

Secció I. Disposicions generals

CONSELL DE GOVERN

12835

Decret llei 6/2024, de 13 de desembre, de mesures urgents per a la protecció de les persones i béns en les zones inundables de la comunitat autònoma de les Illes Balears

I

El Text refós de la Llei d'aigües, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, fa diverses referències al llarg del text a la protecció de les persones i els béns davant les inundacions, avingudes i altres fenòmens hidrològics, així com a pal·liar els efectes de les inundacions i les sequeres.

El Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 octubre, estableix, entre el contingut del dret de propietat del sòl en situació rural o vacant d'edificació regulat en l'article 16, i entre d'altres, el deure d'evitar el risc d'inundació. A més, en l'article 21, també fa referència als riscos naturals quan regula les situacions bàsiques del sòl.

Així mateix, el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, aprovat pel Reial decret 49/2023, de 24 de gener, dedica el títol VIII a la protecció contra les inundacions i les sequeres.

Posteriorment, el Reial decret 665/2023, de 18 de juliol, va modificar el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i s'hi varen establir mesures clares per a la protecció del domini públic hidràulic i per a la gestió del risc d'inundacions. En particular, el Reglament esmentat introdueix noves restriccions específiques, addicionals a les ja existents, a les activitats i construccions en zones de flux preferent, prohibeix la implantació de construccions sensibles i regula les infraestructures essencials, sempre sota mesures de seguretat estrictes.

Resulta, per tant, que en les zones inundables, i molt especialment el cas de les zones de flux preferent, les normes esmentades estableixen criteris tècnics i jurídics que obliguen les administracions a actuar amb precaució i a evitar ocupacions del sòl que puguin augmentar el risc d'afeccions greus en situacions de crescuda.

Tot i l'existència d'un marc normatiu clar, la creixent freqüència i intensitat dels fenòmens meteorològics extrems ha posat de manifest la vulnerabilitat dels territoris davant inundacions i avingudes d'aigua.

Els episodis recents de pluges torrencials i inundacions han causat danys personals i materials greus, amb afectació tant a la seguretat dels residents com al desenvolupament sostenible del territori afectat per aquests fenòmens.

Molt especialment, la catàstrofe ocasionada per la depressió aïllada en nivells alts de l'atmosfera (DANA) de finals d'octubre de 2024 que va assolir la Comunitat Valenciana i també Castella-la Manxa crida als responsables polítics a un exercici de reflexió, a fi d'adoptar totes les mesures necessàries per tal de garantir a totes les persones el dret a gaudir d'una vida i un medi ambient segur i sa, dret al qual es refereix l'article 23 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

En aquest context, el Govern de les Illes Balears va intentar assolir un consens amb totes les formacions polítiques de l'arc parlamentari a fi d'introduir més mesures en matèria de protecció de les persones davant el risc d'inundació durant la tramitació parlamentària de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

El desacord dels distints grups polítics no es pot traduir en inacció dels poders públics quan és possible completar l'ordenament jurídic esmentat per tal de garantir, en la mesura que sigui possible, la implantació efectiva d'aquestes mesures.

II

A les Illes Balears, l'Estatut d'autonomia aprovat per la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, atorga a la comunitat autònoma competències exclusives en matèria d'ordenació del territori, incloent-hi el litoral, d'urbanisme i d'habitatge (article 30.3) i també de protecció del medi ambient, ecologia i espais naturals protegits, sens perjudici de la legislació bàsica de l'Estat, així com l'establiment de normes addicionals de protecció del medi ambient (article 31.46), i de desenvolupament legislatiu i execució en matèria de protecció civil i emergències (article 31.11). A més, com s'ha indicat anteriorment, l'article 23 de l'Estatut reconeix el dret de tota persona a gaudir d'una vida i d'un entorn segur i sa.

D'acord amb aquest marc normatiu, el Govern de les Illes Balears ha d'exercir aquestes competències per tal d'establir en la normativa autonòmica en matèria, essencialment, d'ordenació del territori i d'urbanisme mesures concretes que garanteixin la seguretat de la ciutadania.

III

Aquest Decret llei consta de sis articles, una disposició addicional, una disposició derogatòria i una disposició final.

L'article primer estableix l'objecte del Decret llei.

