

Secció I. Disposicions generals

CONSELL DE GOVERN

11758***Decret Llei 10/2022 de 27 de desembre de mesures urgents en matèria urbanística***

I

L'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears estableix la competència exclusiva de la nostra Comunitat Autònoma sobre l'ordenació del territori, incloent-hi el litoral, l'urbanisme i l'habitatge, així com també la protecció del medi ambient, ecologia i espais naturals protegits, sens perjudici de la legislació bàsica de l'Estat.

Sobre la base del referit títol competencial, des de l'any 1983 s'han anat aprovant les diverses normes autonòmiques que han configurat el règim d'ordenació territorial i urbanística propi de les Illes Balears.

La primera Llei d'Ordenació Territorial de les Illes Balears va ser la Llei 8/1987, de dia primer abril (actualment substituïda per la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial) la qual va establir una sèrie d'instruments encaminats a la realització d'una política territorial coordinada i integrada en tot l'arxipèlag balear.

L'instrument superior i bàsic per a aconseguir aquest fi són les Directrius d'Ordenació Territorial aprovades mitjançant la Llei 6/1999, de 3 d'abril, que actualment continuen en vigor si bé han sofert nombroses modificacions introduïdes a través de lleis de mesures tributàries i administratives, d'urbanisme i sectorials com ara la llei agrària, de ports, de transports terrestres i mobilitat, d'habitatge, de residus i sòls contaminats i de canvi climàtic.

Amb anterioritat a l'aprovació de les Directrius, la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, ja havia definit les Àrees d'Especial Protecció d'Interès per a la Comunitat Autònoma per raó dels seus excepcionals valors ecològics i paisatgístics, i havia establert les mesures i condicions d'ordenació territorial i urbanística precises per a la seva conservació i protecció. Però no va ser fins a l'aprovació de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears que es va abordar l'ordenació detallada i el tractament integral del sòl rústic enfront dels processos de desenvolupament urbanístic.

Pel que fa a la regulació de l'activitat urbanística, la primera llei general pròpia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va ser la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, que es va plantejar com un instrument normatiu que havia de permetre concretar en l'espai municipal el model territorial fixat pels instruments d'ordenació supramunicipal. Aquesta llei va optar per excloure del seu àmbit la regulació dels usos i activitats en sòl rústic, remetent dita regulació a la legislació específica, excepció feta de la intervenció en l'ús del sòl i disciplina, que sí que es regulaven en dita llei. Per contra, la vigent Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, incorporà tant el règim urbanístic del sòl rústic com els aspectes de planejament i gestió relatius a aquesta classe de sòl, per considerar com a un objectiu bàsic una regulació unitària de les tres classes de sòl, si bé, en paral·lel es manté la regulació del sòl rústic inclosa en la Llei d'Espais Naturals i en la Llei del Sòl Rústic.

Amb posterioritat, s'aprovà el Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, amb l'objectiu de contenir el creixement expansiu de la nova urbanització i d'assegurar la protecció del sòl rústic, evitant situacions que poguessin anar en contra de les futures revisions dels Plans Territorials Insulars i de les Directrius d'Ordenació Territorial.

II

Les Directrius d'Ordenació Territorial, per bé que tenen vigència indefinida, preveïen un horitzó temporal de 10 anys. En el seu article 33 limitaren l'increment de sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt, al 10% per a les illes d'Eivissa, Formentera i Mallorca, i al 12% per a l'illa de Menorca.

D'ençà de l'entrada en vigor de les DOT, l'any 1999, la població resident de les Illes Balears ha crescut en un 43%, amb percentatges que varien entre el 35% de Menorca i el 95% de Formentera. En aquest temps, les Illes Balears s'han vist profundament transformades per la urbanització i l'edificació, incrementant la pressió sobre uns territoris i recursos limitats. Això no obstant, aquestes xifres contrasten amb l'escàs consum de creixement residencial, turístic o mixt de l'article 33 de les DOT: s'estima que del 10,13% de creixement que permetien les DOT per al conjunt de les Illes Balears, sols se n'ha consumit un 2,42%.

Aquesta discordança entre el creixement que realment s'ha produït i el formalment consumit urbanísticament s'explica, en primer lloc, per la pervivència de planejaments urbanístics antics marcadament desenvolupistes que, l'any 1999, contenien molt sòl vacant i importants àrees



delimitades pendents d'executar, tant en unitats d'actuació de sòl urbà com en sectors de sòl urbanitzable. En segon, pel trasllat de la pressió residencial no vinculada a l'activitat agrària al sòl rústic de les illes de Mallorca, Eivissa i Formentera.

