha producido un cambio de paradigma en el urbanismo europeo y estatal, reflejado también en

el autonómico, que se opone al tradicional modelo expansionista y desarrollista y que se concreta en el tándem sostenibilidad-rehabilitación urbana.

En los últimos años, el legislador balear ha efectuado varias reclasificaciones a suelo rústico de sectores de suelo urbanizable (disposición adicional 16.^a de la LUIB y artículo 3 del Decreto-ley 9/2020), al considerar que ya no eran conformes a las necesidades actuales de ordenación de espacio urbano. Los terrenos afectados se correspondían con suelos en situación básica de suelo rural, clasificados como suelo urbanizable en un momento pretérito, que no se habían desarrollado pese a haber transcurrido los plazos para ello.

Aprendiendo de los errores del pasado y con la mirada puesta hacia el futuro, se plantea que los nuevos urbanizables que puedan planificar los municipios en el ejercicio de sus competencias urbanísticas estén condicionados a las necesidades reales de los núcleos de población. De acuerdo con todo lo expuesto, el primer apartado de la disposición final establece los casos en que no es posible la clasificación de nuevos sectores urbanizables, exceptuando varios supuestos como son las promociones de vivienda protegida pública y los equipamientos.

Asimismo, uno de los grandes retos del siglo XXI es la emergencia climática. Los últimos informes del IPCC (el grupo intergubernamental de expertos sobre el cambio climático) califican el cambio climático antropogénico como una amenaza para el bienestar de la humanidad y la salud del planeta e instan a las Administraciones a actuar. Las medidas que se adopten en el presente determinarán la forma en que las personas y la naturaleza responderán a los crecientes riesgos.

El agua es un bien escaso en el clima mediterráneo, pero lo será todavía más. El cambio climático en nuestras islas supondrá, entre otros efectos, una reducción de la precipitación, un incremento de la temperatura y una mayor prevalencia de los fenómenos meteorológicos extremos. Todo ello se traduce en una menor disponibilidad de agua subterránea, principal fuente de suministro.

Por este motivo, se aprovecha la ocasión para crear un nuevo artículo de aplicación directa en la Ley de Urbanismo. En concreto, el apartado segundo de la disposición final primera añade un nuevo artículo en el capítulo V del título II de la Ley de Urbanismo, relativo a las normas de aplicación directa. Se trata del artículo 68.bis de medidas para la reducción del consumo de agua. El nuevo artículo recoge medidas que ya se previeron en el artículo 6 del Decreto-ley 9/2020, para el suelo rústico, y amplía su aplicación a todas las islas, a la vez que incorpora medidas nuevas para todas las clases de suelo.

En consonancia con lo dispuesto en el primer apartado de esta disposición final, el tercer apartado introduce una disposición transitoria en la ley de urbanismo de las Illes Balears, la decimosexta, que establece un régimen transitorio aplicable a las modificaciones o revisiones de planeamiento que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable que, a día 27 de diciembre de 2022, que es la fecha prevista para la entrada en vigor de este decreto ley, estén en tramitación.

La disposición final segunda modifica la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, para proteger tres espacios de la isla de Mallorca y uno de la isla de Eivissa. Se trata, en todos los casos, de espacios contiguos a áreas naturales de especial interés con importantes valores naturales, paisajísticos y patrimoniales en los que existe o ha existido presión urbanizadora, por lo que se considera esencial preservarlos del desarrollo urbanístico con una norma con rango de ley.

V

El artículo 49 del estatuto de autonomía permite al Gobierno 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 el ordenamiento de las instituciones básicas de la comunidad autónoma de las Illes Balears. Se trata de una figura inspirada en la que prevé el artículo 86 de la Constitución española, cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia 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 del Administración competente, siempre que concorra efectivamente la excepcionalidad de la situación. Además, 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 debe confundirse la eficacia inmediata de la norma con su ejecución instantánea y, por tanto, debe permitirse que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan un posterior desarrollo normativo y de actuaciones administrativas de ejecución de aquellas.

Por tanto, la necesidad y la importancia de alcanzar los objetivos explicitados en este preámbulo, determina la urgencia de las medidas que deben adoptarse, que exigen un plazo más breve que el que requiere la tramitación 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.

De este modo, el decreto ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que la finalidad que justifica la legislación de urgencia sea atender a 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.

La vía de legislación de excepción es adecuada, pues, ante la situación de emergencia climática y pérdida de los valores característicos de nuestros territorios y paisajes.