L'article segon duu a terme modificacions de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. En concret, s'hi afegeix una disposició addicional, per tal d'establir determinacions relatives a la implantació de nous habitatges unifamiliars aïllats i equipaments sensibles en àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'inundació, i en zones de flux preferent i zones inundables en sòl rústic.

L'article tercer modifica diversos preceptes de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. En concret, s'aborden modificacions en matèria de sòl urbanitzable i també el règim excepcional aplicable a les noves edificacions situades en sòl urbà afectades per risc d'inundació; i es disposa que la reconversió de locals existents en habitatges no és aplicable en els casos en què els locals s'ubiquin dins la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables.

S'ha de tenir en compte que, entre els fenòmens climatològics extrems, també s'ha de fer front als períodes de sequera, per la qual cosa es preveu expressament la possibilitat d'admetre la classificació com a sòl urbanitzable en una zona inundable que no constitueixi una zona de flux preferent quan el sòl s'hagi de destinar a infraestructures hidràuliques, juntament amb altres infraestructures o equipaments promoguts, finançats o desenvolupats per administracions públiques que no tinguin la consideració d'essencials o sensibles.

L'article quart modifica la disposició addicional tercera de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, relativa al procediment extraordinari d'incorporació a l'ordenació d'edificacions, construccions i instal·lacions agràries construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de 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, introduïda per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, i ja abans pel Decret llei 3/2024, de 24 de maig, la tramitació ulterior del qual com a Projecte de llei va donar lloc a la Llei esmentada. En concret, s'esmena una errada en l'apartat 3, que havia de fer referència al 29 de maig de 2024 (tal com ja es fa en l'apartat 1), que es correspon amb l'entrada en vigor del Decret llei esmentat; i s'hi afegeix un apartat 6, que disposa que el procediment establert no és aplicable a les edificacions, construccions o instal·lacions ubicades dins la delimitació de les zones de flux preferent, resultant dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, que no respectin les limitacions establertes en l'article 9 bis del Reglament del domini públic hidràulic. Per tant, s'estableixen condicions restrictives per als usos agrícoles en les zones de flux preferent, si bé es respecten aquells que siguin compatibles amb el caràcter inundable del terreny.

L'article cinquè efectua unes correccions necessàries en la disposició addicional setena de la Llei de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears esmentada, les quals, tal com s'ha exposat abans, no va ser possible incorporar durant la tramitació parlamentària. En aquest sentit, i a més d'una errada material en la remissió que fa el primer paràgraf de l'apartat 1 (la qual s'ha de fer realment al quart paràgraf, i no al tercer, de l'apartat 8), es completa el règim previst en aquesta disposició addicional setena pel que fa al procediment de legalització extraordinària d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic, per tal de determinar que s'han d'inadmetre les sol·licituds relatives als habitatges i la resta d'edificacions, construccions o instal·lacions ubicades dins la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 esmentat, o, mentre aquests estudis no produeixin efectes, dins les zones de risc delimitades com a àrees de prevenció de risc d'inundació en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

Finalment, el darrer article (l'article sisè) i la disposició addicional única d'aquest Decret llei regulen, per primera vegada en l'ordenament jurídic de les Illes Balears, que els titulars d'habitatges i d'edificacions de qualsevol tipus, i, en general, de terrenys ubicats en zones inundables, en zones de flux preferent o, si s'escau, en àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'inundació, estan obligats a comunicar a l'adquirent, de manera clara i fefaent, aquesta circumstància. A més, es preveu un règim sancionador específic en cas d'incompliment d'aquesta obligació.

IV

El decret llei, regulat en l'article 49 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, a imatge d'allò que preveu l'article 86 del text constitucional, constitueix un instrument en mans del Govern de la Comunitat Autònoma per fer front a situacions de necessitat extraordinària i urgent, encara que amb el límit de no poder afectar determinades matèries. Com a disposició legislativa de caràcter provisional que és, la permanència del decret llei en l'ordenament jurídic està condicionada a la ratificació parlamentària corresponent, mitjançant la convalidació, sens perjudici de l'eventual tramitació ulterior del text del decret llei ja convalidat com a projecte de llei pel procediment d'urgència.