La disposició transitòria onzena de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears establí un règim específic per aquell sòl urbà, classificat formalment com a tal en els instruments de planejament urbanístic general, que no disposa dels serveis urbanístics bàsics. És allò que s'anomena sòl urbà sense urbanització consolidada o «fals urbà». Aquesta disposició atorgà als municipis el termini d'un any perquè s'hi adaptassin, això és, fins dia primer de gener de 2019.

Atès el potencial creixement vinculat als «falsos urbans» i per assegurar l'aplicació de la disposició transitòria onzena, l'apartat 1 de l'article 2 del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, va preveure que, transcorregut el termini previst a l'apartat 4 de l'esmentada disposició transitòria, sense que el municipi afectat no hagués iniciat l'adaptació a l'esmentada disposició, els consells insulars havien d'assumir les potestats d'ordenació urbanística de part dels sòls urbans sense consolidar, abans del dia 31 de desembre de 2021.

Per la seva banda, l'apartat 6 del citat article 2, va disposar que, en cas que el dia 31 de desembre de 2021 els consells insulars o l'Ajuntament de Palma no haguessin exercit les potestats a què fa referència l'apartat primer d'aquest article, aquestes serien assumides, per subrogació, per part del Govern de les Illes Balears, el qual havia d'aprovar el corresponent instrument d'ordenació abans del 31 de desembre de 2022.

Així doncs, i en compliment del mandat de l'esmentat apartat 6 de l'article 2 del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, es formula i proposa aquest decret llei. L'article segon classifica com a sòl rústic, amb la categoria bàsica de sòl rústic comú, els sòls urbans sense consolidar, en el cas que el consell insular respectiu no s'hagués subrogat d'acord amb el previst en l'article 2 del Decret Llei 9/2020.

Tanmateix, les reclasseficacions que es produeixin no són cap obstacle perquè les administracions competents puguin exercir amb total plenitud la seva potestat de planejament, redefinint l'ordenació dels terrenys afectats conforme a la classificació i qualificació que, en el seu cas, resulti escaient i oportuna. I fent possible així, amb aquesta eventual nova operació, aconseguir una ordenació de l'espai urbà que satisfaci les necessitats locals a la vegada que s'adeqüi al marc supralocal.

Quant a la necessitat i la urgència del decret llei, respecte de les previsions de l'article segon, convé en l'actualitat donar a aquests terrenys la classificació que correspon al seu estat fàctic real, la qual cosa requereix la formulació d'una norma de ràpida aprovació, promulgació i entrada en vigor, com és el cas d'un decret llei, a fi d'estalviar possibles intents de transformar els terrenys si es tramités una llei pel procediment legislatiu ordinari, donant lloc a situacions fàctiques irreversibles.

III

En el municipi de Sant Josep de sa Talaia, a Eivissa, hi ha dos edificis coneguts com a apartaments Don Pepe. Es tracta de dos blocs d'edificis, cadascun dels quals amb planta baixa i quatre pisos, i amb un centenar d'habitatsges en total. Aquests edificis foren construïts fa més de cinc dècades, en un espai controvertit, just al costat de l'aeroport d'Eivissa, i a prop de la línia de costa.

Des d'aleshores fins avui, l'avenç en diferents legislacions promogudes de manera successiva en aquestes cinc dècades per donar més seguretat, drets en salut i benestar, i protecció a l'entorn amb l'afany de proporcionar més garanties a la ciutadania, a les infraestructures de servei públic i a la conservació del medi ambient, tengué un efecte decisiu per a l'estatus jurídic d'aquestes construccions, les quals quedaren situades dins la protecció de diverses zones d'influència com les d'AESA, de la línia d'exclusió de renous de l'aeroport, del Parc Natural de ses Salines, d'afectació de costes, així com dins zones declarades LIC i ZEPA.

Actualment, d'una banda, són edificis antics físicament, amb mancances estructurals significatives, les quals han provocat l'obertura d'un expedient municipal de ruïna en un d'aquests i el consegüent desallotjament dels residents; d'altra banda, jurídicament, es troben fora de la normativa urbanística actual, fet que impedeix una intervenció d'obra d'acord amb la normativa vigent.

Paral·lelament, des que es construïren fins a l'actualitat, els habitatsges i locals existents han canviat de persona propietària pràcticament en la seva totalitat. Es pot certificar que les actuals persones propietàries i residents han complert amb les obligacions ciutadanes que els són pròpies i, per tant, cal considerar-los tercers de bona fe.