Los motivos de oportunidad que se han expuesto, así como las medidas que se adoptan en este decreto ley, justifican amplia 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 contenidas en ella, 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, siendo este el momento de adoptar medidas adicionales para atender estas necesidades, siendo también el decreto ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

La norma se adecua también al principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo de proteger el territorio y contener el crecimiento de nueva urbanización. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, estableciendo normas claras que aseguren 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 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 exista 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.

VI

Este decreto-ley se estructura en tres artículos, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

El artículo 1 establece su objeto, finalidad y ámbito de aplicación.

El artículo 2 reclasifica determinados suelos urbanos sin urbanización consolidada, en cumplimiento del mandato que se contiene en el apartado 6 del citado artículo 2, del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares.

El artículo 3 clasifica como suelo urbanizable directamente ordenado determinados terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia, para destinarlos a acoger viviendas de protección pública para realojar a los propietarios afectados por las actuaciones llevadas a cabo en relación con los apartamentos Don Pepe.

La disposición derogatoria única establece que 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.

La disposición final primera introduce las modificaciones de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, que se han expuesto en el apartado IV de este preámbulo.

La disposición final segunda modifica el anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

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 y 46 del artículo 30 y en el punto 6 del artículo 31 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Por todo ello, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Territorio, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión ordinaria del día 27 de diciembre de 2022, se aprueba el siguiente decreto-ley:

Artículo 1. *Objeto, finalidad y ámbito de aplicación.*

1. Este decreto ley tiene por objeto:

a. Dar cumplimiento al mandato que se contiene en el apartado 6 del artículo 2, del Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, determinando la reclasificación de varios suelos urbanos sin urbanización consolidada.

b. Clasificar como suelo urbanizable directamente ordenado determinados terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia, para destinarlos a acoger viviendas protegidas de promoción pública.

c. Modificar puntualmente la ley de urbanismo de las Illes Balears, con el fin de contener el crecimiento de nueva urbanización.

d. Establecer medidas de carácter medioambiental tales como medidas para la reducción del consumo de agua o la ampliación de algunos ámbitos de las áreas de especial protección.

2. Este decreto-ley es de aplicación en el territorio de las Illes Balears.

Artículo 2. *Reclasificación de suelos urbanos sin urbanización consolidada.*

1. Quedan clasificados como suelo rústico, con la categoría básica de suelo rústico común, los terrenos clasificados formalmente como suelo urbano, destinados a uso residencial, turístico o mixto, en los que concurrieran las siguientes circunstancias día 25 de mayo de 2020:

a) Que el planeamiento general municipal en el que se habían previsto no estuviera adaptado íntegramente al correspondiente plan territorial insular.

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

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

d) Que no estuvieran 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 hubiera vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la actuación de transformación urbanística, estuvieran previstos en los instrumentos de planeamiento, en la delimitación del ámbito de actuación o en el proyecto de urbanización, y que el vencimiento no fuese imputable a la Administración.

2. En caso de que no se hubieran previsto los plazos, se entenderá que estos habían vencido si día 25 de mayo de 2020 se daban las siguientes condiciones:

a) Haber transcurrido ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, o de la aprobación de la delimitación del ámbito de actuación, si esta 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 haber iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística.

3. Mantienen la clasificación de suelo urbano aquellos suelos que se ubiquen en:

a) Municipios que con anterioridad al 25 de mayo de 2020 hayan adoptado el acuerdo de aprobación inicial de un instrumento de planeamiento que implique la adaptación al plan territorial insular y suponga la adopción de determinaciones relativas al suelo de desarrollo urbano.

b) Una isla respecto de la cual su consejo insular haya asumido, con anterioridad al 31 de diciembre de 2021, las potestades de alteración del planeamiento urbanístico en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

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

Artículo 3. *Clasificación de suelo urbanizable directamente ordenado determinados terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia.*

1. Se clasifica como suelo urbanizable directamente ordenado, y destinado a acoger viviendas protegidas de promoción pública para realojar a los propietarios afectados por las actuaciones llevadas a cabo en relación con los apartamentos Don Pepe, los terrenos del término municipal de Sant Josep de sa Talaia que se delimitan de acuerdo con el anexo I de este decreto ley.

2. Las actuaciones de transformación urbanística de los terrenos señalados en el punto anterior se realizarán mediante el sistema de reparcelación en cualquiera de sus modalidades, compensación o cooperación, o mediante la aplicación del sistema de expropiación.