D'aquesta manera, el decret llei autònom constitueix una figura inspirada en la que preveu l'article 86 de la Constitució respecte del Govern de l'Estat, l'ús de la qual ha produït una jurisprudència extensa del Tribunal Constitucional. Així, aquest alt tribunal ha declarat que la definició, pels òrgans polítics, d'una situació de necessitat extraordinària i urgent requereix ser explícita i raonada, i que ha d'haver-hi una connexió de sentit o relació d'adequació entre la situació excepcional i les mesures que es pretenen adoptar, les quals han de ser idònies, concretes i d'eficàcia immediata; tot això en un termini més breu que el requerit per la via ordinària o pels procediments d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis, tenint en compte que l'aplicació en cada cas d'aquests procediments legislatius no depèn del Govern.

Així mateix, el Tribunal Constitucional ha dit que no s'ha de confondre l'eficàcia immediata de la norma provisional amb l'execució instantània d'aquesta, i, per tant, s'ha de permetre que les mesures adoptades amb caràcter d'urgència incloguin posteriors desplegaments reglamentaris o actuacions administratives d'execució d'aquestes mesures o normes de rang legal (entre d'altres, la Sentència 237/2012, de 13 de desembre).

Per tant, 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 per raons difícils de preveure 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, especialment pel fet que la determinació del procediment esmentat no depèn del Govern (STC 6/1983, de 4 de febrer, fonament jurídic 5; STC 11/2002, de 17 de gener, fonament jurídic 4; STC 137/2003, de 3 de juliol, fonament jurídic 3 i STC 189/2005, de 7 juliol, fonament jurídic 3).

Així mateix, l'apreciació de la necessitat extraordinària i urgent d'aprovar les mesures que s'inclouen en aquest Decret llei forma part del judici polític o d'oportunitat que correspon al Govern (STC 61/2018, de 7 de juny, fonament jurídic 4; STC 142/2014, d'11 de setembre, fonament jurídic 3) i aquesta decisió, sens dubte, suposa una ordenació de prioritats polítiques d'actuació; sense que aquesta conclusió pugui enervar-se pel fet que hi hagi altres possibles mesures (STC 156/2021, de 16 de setembre). Alhora, la necessitat ha d'entendre's amb un caràcter flexible i ampli; és a dir, no com una necessitat absoluta que suposi un perill greu per al sistema constitucional, sinó com una necessitat relativa respecte de situacions concretes dels objectius governamentals que requereixen una acció normativa immediata més breu que la requerida per la via normal o pel procediment d'urgència per a la tramitació parlamentària de les lleis (STC 18/2023, de 21 de març, fonament jurídic 2).

La urgència d'aquest Decret llei es fonamenta en la necessitat de protegir la vida i els béns de la població de les Illes Balears davant esdeveniments climàtics disruptius susceptibles de reproduir-se amb molta més promptitud i intensitat que anys enrere, i, amb això, prevenir futurs impactes derivats de la urbanització inadequada i garantir un desenvolupament territorial sostenible. Amb aquesta norma, el Govern de les Illes Balears reafirma el seu compromís amb la seguretat ciutadana i la gestió responsable del risc.

En concret, aquest Decret llei respon a la necessitat urgent de regular l'ús del sòl en zones identificades com a inundables, i posa un especial èmfasi protector en el cas de les de flux preferent.

Això obliga a modificar diverses normes, tenint en compte la classificació urbanística (referida a la divisió del sòl en diferents classes o tipus de sòl, com són el sòl urbà, l'urbanitzable i el no urbanitzable) i la qualificació urbanística (que se centra en avaluar l'ús concret que pot tenir la parcel·la i les seves possibilitats d'edificació).

I això al marge que, com ha declarat també reiteradament el Tribunal Constitucional, la valoració de la necessitat extraordinària i urgent d'una determinada mesura és independent de la seva imprevisibilitat, i pot tenir origen fins i tot en la inactivitat prèvia del Govern (STC 137/2011, de 14 de setembre; STC 1/2012, de 13 de gener, i STC 18/2023, de 21 de març), ja que el que és rellevant no és tant la causa de les circumstàncies que justifiquen la legislació d'urgència com el fet que aquestes circumstàncies efectivament hi concorrin (STC 11/2002, de 17 de gener, i STC 18/2023, de 21 de març).