Actualment, aquest cúmul de situacions sobrevingudes genera un greu problema d'accés a l'habitatge sobre un gran nombre de famílies que han actuat en tot moment des d'una confiança legítima. Aquest problema encara es magnifica més, si és possible, a l'illa d'Eivissa, on l'accés a l'habitatge es preveu summament complicat i que requereix solucions al més alt nivell. Per fer front a aquesta problemàtica, el dia 10 de febrer de 2022, en una reunió a tres bandes mantinguda a l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia entre el Govern de les Illes Balears, l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia i representants de les persones propietàries dels apartaments Don Pepe, es va proposar una solució per al problema d'habitatge del conjunt de les famílies afectades i que, alhora, restabliria l'espai natural retornant i reforçant els valors mediambientals i ecològics a tot l'entorn.



La solució implica diverses administracions i entitats de les Illes Balears, tant municipals com supramunicipals, com ara l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, la Conselleria de Medi Ambient i Territori, la Conselleria de Presidència, Funció Pública i Igualtat, el Consell Insular d'Eivissa i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI).

Per tal de dur a terme aquesta operació, es va aprovar el Decret 7/2022 de 14 de març, pel qual es crea la Comissió de Seguiment de la solució d'habitatge de les persones que habiten els apartaments Don Pepe i del restabliment dels valors ecològics a la zona, per vetllar pel correcte desenvolupament de la proposta que s'ha consensuat per mutu acord entre institucions i persones propietàries. Arribats a aquest punt, resulta urgent i necessari, mitjançant l'article tercer d'aquest Decret llei, classificar com a sòl urbanitzable directament ordenat determinats terrenys del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, per tal de destinar-los a acollir habitatges protegits de promoció pública que permetin realitzar els propietaris dels Apartaments Don Pepe.

IV

La disposició final primera modifica la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Per mor dels excessos produïts, el creixement quantitatiu de la nova urbanització ha estat posat en qüestió i s'ha generat un cert consens en la idea que cal enfocar l'activitat urbanística i territorial cap a la conservació, recuperació i rehabilitació de tot el patrimoni ambiental i urbà de la comunitat. Certament, s'ha produït un canvi de paradigma en l'urbanisme europeu i estatal, reflectit també en l'autonòmic, que s'oposa al tradicional model expansionista i desenvolupista i que es concreta en el tàndem sostenibilitat-rehabilitació urbana.

En els darrers anys, el legislador balear ha efectuat diverses reclasseficcions a sòl rústic de sectors de sòl urbanitzable (disposició addicional 16ª de la LUIB i article 3 del Decret Llei 9/2020), en considerar que ja no eren no conformes a les necessitats actuals d'ordenació d'espai urbà. Els terrenys afectats es corresponien amb sòls en situació bàsica de sòl rural, classificats com a sòl urbanitzable en un moment pretèrit, que no s'havien desenvolupat tot i haver transcorregut els terminis per fer-ho.

Aprenent dels errors del passat i amb la mirada posada cap al futur, es planteja que els nous urbanitzables que puguin planificar els municipis en l'exercici de les seves competències urbanístiques estiguin condicionats a les necessitats reals dels nuclis. D'acord amb tot el que s'ha anat exposant, el primer apartat de la disposició final estableix els casos en què no és possible la classificació de nous sectors urbanitzables, exceptuant determinats supòsits com són les promocions d'habitatge protegit públic i els equipaments.

Així mateix, un dels grans reptes del segle XXI és l'emergència climàtica. Els darrers informes de l'IPCC (el grup intergovernamental d'experts sobre el canvi climàtic) qualifiquen el canvi climàtic antropogènic com una amenaça per al benestar de la humanitat i la salut del planeta i insten les administracions a actuar. Les mesures que s'adoptin en el present determinaran la manera en què les persones i la natura respondran als creixents riscos.

L'aigua és un bé escàs en el clima mediterrani, però encara ho serà més. El canvi climàtic a les nostres illes comportarà, entre d'altres efectes, una reducció de la precipitació, un increment de la temperatura i una major prevalença dels fenòmens meteorològics extrems. Tot plegat es tradueix en una menor disponibilitat d'aigua subterrània, la principal font de subministrament.