En el plazo de dos meses desde la entrada en vigor de este decreto ley, mediante acuerdo de pleno el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, que puede establecer los parámetros urbanísticos, debe definir el instrumento de gestión urbanística de entre los mencionados en el punto anterior. En caso de que se realice mediante el sistema de reparcelación, el acuerdo de pleno puede delimitar un ámbito superior al establecido en el anexo I de este decreto ley.

3. Las determinaciones previstas en este artículo se imponen y vinculan directamente al planeamiento urbanístico y territorial, por lo que deben incluirse en la primera modificación de planeamiento urbanístico que tramite el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.

4. La obtención de los terrenos a los que se refiere el punto primero de este artículo podrá efectuarse anticipadamente a la aprobación de los instrumentos de equidistribución, mediante su ocupación directa en los términos establecidos en el artículo 96 de la 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

Disposición derogatoria única. *Normas que se derogan.*

Quedan derogadas todas las normas de rango igual o inferior que se opongan a este decreto ley, lo contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto, y en concreto, el artículo 7 del Decreto-ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

1. Se incorpora un nuevo apartado en el artículo 20, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, relativo a suelo urbanizable, que pasa a tener la siguiente redacción:

«2. El planeamiento urbanístico general municipal no puede delimitar nuevos sectores de suelo urbanizable cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a. Las necesidades reales del núcleo puedan ser resueltas mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que siempre deben ser prioritarias frente a los nuevos crecimientos. A tal efecto, se entenderá que se da esta circunstancia cuando:

– El núcleo urbano disponga de más de un 15% de suelo vacante. Se entenderá por suelo vacante aquellas parcelas de suelo urbano de uso no dotacional que, siendo aptas para la edificación, no estén edificadas. Para realizar este cómputo, se excluirán las parcelas de superficie igual o inferior a 500 m².

– El núcleo disponga de superficie equivalente al nuevo crecimiento pretendido en suelo de desarrollo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística. Se entenderá que el núcleo dispone de suelo equivalente cuando el total de superficie de ámbitos de transformación urbanística delimitados en suelo urbano y urbanizable no ejecutados y con plazos vencidos, sea igual o superior a las necesidades de crecimiento, indistintamente del uso global de cada ámbito.

Excepcionalmente, se podrá justificar la incompatibilidad del uso a implantar en el suelo de desarrollo urbano existente en los siguientes casos:

a) Cuando el uso a implantar sean un equipamiento de grandes dimensiones que requiera, una superficie continua mayor a la disponible en el suelo urbano

b) Cuando el uso predominante a implantar sea un equipamiento público y con los suelos disponibles no se pueda asegurar la viabilidad económica y técnica de la actuación o se comprometa el correcto funcionamiento del equipamiento.

c) Cuando el uso predominante a implantar sea residencial y el suelo equivalente se corresponda con un suelo de uso industrial discontinuo con el suelo urbano del núcleo.

d) Cuando el uso predominante a implantar, por cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, sea incompatible con los suelos urbanos existentes y sus usos colindantes.

e) Cuando el uso a implantar sea residencial destinado íntegramente a viviendas protegidas de promoción pública.

b. Se ubiquen en zonas de riesgo delimitadas como área de prevención de riesgo de inundación. Excepcionalmente, se admitirá la clasificación para destinar a equipamientos o infraestructuras promovidos por Administraciones públicas, siempre que se justifique que no existen alternativas de localización viables y condicionado a que puedan implementarse medidas correctoras que no supongan, en ningún caso, un incremento del riesgo de inundación a terceros.»

2. Se incorpora un nuevo artículo en el capítulo V de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, relativo a las normas de aplicación directa, del título II de la ley, con el siguiente contenido:

«Artículo 68 bis. *Medidas para la reducción del consumo de agua.*

Los nuevos edificios y aquellos en los que se lleven a cabo obras de reforma integral tendrán que dotarse de sistemas de fontanería de bajo consumo.

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

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) m² y su volumen, los sesenta (60) m³.

En parques y jardines públicos, se utilizarán pavimentos con un alto índice de reflectancia y tendrán que contar con espacios verdes que actúen a modo de refugio climático. A tal efecto, se sembrarán preferentemente especies autóctonas y/o de bajo requerimiento hídrico y se potenciará su riego con aguas regeneradas.