D'aquesta manera, el fet que els terminis per a l'aprovació d'una llei ordinària en els parlaments autònoms puguin ser més breus que en el cas de les Corts Generals només constitueix un element més per tenir en compte, particularment en els supòsits en què res no es digui sobre la necessitat i urgència de corregir la situació diagnosticada (STC 137/2011, de 14 de setembre), ja que, una vegada considerades la necessitat i la urgència de les mesures adoptades, no cal fer o aportar un estudi o pronòstic dels riscos que podrien derivar-se si s'espera a la tramitació de la modificació normativa pretesa pel procediment legislatiu ordinari (STC 18/2023, de 21 de març).

Així doncs, aquest Decret llei respon a l'exigència del Tribunal Constitucional que hi hagi una connexió de sentit o relació d'adequació entre la situació excepcional i les mesures que es pretenen adoptar, que han de ser idònies, concretes i d'eficàcia immediata.

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

D'aquesta manera, la utilització d'aquesta figura normativa compleix els dos pressupòsits de validesa, com són la situació de necessitat extraordinària i urgent i la no afectació a les matèries que li són vedades.

V

De conformitat amb el que disposa l'article 49 de Llei 1/2019, de 31 de gener, del Govern de les Illes Balears, aquest Decret Llei s'ajusta, així mateix, als principis de bona regulació, atenent als principis de necessitat i eficàcia, ja que la iniciativa es fonamenta en la necessitat extraordinària i urgent de dur a terme de manera peremptòria les reformes normatives escaients per garantir la seguretat de les persones, i el decret llei és l'instrument més adequat per assegurar-ne la consecució més immediata.

Així doncs, queda justificada la necessitat i la urgència de l'adopció de les mesures que conté aquest Decret Llei, que se sumen a les adoptades anteriorment en la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, i amb independència d'altres que es puguin adoptar en el futur.

La norma s'adequa també al principi de proporcionalitat perquè conté la regulació imprescindible a fi d'assolir l'objectiu perseguit.

Igualment, s'ajusta al principi de seguretat jurídica, atès que estableix normes clares amb la finalitat de garantir la millor protecció de les persones i els béns davant fenòmens climatològics extrems associats a la inundabilitat dels terrenys.

Quant al principi de transparència, atesa la urgència perquè s'aprovi aquesta norma, s'exceptuen els tràmits de consulta pública i d'audiència i informació públiques, de conformitat amb el que disposa l'article 55.2.c) i h) de la Llei 1/2019.

Finalment, quant al principi d'eficiència, aquest Decret Llei no imposa càrregues administratives no justificades. Això fa que la regulació que conté resulta proporcionada, pel que fa a la necessitat de garantir el principi d'eficàcia en l'aplicació de les mesures adoptades.

Per tant, en el conjunt i en cada una de les mesures que s'hi adopten, concorre, per la seva naturalesa i finalitat, la necessitat extraordinària i urgent que exigeixen els articles 86 de la Constitució espanyola i 49 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, com a pressupòsits que habiliten l'aprovació d'aquest Decret Llei.

Finalment, aquest Decret Llei es dicta a l'empara dels títols competencials establerts en els articles 23, 30.3, 30.46 i 31.11 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears.

Per tot això, a l'empara de l'article 49 de l'Estatut d'autonomia, a proposta de la consellera de Presidència i Administracions Públiques, el conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat, el conseller de la Mar i del Cicle de l'Aigua, i el conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió del dia 13 de desembre de 2024, s'aprova el següent

Decret llei

Article primer

Objecte

Aquest Decret Llei té per objecte establir mesures urgents per a la protecció de les persones i els béns en les zones inundables de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Article segon

Modificacions de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears

Es dota de contingut la disposició addicional vuitena de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, amb la redacció següent:

Disposició addicional vuitena

Determinacions relatives a la implantació de nous habitatges unifamiliars aïllats i equipaments sensibles en àrees de prevenció de riscos d'inundació, i en zones de flux preferent i zones inundables en sòl rústic

1. Fins que no es faci la delimitació de les zones inundables i de les zones de flux preferent que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, no es podran ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats, ni equipaments que tinguin la consideració d'equipaments sensibles a què fa referència l'apartat 1.b) de l'article 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, de 11 d'abril, en els terrenys que estiguin inclosos dins de les àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'inundació.