Per aquest motiu, s'aprofita l'avinentsa per a crear un nou article d'aplicació directa a la Llei d'Urbanisme. En concret, l'apartat segon de la disposició final primera afegeix un nou article al Capítol V, del Títol II de la Llei d'Urbanisme, relatiu a les normes d'aplicació directa. Es tracta de l'article 68.bis de mesures per a la reducció del consum d'aigua. El nou article recull mesures que ja es varen preveure en l'article 6 del Decret Llei 9/2020, per al sòl rústic, i n'amplia l'aplicació a totes les illes, a la vegada que n'incorpora de noves per a totes les classes de sòl.

En consonància amb el que es disposa en el primer apartat d'aquesta disposició final, el tercer apartat introdueix una disposició transitòria a la llei d'urbanisme de les Illes Balears, la setzena, que estableix un règim transitori aplicable a les modificacions o revisions de planejament que delimitin nous sectors de sòl urbanitzable que, a dia 27 de desembre de 2022, que és la data prevista per a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, estiguin en tramitació.

La disposició final segona modifica la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, per tal de protegir tres espais de l'illa de Mallorca i un de l'illa d'Eivissa. Es tracta, en tots els casos, d'espais contigus a Àrees Naturals d'Especial Interès amb importants valors naturals, paisatgístics i patrimonials en els quals hi ha o hi ha hagut pressió urbanitzadora, per la qual cosa es considera essencial preservar-los del desenvolupament urbanístic amb una norma amb rang de llei.

V

L'article 49 de l'Estatut d'autonomia permet al Govern dictar mesures legislatives en forma de decret llei, en casos de necessitat extraordinària i urgent, sempre que no afectin els drets establerts a l'Estatut d'Autonomia, les matèries objecte de lleis de desenvolupament bàsic d'aquest, els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma, la reforma de l'Estatut, el règim electoral ni l'ordenament de les institucions bàsiques de la comunitat autònoma de les Illes Balears. Es tracta d'una figura inspirada en la que preveu l'article 86 de la Constitució espanyola, l'ús de la

qual ha produït una jurisprudència extensa del Tribunal Constitucional. L'alt tribunal ha insistit que la definició, per part dels òrgans polítics, d'una situació d'extraordinària i urgent necessitat ha de ser explícita i raonada, i que hi ha d'haver una «connexió de sentit», o relació d'adequació, entre la situació excepcional i les mesures que es pretenguin adoptar, que han de ser idònies, concretes i d'eficàcia immediata. És exponent d'aquesta doctrina constitucional la recent Sentència 12/2015, de 5 de febrer, en la qual es recullen els pronunciaments reiterats de l'alt tribunal sobre la utilització d'aquest instrument normatiu.

Des de la Sentència 137/2011, de 14 de setembre, el Tribunal Constitucional ha reconegut que la valoració de la necessitat extraordinària i urgent pot ser independent de la seva imprevisibilitat i, fins i tot, pot tenir origen en la inactivitat prèvia de l'Administració competent, sempre que hi concorri efectivament l'excepcionalitat de la situació. A més, el Tribunal Constitucional, en la mateixa línia que l'anterior Sentència 29/1986, de 20 de febrer, en la Sentència 237/2012, de 13 de desembre, raona que no s'ha de confondre l'eficàcia immediata de la norma amb la seva execució instantània i, per tant, s'ha de permetre que les mesures adoptades amb caràcter d'urgència incloguin un posterior desplegament normatiu i d'actuacions administratives d'execució d'aquelles.

Per tant, la necessitat i la importància d'assolir els objectius explicitats en aquest preàmbul, determina la urgència de les mesures que s'han d'adoptar, que exigeixen un termini més breu que el que requereix la tramitació de les lleis, tant pel procediment ordinari com pel d'urgència, i, en conseqüència, justifica la utilització de l'instrument del decret llei que preveu l'article 49 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

D'aquesta manera, el decret llei constitueix un instrument constitucionalment lícit, sempre que la finalitat que justifica la legislació d'urgència sigui atendre una situació concreta, dins els objectius governamentals, que requereix una acció normativa immediata en un termini més breu que el requerit per la via normal o pel procediment d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis.

La via de legislació d'excepció és adequada, doncs, davant la situació d'emergència climàtica i de pèrdua dels valors característics dels nostres territoris i paisatges.

Els motius d'oportunitat que s'han exposat, com també les mesures que s'adopten en aquest decret llei, justifiquen amplament i raonadament l'adopció d'aquesta norma d'acord con la jurisprudència del Tribunal Constitucional (STC 29/1982, de 31 de maig, FJ 3; 111/1983, de 2 de desembre, FJ 5; 182/1997, de 20 d'octubre, FJ 3).