Se fomentará la utilización de aguas regeneradas para la limpieza y el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos municipales.

Las actuaciones de nueva urbanización y de renovación urbana deberán dotarse de sistemas urbanos de drenaje sostenible.»

3. Se incorpora una disposición transitoria, la decimosexta, a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, con el contenido siguiente:

«Disposición transitoria decimosexta.

Régimen transitorio aplicable a las modificaciones o revisiones de planeamiento que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable.

Las determinaciones contenidas en el apartado 2 del artículo 20 de esta ley no serán de aplicación a las modificaciones o revisiones de planeamiento municipal que delimiten nuevos sectores de suelo urbanizable que, en fecha 27 de diciembre de 2022, se encuentren en tramitación.

A efectos de la aplicación de esta disposición, se entiende que se está tramitando una modificación o revisión de planeamiento municipal cuando se ha adoptado el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento, siempre y cuando no haga más de tres años del último acto esencial en la tramitación del procedimiento de adaptación del planeamiento municipal.»

Disposición final segunda. *Modificación del anexo I, cartografía, de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.*

1. En la isla de Mallorca se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo II, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:

- 24. Es Trenc-Salobrar de Campos.
- 46. Barrancs de Son Gual i Xorrigo.
- 47. Àrees Naturals de la Serra de Tramuntana.

2. En la isla de Eivissa se modifica parcialmente la cartografía de acuerdo con el anexo III, y se amplían los ámbitos de las áreas de especial protección que se indican a continuación:

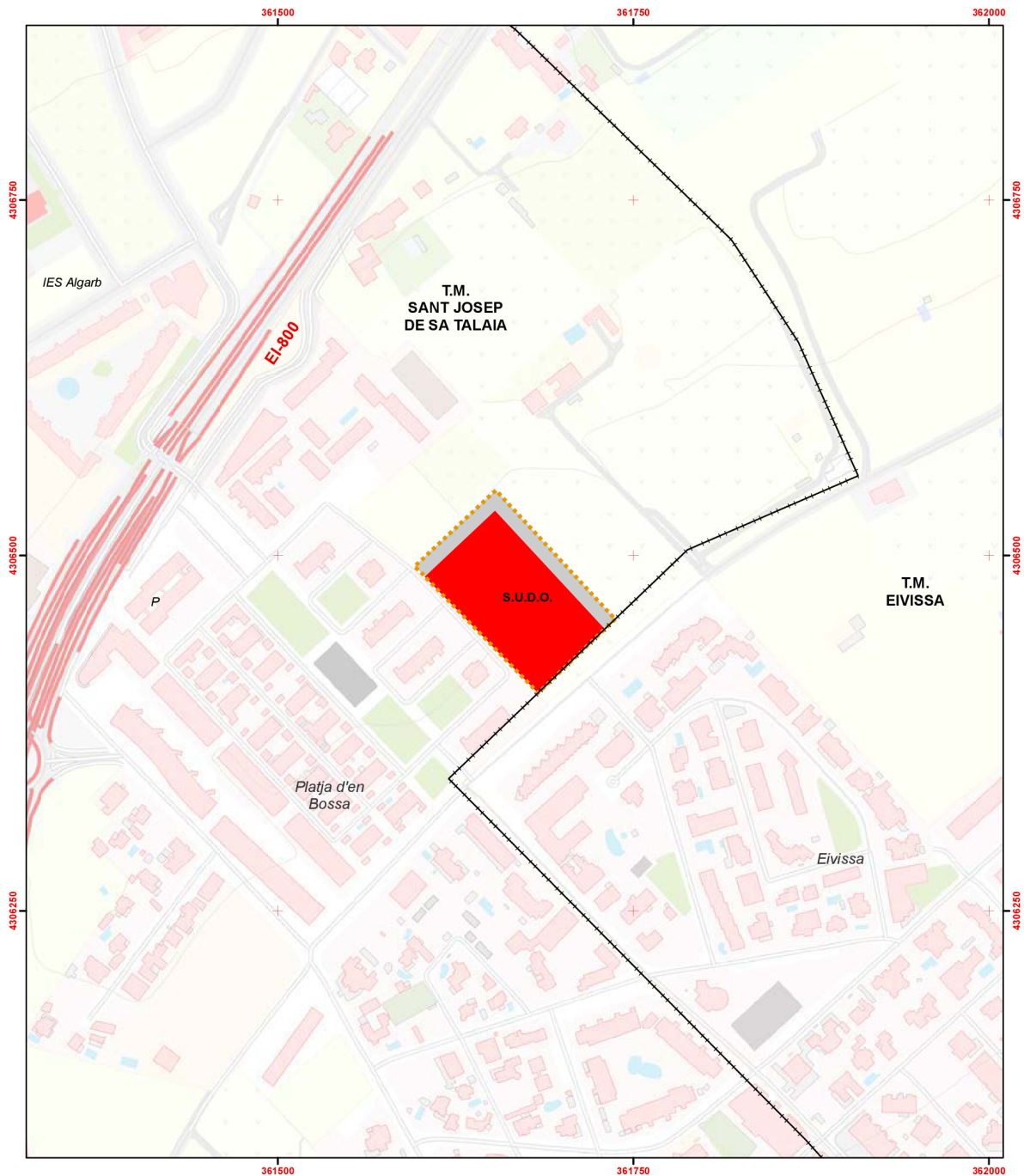
- 4. Cala de Jondal.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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