Un cop efectuada la delimitació, en sòl rústic, de les zones inundables i de les zones de flux preferent, d'acord amb el procediment establert en l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, a les zones de flux preferent, a més de les limitacions en els usos establertes en l'article 9 bis del Reglament del domini públic hidràulic en l'àmbit de les zones de flux preferent, no es podran ubicar nous habitatges unifamiliars aïllats ni equipaments sensibles; i, en la resta de les zones inundables, només es podran ubicar aquests habitatges unifamiliars i equipaments sensibles quan es compleixin els requisits que estableix l'article 14 bis del mateix Reglament.

2. No obstant el que disposa l'apartat anterior, a falta de delimitació de la zona inundable i de la zona de flux preferent, en aquelles parcel·les incloses parcialment dins de les àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'inundació, es podran autoritzar els usos i edificacions d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i urbanística, sempre que l'habitatge unifamiliar o l'equipament sensible no s'emplacin en la superfície de la parcel·la inclosa dins de les àrees de prevenció de riscos esmentades.

En aquelles parcel·les de sòl rústic incloses parcialment dins de la delimitació de les zones de flux preferent, es podran autoritzar les edificacions i els usos permesos pels instruments d'ordenació territorial i urbanística, sempre que l'habitatge unifamiliar o l'equipament sensible no s'emplacin en la superfície de la parcel·la inclosa dins de les zones esmentades.

A efectes de parcel·la mínima, edificabilitat, ocupació, volum màxim i altres paràmetres edificatoris, la superfície que s'ha de considerar és la totalitat de la parcel·la.

3. Una vegada que produeixi efectes la delimitació de les zones inundables i de les zones de flux preferent que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, la delimitació de les àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'inundació previstes en els instruments d'ordenació territorial i urbanística serà la corresponent a la que resulti dels estudis esmentats.

Mentre les zones inundables i les zones de flux preferent no es delimitin d'acord amb el que preveu el paràgraf anterior, continuaran sent d'aplicació les àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'inundació previstes en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

Article tercer

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

1. La lletra *b*) de l'apartat 2 de l'article 20 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, queda modificada de la manera següent:

b) Se situïn dins de la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, o, mentre aquests estudis no produeixin efectes, dins les àrees de prevenció de risc d'inundació delimitades en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

Excepcionalment, en una zona inundable que no constitueixi una zona de flux preferent s'admetrà la ubicació de terrenys destinats a serveis, equipaments o infraestructures del sector urbanitzable sempre que no tinguin la consideració de sensibles o essencials, d'acord amb l'apartat 1.b) de l'article 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 de abril, i amb les condicions que s'estableixen en l'article 14 bis esmentat.

2. S'afegeix un nou apartat, l'apartat 4, en l'article 20 de la Llei 12/2017 esmentada, amb la redacció següent:

4. Els nous sectors urbanitzables de tipus no residencial, turístic o mixt es poden situar en una zona inundable que no constitueixi una zona de flux preferent si es destinen a infraestructures hidràuliques o a altres infraestructures o equipaments promoguts, finançats o desenvolupats per administracions públiques que no tinguin la consideració de sensibles o essencials, d'acord amb l'apartat 1.b) de l'article 14 bis del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 de abril, i amb les condicions que s'estableixen en l'article 14 bis esmentat.

3. L'article 68 ter de la Llei 12/2017 esmentada queda modificat de la manera següent:

Article 68 ter

Règim excepcional aplicable a les noves edificacions situades en sòl urbà afectades per risc d'inundació

1. Les noves edificacions i usos associats en sòl urbà s'han de fer, amb caràcter general, fora de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resultin dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica,





d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

2. En cas que les noves edificacions s'hagin de situar en sòl urbà i, d'acord amb qualsevol dels instruments jurídics esmentats en l'apartat anterior, estiguin afectades per risc d'inundació, s'haurà de tenir en compte el règim excepcional establert en els apartats següents d'aquest article i també les normes que a aquest respecte conté el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, particularment allò que estableixen els articles 9 ter i 14 bis del Reglament esmentat per a les zones de flux preferent i les zones inundables, respectivament.

3. En els casos en què, en virtut d'una autorització o un informe de l'Administració hidràulica relacionat amb l'aplicació dels plans de risc d'inundació o dels estudis elaborats o validats per l'Administració esmentada, es limiti l'ús residencial per tal de garantir la seguretat de les persones i els béns, aquesta limitació s'ha de compensar amb la modificació dels paràmetres estrictament necessaris.