Així les coses, la utilització d'aquesta figura normativa com a instrument per a la introducció de les mesures que s'hi contenen, compleix amb els dos pressuposts de validesa, com són, la situació d'extraordinària i urgent necessitat i la no afectació a les matèries que li són vedades.

Aquest decret llei s'ajusta als principis de bona regulació, atenent els principis de necessitat i eficàcia, atès que la iniciativa es fonamenta en l'interès general que suposa la protecció del territori i del medi ambient, essent aquest el moment d'adoptar mesures addicionals para atendre aquestes necessitats, i essent també el decret llei l'instrument més adequat per garantir-ne la consecució.

La norma s'adequa també al principi de proporcionalitat perquè conté la regulació imprescindible per assolir l'objectiu de protegir el territori i contenir el creixement de nova urbanització. Igualment, s'ajusta al principi de seguretat jurídica, establint normes clares que assegurin la millor protecció dels drets dels ciutadans, proporcionant certesa i agilitat.

Per tant, en el conjunt i en cada una de les mesures que s'hi adopten, concorren, per la seva naturalesa i finalitat, les circumstàncies d'extraordinària i urgent necessitat que exigeix l'article 49 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, com també l'article 86 de la Constitució Espanyola, com a pressuposts que habiliten l'aprovació d'aquest decret llei, per la qual cosa, el Govern de les Illes Balears considera plenament adequat l'ús d'aquest instrument per donar cobertura a les disposicions que s'han descrit, atès que respon a l'exigència que hi hagi una connexió de sentit o relació d'adequació entre la situació excepcional i les mesures que es pretenen adoptar, que són idònies, concretes i d'eficàcia immediata.

VI

Aquest decret llei s'estructura en tres articles, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

L'article 1 n'estableix l'objecte, finalitat i àmbit d'aplicació.

L'article 2 reclassifica determinats sòls urbans sense urbanització consolidada, en compliment del mandat que se conté a l'apartat 6 del citat article 2, del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

L'article 3 classifica com a sòl urbanitzable directament ordenat determinats terrenys del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, per destinar-los a acollir habitatges de protecció pública per real·lotjar als propietaris afectats per les actuacions dutes a terme en relació amb els Apartaments Don Pepe,

La Disposició derogatòria única estableix que queden derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a aquest decret llei, el contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa.



La disposició final primera introdueix les modificacions de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears que s'han exposat a l'apartat IV d'aquest preàmbul.

La disposició final segona modifica l'annex I, cartografia, de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Per acabar, la disposició final tercera determina la vigència immediata d'aquest decret llei.

Aquest decret llei es dicta a l'empara dels títols competencials establerts en els punts 3 i 46 de l'article 30 i en el punt 6 de l'article 31 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

Per tot això, a proposta del conseller Medi Ambient i Territori, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió extraordinària del dia 27 de desembre de 2022, s'aprova el següent

Decret llei

Article 1

Objecte, finalitat i àmbit d'aplicació

1. Aquest Decret llei té per objecte:

- Donar compliment al mandat que se conté a l'apartat 6 de l'article 2, del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, determinant la reclassificació de diversos sòls urbans sense urbanització consolidada.
- Classificar com a sòl urbanitzable directament ordenat determinats terrenys del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, per tal de destinar-los a acollir habitatges protegits de promoció pública.
- Modificar puntualment la Llei d'urbanisme de les Illes Balears, amb la finalitat de contenir el creixement de nova urbanització.
- Establir mesures de caràcter mediambiental com ara mesures per a la reducció del consum d'aigua o l'ampliació d'alguns àmbits de les àrees d'especial protecció.

2. Aquest Decret llei és d'aplicació en el territori de les Illes Balears.

Article 2

Reclassificació de sòls urbans sense urbanització consolidada

1. Queden classificats com a sòl rústic, amb la categoria bàsica de sòl rústic comú, els terrenys classificats formalment com a sòl urbà, destinats a ús residencial, turístic o mixt, en els quals concorreguessin les següents circumstàncies dia 25 de maig de 2020:

- Que el planejament general municipal on s'havien previst no estigués adaptat íntegrament al corresponent pla territorial insular.
- Que, per poder disposar de tots els serveis urbanístics bàsics, s'hagués de dur a terme una actuació de transformació urbanística i que, a aquests efectes, els terrenys haguessin estat inclosos en la delimitació del corresponent àmbit o unitat d'actuació.
- Que no s'hagués iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.
- Que no estiguessin envoltats amb més de dos terços del seu perímetre per sòls que tinguin la condició d'urbans per haver estat completament urbanitzats.
- Que ja hagués vençut qualsevol dels terminis que, a efectes de legitimar o fer efectiva l'actuació de transformació urbanística, estiguessin prevists en els instruments de planejament, en la delimitació de l'àmbit d'actuació o en el projecte d'urbanització, i que el venciment no fos imputable a l'Administració.