Palma, 27 de diciembre de 2022.—El Consejero de Medio Ambiente y Territorio (por suplencia, de acuerdo con el artículo 1 del Decreto 10/2021, de 13 de febrero, de la Presidenta de las Illes Balears), Fina Santiago Rodríguez.—El Vicepresidente (por suplencia, de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears), Juan Pedro Yllanes Suárez.

ANEXO I





ANNEX I. CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBANITZABLE DIRECTAMENT ORDENAT
A SANT JOSEP DE SA TALAIA

CLASSIFICACIÓ

 Sector urbanitzable directament ordenat

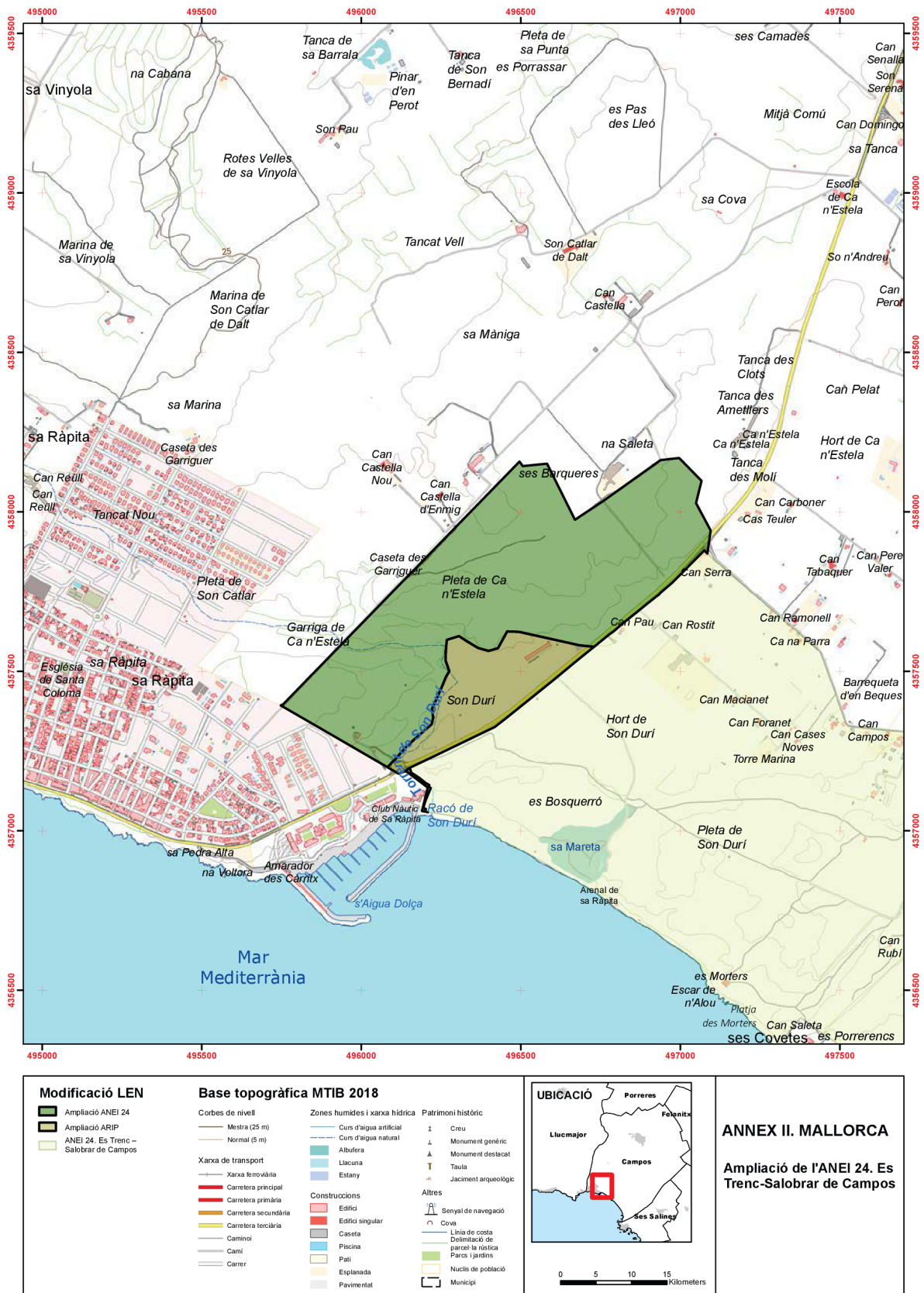
QUALIFICACIÓ

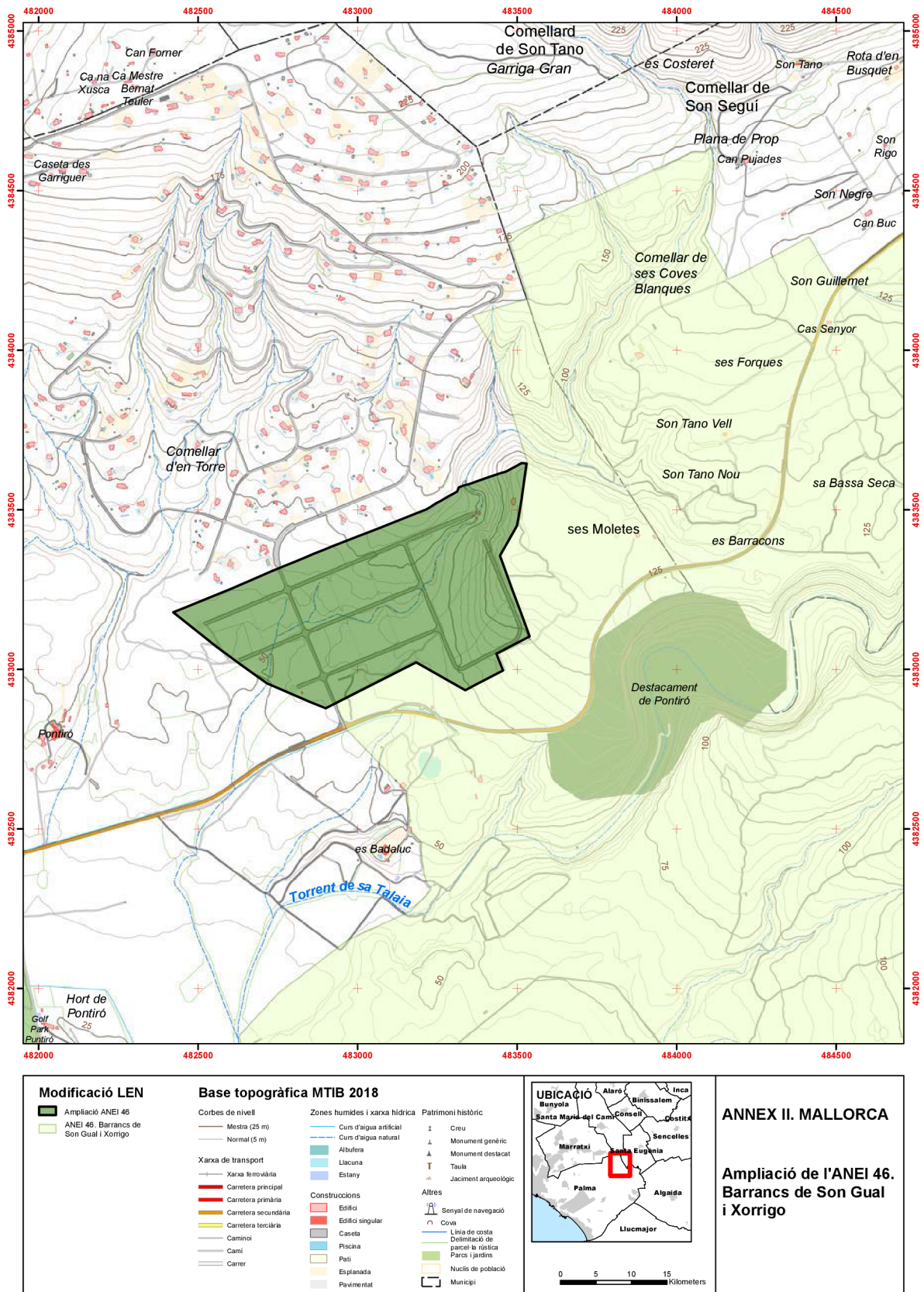
 Xarxa viària

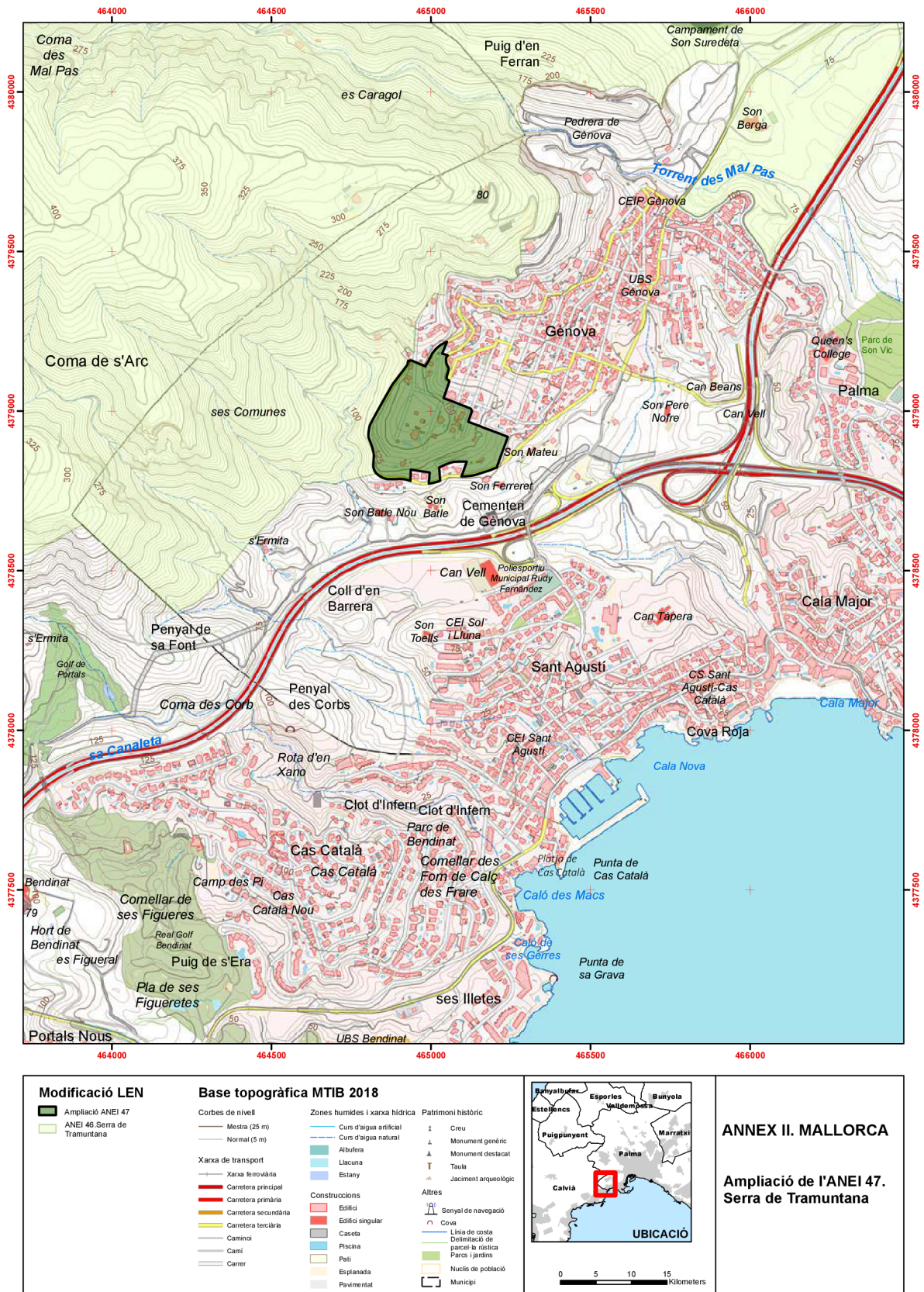
 Habitatge protegit



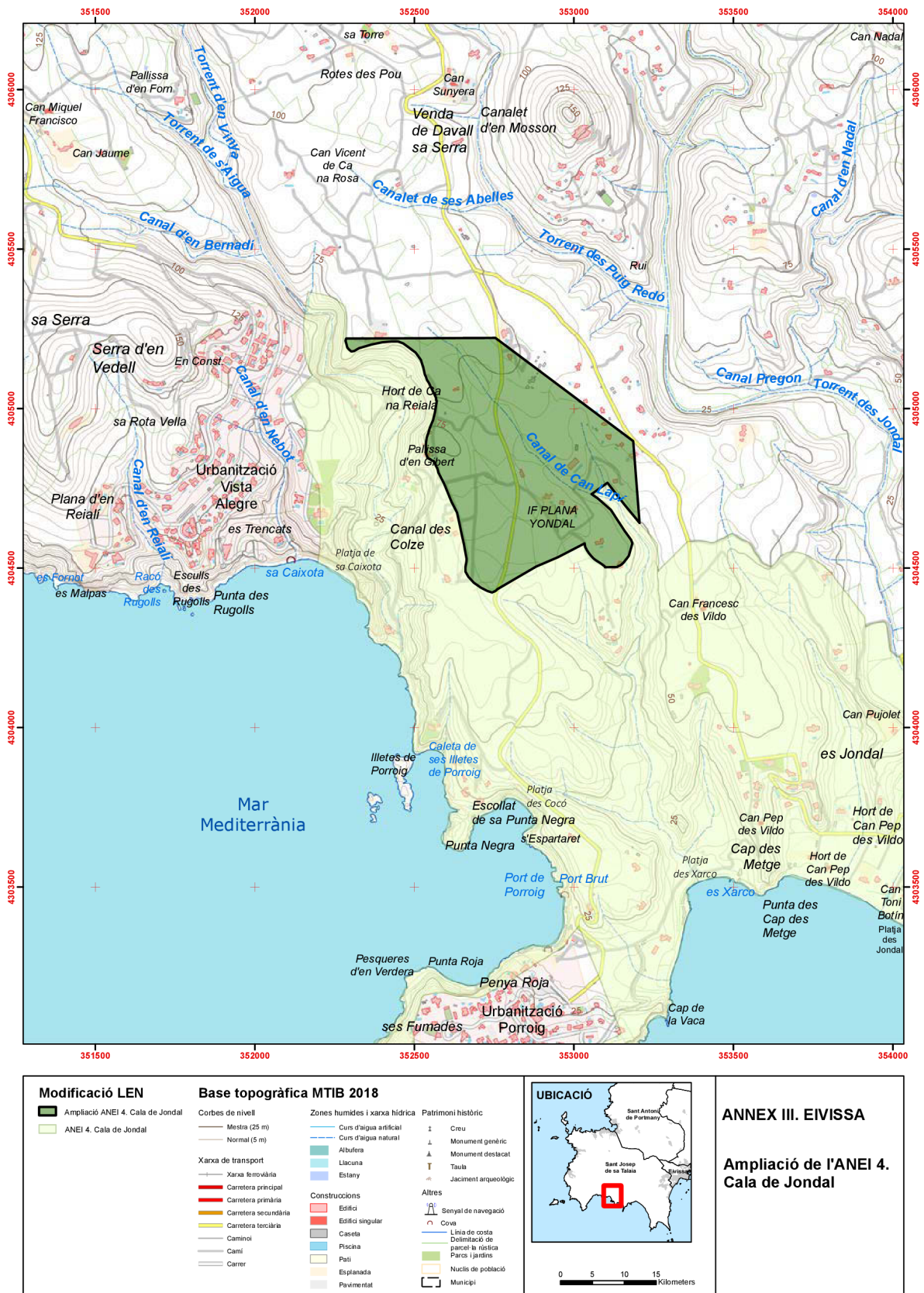
ANEXO II







ANEXO III



Información relacionada

- El Decreto-Ley 10/2022, de 27 de diciembre, ha sido convalidado por Acuerdo del Parlamento de la Illes Balears, publicado por Resolución de 26 de enero de 2023. [Ref. BOIB-i-2023-90023](#)

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.