4. Per a l'aplicació d'aquesta compensació, s'han d'introduir les adaptacions que calguin per raó del que s'estableix en l'apartat anterior en la formulació o la primera revisió o modificació dels instruments de planejament, tenint en compte la qualificació del sòl i el tipus d'ordenació on se situïn els edificis.

5. Aquesta compensació no s'aplica als casos en què els terrenys on se situïn els edificis estiguin inclosos en un conjunt històric declarat bé d'interès cultural (BIC), tenguí o no el pla urbanístic de protecció aprovat.

4. S'afegeix un nou apartat, l'apartat 8, a la disposició addicional dissetena de la Llei 12/2017 esmentada, amb la redacció següent:

8. La reconversió de locals existents en habitatges prevista en aquesta norma temporal no és aplicable en els casos en què els locals s'ubiquin dins la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

Article quart

Modificacions de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears

1. L'apartat 3 de la disposició addicional tercera de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, queda modificat de la manera següent:

3. L'Administració agrària ha de comprovar d'ofici les inscripcions corresponents en els registres agraris a dia 29 de maig de 2024, i en el moment de l'emissió del certificat de compliment.

L'Administració agrària també ha de dur a terme una visita per comprovar la veracitat de la documentació presentada.

2. L'apartat 6 de la disposició addicional tercera de la Llei 3/2019 esmentada queda modificat de la manera següent:

6. El procediment regulat en aquesta disposició addicional no és aplicable a les edificacions, construccions o instal·lacions ubicades dins la delimitació de les zones de flux preferent resultant dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, que no respectin les limitacions que estableix l'article 9 bis del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril.

Article cinquè

Modificacions de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears

1. El primer paràgraf de l'apartat 1 de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, queda modificat de la manera següent:

1. Les edificacions, les construccions, les instal·lacions i els usos existents a sòl rústic respecte dels quals, en el moment de la presentació de la sol·licitud a què es refereix el primer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició, ja no sigui exigible adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, es poden legalitzar amb caràcter extraordinari en el termini màxim de tres anys, sense que siguin d'aplicació les condicions i els paràmetres urbanístics i d'ordenació territorial aplicables amb caràcter general a les edificacions, construccions, instal·lacions i usos existents a sòl rústic, amb tots els drets i deures inherents a les obres duites a terme amb llicència, amb excepció del que disposa el paràgraf quart de l'apartat 8 següent.



2. El darrer paràgraf de l'apartat 3 de la disposició addicional setena de la Llei esmentada queda modificat de la manera següent:

Sens perjudici de tot l'anterior, en els casos en què, d'acord amb el que preveu el primer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional, determinades obres o usos existents en la mateixa unitat predial, considerats aïlladament al marge de la resta d'obres o usos, siguin intrínsecament susceptibles de la legalització que preveu l'article 189 de la Llei 12/2017, ja esmentada, la base de càlcul de la prestació econòmica regulada en aquest apartat i en l'apartat següent s'ha de reduir en la part corresponent a aquestes obres o usos, les quals han de formar part del mateix procediment de legalització extraordinària del conjunt d'edificacions, construccions, instal·lacions i usos de la unitat predial.