2. En el cas de que no s'haguessin previst els terminis, s'entendrà que aquests havien vençut si dia 25 de maig de 2020 es donaven les següents condicions:

- Haver transcorregut vuit anys de vigència de l'instrument de planejament general, o de l'aprovació de la delimitació de l'àmbit d'actuació, si aquesta no estigués continguda en el pla, i no haver-se dictat acte d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- Haver transcorregut dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i no haver-se iniciat l'execució material de l'actuació de transformació urbanística.

3. Mantenien la classificació de sòl urbà aquells sòls que s'ubiquin en:

- Municipis que tinguin en tramitació la seva adaptació al Pla Territorial Insular pel que fa a les determinacions relatives a sòl de desenvolupament urbà. A tal efecte, s'ha d'entendre que està en tràmit l'adaptació quan s'hagi adoptat l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament amb anterioritat al 25 de maig de 2020, i sempre que en aquell moment no fes més de tres anys del darrer

acte essencial en la tramitació del procediment d'adaptació.

b) Una illa respecte de la qual el seu consell insular hagi assumit, amb anterioritat al 31 de desembre de 2021, les potestats d'alteració del planejament urbanístic en compliment del previst a l'article 2 del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

4. Les reclassificacions de sòls urbans conforme al que preveu aquest article no donen lloc a indemnització, d'acord amb el que estableix la legislació estatal.

Article 3

Classificació de sòl urbanitzable directament ordenat determinats terrenys del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

1. Es classifica com a sòl urbanitzable directament ordenat, i destinat a acollir habitatges protegits de promoció pública per a realitzar als propietaris afectats per les actuacions dutes a terme en relació amb els Apartaments Don Pepe, els terrenys del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia que es delimiten d'acord amb l'Annex I d'aquest decret llei.

2. Les actuacions de transformació urbanística dels terrenys assenyalats en el punt anterior es realitzaran mitjançant el sistema de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, compensació o cooperació, o mitjançant l'aplicació dels sistemes d'expropiació.

En el termini de dos mesos des de l'entrada en vigor d'aquest decret llei, mitjançant acord de ple l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, que pot establir els paràmetres urbanístics, ha de definir l'instrument de gestió urbanística d'entre els esmentats en el punt anterior. En cas que es realitzi mitjançant el sistema de reparcel·lació, l'acord de ple pot delimitar un àmbit superior a l'establert a l'Annex I d'aquest decret llei.

3. Les determinacions previstes en aquest article s'imposen i vinculen directament al planejament urbanístic i territorial, per la qual cosa s'han d'incloure en la primera modificació de planejament urbanístic que tramiti l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

4. L'obtenció dels terrenys a què es refereix el punt primer d'aquest article podrà efectuar-se anticipadament a l'aprovació dels instruments d'equidistribució, mitjançant la seva ocupació directa en els termes establerts a l'article 96 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

Disposició derogatòria única

Normes que es deroguen

Queden derogades totes les normes de rang igual o inferior que s'oposin a aquest decret llei, el contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa, i en concret, l'article 7 del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

Disposició final primera

Modificació de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears

1. S'incorpora un nou apartat a l'article 20, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, relatiu a sòl urbanitzable, que passa a tenir la redacció següent:

«2. El planejament urbanístic general municipal no pot delimitar nous sectors de sòl urbanitzable quan es doni una de les següents circumstàncies:

a. Les necessitats reals del nucli puguin ser resoltes mitjançant actuacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana, que sempre han de ser prioritàries enfront dels nous creixement. A tal efecte, s'entendrà que es dona aquesta circumstància quan:

- El nucli urbà disposi de més d'un 15% de sòl vacant. S'entendrà per sòl vacant aquelles parcel·les de sòl urbà d'ús no dotacional que, essent aptes per a l'edificació, no estiguin edificades. Per a fer aquest còmput, s'exclouran les parcel·les de superfície igual o inferior a 500 m².

- El nucli disposi de superfície equivalent al nou creixement pretès en sòl de desenvolupament urbà sotmès a actuacions de transformació urbanística. S'entendrà que el nucli disposa de sòl equivalent quan el total de superfície d'àmbits de transformació urbanística delimitats en sòl urbà i urbanitzable no executats i amb terminis vençuts, sigui igual o superior a les necessitats de creixement, indistintament de l'ús global de cada àmbit.

Excepcionalment, es podrà justificar la incompatibilitat de l'ús a implantar en el sòl de desenvolupament urbà existents en els casos següents:

a. Quan l'ús a implantar siguin un equipament de grans dimensions que requereixi, una superfície contínua major a la disponible dins el sòl urbà.

b. Quan l'ús predominant a implantar sigui un equipament públic i amb els sòls disponibles no es pugui assegurar la viabilitat econòmica i tècnica de l'actuació o es comprometi el correcte funcionament de l'equipament.

- c. Quan l'ús predominant a implantar sigui residencial i el sòl equivalent es correspongui amb un sòl d'ús industrial discontinu amb el sòl urbà del nucli.
- d. Quan l'ús predominant a implantar, per compliment de la normativa sectorial corresponent, sigui incompatible amb els sòls urbans existents i els seus usos confrontants.
- e. Quan l'ús a implantar sigui residencial destinat íntegrament a habitatges protegits de promoció pública.

b. S'ubiquin en zones de risc delimitades com a Àrea de Prevenció de Risc d'Inundació. Excepcionalment, s'admetrà la classificació per a destinar a equipaments o infraestructures promoguts per administracions públiques, sempre que es justifiqui que no existeixen alternatives de localització viables i condicionat a que puguin implementar-se mesures correctores que no suposin, en cap cas, un increment del risc d'inundació a tercers.»

2. S'incorpora un nou article al capítol V de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, relatiu a les normes d'aplicació directa, del títol II de la Llei, amb el contingut següent:

«Article 68.bis. Mesures per a la reducció del consum d'aigua

- Els nous edificis i aquells en els quals es duuguin a terme obres de reforma integral s'hauran de dotar de sistemes de fontaneria de baix consum.
- Els projectes de construcció d'edificacions en sòl rústic, tret de les vinculades a explotacions agràries que s'hauran de regir per la seva legislació específica, han de preveure la recollida d'aigües pluvials de les cobertes per a la seva reutilització en les necessitats de l'edificació i/o finca.
- L'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic no pot donar lloc a la construcció de més d'una piscina per finca. La làmina de mirall d'aigua de les noves piscines en sòl rústic no pot excedir de trenta-cinc (35) m² i el seu volum, els seixanta (60) m³.
- En parcs i jardins públics, s'utilitzaran paviments amb un alt índex de reflectància i hauran de comptar amb espais verds que actuïn a mode de refugi climàtic. A tal efecte, se sembraran preferentment espècies autòctones i/o de baix requeriment hídric i se'n potenciarà el reg amb aigües regenerades.
- Es fomentarà la utilització d'aigües regenerades per a la neteja i manteniment de les infraestructures i equipaments municipals.
- Les actuacions de nova urbanització i de renovació urbana s'hauran de dotar de sistemes urbans de drenatge sostenible.»

3. S'incorpora una disposició transitòria, la setzena, a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, amb el contingut següent:

«Disposició transitòria setzena

Règim transitori aplicable a les modificacions o revisions de planejament que delimitin nous sectors de sol urbanitzable

Les determinacions contingudes a l'apartat 2 de l'article 20 d'aquesta Llei no són d'aplicació a les modificacions o revisions de planejament municipal que delimitin nous sectors de sol urbanitzable que, en data 27 de desembre de 2022, estiguin en tramitació.

Als efectes de l'aplicació d'aquesta disposició, s'entén que s'està tramitant una modificació o revisió de planejament municipal quan s'ha adoptat l'acord d'aprovació inicial de l'instrument de planejament, i sempre que no faci més de tres anys del darrer acte essencial en la tramitació del procediment d'adaptació del planejament municipal.»