3. L'apartat 5 de la disposició addicional setena de la Llei esmentada queda modificat de la manera següent:

5. El procediment extraordinari regulat en aquesta disposició addicional no és aplicable als casos següents:

- a) Les edificacions, construccions o instal·lacions o usos que, d'acord amb el planejament vigent, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.
- b) Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos situats al domini públic, a la zona de protecció de les carreteres, a les servituds derivades de la legislació de costes, a les servituds del domini públic hidràulic o a les urbanitzacions il·legals que ja estiguin delimitades en els instruments de planejament municipal o territorial a l'efecte de l'aplicació d'un règim jurídic específic.
- c) Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos que impliquin l'exercici d'una activitat per a la qual es requereixi, d'acord amb la legislació sectorial vigent, l'adquisició de places, quotes o altres drets de caràcter públic i limitat, sens perjudici del que estableix la disposició transitòria quarta d'aquesta Llei respecte dels habitatges destinats legalment a la comercialització d'estades turístiques amb anterioritat al 29 de maig de 2024.
- d) Les edificacions, construccions o instal·lacions o usos existents sobre una parcel·la quan no es faci la legalització simultània de tot o la legalització i demolició corresponent, en els termes que estableix el paràgraf primer de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional.
- e) Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos en els quals es desenvolupin activitats vinculades a un ús prohibit d'acord amb la normativa vigent, a excepció de les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar i de les activitats que preveu l'article 37.5 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears. Tot això llevat que l'ajuntament hagi adoptat l'acord plenari a què es refereix el darrer paràgraf de l'apartat 2 d'aquesta disposició addicional, cas en el qual s'han de considerar únicament les activitats i els usos expressament prohibits en virtut de l'acord plenari esmentat.
- f) Els habitatges i la resta d'edificacions, construccions o instal·lacions ubicats dins la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica, d'acord amb el procediment que estableix l'article 17 d'aquesta Llei, o, mentre aquests estudis no produeixin efectes, dins les zones de risc delimitades com a àrees de prevenció de risc d'inundació en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.

D'acord amb això, les eventuais sol·licituds que es presentin en relació amb les edificacions, construccions, instal·lacions o usos esmentats en les lletres anteriors s'han d'inadmetre a tràmit, amb les comprovacions prèvies que a aquest efecte s'estimin adients.

Article sisè

Modificacions de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears

S'afegeix una lletra a l'article 88 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears, amb la redacció següent:

ad) *No comunicar a l'adquirent, en les operacions de transmissió immobiliària o de constitució de drets reals, que l'habitatge es troba ubicat en una zona inundable, en una zona de flux preferent o, si s'escau, en una àrea de prevenció de risc (SRP- APR) d'inundació.*

Disposició addicional única

Obligacions dels propietaris o titulars de drets reals en zones inundables, en zones de flux preferent o en àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'inundació

1. En les operacions de transmissió immobiliària o de constitució o transmissió de drets reals sobre immobles, els propietaris o els titulars d'altres drets reals sobre habitatges i edificacions de qualsevol tipus, i, en general, de terrenys ubicats en zones inundables, en zones de flux preferent o, si s'escau, en àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) d'inundació, estan obligats a comunicar a l'adquirent, d'una manera clara i inequívoca, aquesta circumstància.





2. La informació que el transmetent o constituent del bé o dret real lliuri a l'adquirent ha d'incloure, com a mínim:

- La classificació del sòl segons el planejament urbanístic vigent.
- La inclusió de l'immoble dins la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables que resulti dels estudis hidrològics o hidràulics aprovats o validats per l'Administració hidràulica o, a falta d'aquests estudis, dins les àrees de prevenció de riscos (SPR-APR) d'inundació previstes en els instruments d'ordenació territorial i urbanística.
- Les restriccions específiques o les limitacions a l'ús de l'immoble derivades de la seva localització en aquestes zones o àrees.

La informació esmentada s'ha d'incloure en el document privat o públic pel qual es formalitzi la transmissió o la constitució del bé o dret real, i, quan es tracti de documents públics susceptibles d'inscripció registral, aquesta informació també s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat mitjançant la nota al marge corresponent.

3. L'incompliment de les obligacions esmentades en l'apartat anterior que siguin imputables a les persones físiques o jurídiques privades que transmetin o constitueixen el bé o dret real es considera una infracció administrativa susceptible de sanció, segons el que disposa la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears i, si escau, la resta de normes aplicables en matèria d'urbanisme i d'ordenació del territori.

Disposició derogatòria única **Normativa que es deroga**

Queden derogades totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin, contradiguin o siguin incompatibles amb el que disposa aquest Decret llei.

Disposició final única **Entrada en vigor**

Aquest Decret llei comença a vigir l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 13 de desembre de 2024

La consejera de Salut

per suplència de la consellera de Presidència i Administracions
Públiques (article 1 del Decret 10/2023, de 10 de juliol, de
la presidenta de les Illes Balears)
Manuela García Romero

El conseller de la Mar i del Cicle de l'Aigua

Juan Manuel Lafuente Mir

El conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat

José Luis Mateo Hernández

El conseller d'Agricultura, Pesca i Medi Natural

Joan Simonet Pons

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)

Antoni Costa Costa