Disposició final segona

Modificació de l'annex I, cartografia, de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

1. A l'illa de Mallorca es modifica parcialment la cartografia d'acord amb l'Annex II, i s'amplien els àmbits de les àrees d'especial protecció que s'indiquen a continuació:

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

2. A l'illa d'Eivissa es modifica parcialment la cartografia d'acord amb l'Annex III, i s'amplien els àmbits de les àrees d'especial protecció que s'indiquen a continuació:

- 4 – Cala de Jondal



Disposició final tercera

Entrada en vigor

Aquest decret llei comença a vigir el mateix dia de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Palma, 27 de desembre de 2022

El conseller de Medi Ambient i Territori

(Per suplència (art.1 del Decret 10/2021 de 13 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears))

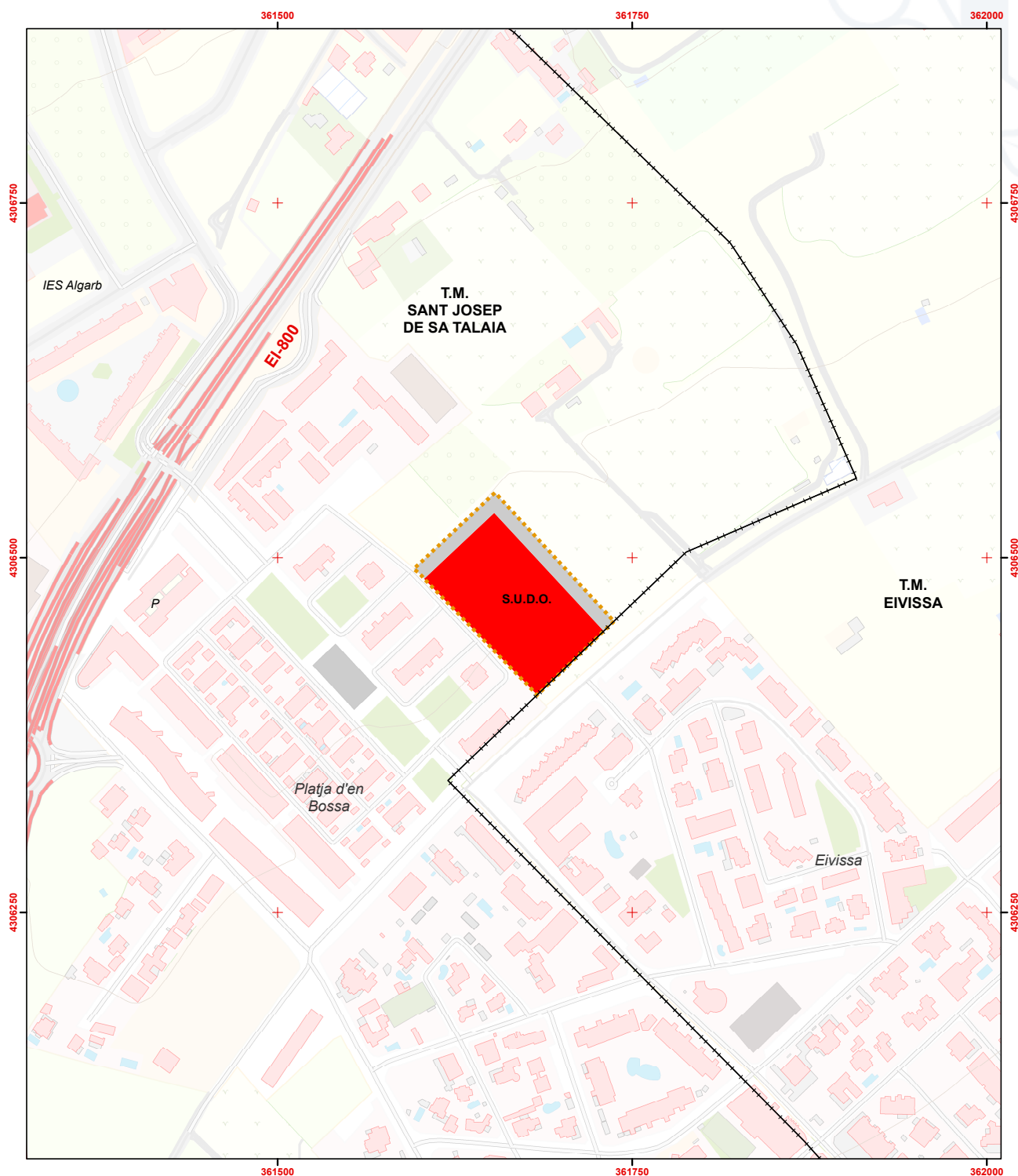
Fina Santiago i Rodríguez

El vicepresident

(Per suplència d'acord amb l'article 7 de la Llei 1/2019 de 31 de gener del Govern de les Illes Balears)

Juan Pedro Yllanes Suárez





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

CLASSIFICACIÓ

Sector urbanitzable directament ordenat

QUALIFICACIÓ

Xarxa viària
 Habitatge protegit

