

## **RESUM DE LES PRINCIPALS NOVETATS INTRODUIDES PEL DECRET LLEI DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA, I QUE AFECTA A DETERMINATS ASPECTES DE LA LLEI DEL SÒL I ALTRES LLEIS URBANÍSTIQUES I TERRITORIALS**

### **LLEI DEL SÒL**

Les principals conseqüències del Decret llei aprovat en la llei del sòl son les següents:

- Queda sense efecte l'anomenada amnistia per a les construccions il·legals en sòl rústic. Ja no es podran legalitzar més construccions il·legals en rústic.
- Se suspèn la possibilitat d'incloure automàticament com a sòl urbà els anomenats assentaments rurals (nuclis urbanitzats irregularment).
- Igualment, es deixa sense efecte la previsió legal que emparava que es poguessin incloure com a urbans sòls que foren protegits a la legislatura 2007/2011 amb la possibilitat d'incorporar-se com a sol urbà. És el cas, per exemple, de Muleta (a Sóller) o de Benirràs, d'Eivissa.
- A més a més, s'elimina la possibilitat que aquests sòls que es podien classificar directament en urbans, no computin com a creixement.

### **LLEI DE SÒL RÚSTIC, DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI (DOT) I CANVIS EN LA LLEI 7/2012, DE 13 DE JUNY, DE MESURES URGENTS PER A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA SOSTENIBLE**

La normativa cautelar que ha aprovat el Govern deixa en suspens la possibilitat que habitatges unifamiliars en sol rústic construïts, i que no havien esgotat en el seu moment les possibilitats edificatòries, es puguin ampliar avui fins i tot per sobre dels percentatges d'ocupació i edificabilitat que estableix la llei de sòl rústic (fins a un màxim de 450 metres quadrats).

Es retorna, respecte d'això, a la vigència dels percentatges de superfície màxima construïble en rústic, que no podrà superar el 3 % a Mallorca i Menorca i el 4 % a Eivissa i Formentera. L'edificació i la resta d'elements constructius just podran ocupar el 4 % de la parcel·la a Mallorca i Menorca i el 5 % a Eivissa i Formentera.

El Decret llei que entrarà ara en vigor també deixa sense efecte la normativa que va suspendre l'aplicació del Pla Territorial de Menorca i permet recuperar la matriu d'usos en el sòl rústic de les Directrius d'Ordenació del Territori.

A partir d'ara, ja no es podran edificar habitatges en els espais especialment protegits. Fins ara, es podia construir en ANEI de 50.000 metres quadrats a Eivissa i de 30.000 metres quadrats a Formentera. Aquesta mesura serà d'aplicació també als projectes presentats els darrers tres mesos. També es torna a instaurar l'obligació de la declaració d'interès general per part de cada Consell Insular.

Igualment, queda garantit que les proteccions que es preveuen en sòl rústic tenen un caràcter de nivell de protecció mínim i que els instruments de plantejament i ordenació territorial el poden incrementar.

## **LLEI TURÍSTICA**

Els canvis introduïts cerquen la racionalització de les actuacions en els establiments hotelers. Les millores en els establiments hotelers o turístics destinades a incrementar la competitivitat del sector es podran efectuar amb coherència amb la normativa urbanística i la fisonomia i naturalesa del sòl rústic.

### **Efectes del Decret llei en la llei turística:**

— Es deixa sense efecte la permissivitat en els volums màxims construïbles en els establiments turístics en sòl rústic, de manera que s'autoritzen reformes i ampliacions, sempre que s'ajustin als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa aplicable.

— El Decret llei aprovat tanca expressament la possibilitat d'ubicar en sòl rústic nous camps de golf o altres grans equipaments esportius, recreatius, culturals, i de qualsevol altre ús, amb allotjament turístic associat. Aquests grans equipaments, sense allotjament turístic associat, s'hauran de sotmetre a la normativa territorial general.

— Es reprèn l'obligatorietat general de la declaració d'interès general i de l'avaluació d'impacte ambiental per a l'ampliació o la creació d'establiments hotelers en sòl rústic, especialment el protegit (d'acord amb el que determina la normativa urbanística general).

— L'Administració turística no podrà aprovar el canvi d'ús d'un establiment turístic a residencial o a un altre tipus. Els canvis d'ús queden sotmesos, per tant, a les possibilitats que estableixin els planejaments municipals i les normatives urbanístiques.

— Es tanca la possibilitat d'autoritzar projectes "d'autor" al marge de les exigències normatives urbanístiques i turístiques vigents, simplement pel prestigi o reconeixement de l'arquitecte, enginyer o artista, per la conveniència notòria del projecte, com establí la Llei general turística.

— S'elimina la possibilitat d'ubicar establiments turístics amb caràcter general en edificis catalogats o protegits (per exemple, fars) o militars si no ho preveu la normativa urbanística, territorial o de patrimoni.

— El Decret llei limita l'abast de la disposició referida a les ampliacions extraordinàries dels establiments hotelers (la disposició addicional 4a de la llei de turisme), que fixava un increment de l'edificabilitat i de l'ocupació de parcel·les per sobre del que permeten els paràmetres d'ordenació territorial i urbanística. Se'n redueixen les possibilitats i s'hi imposen condicions:

1. En les ampliacions d'establiments hotelers, els increments de superfície edificada i d'ocupació sempre hauran de ser no superiors al 20 %. Queda eliminada la possibilitat que permetia la Llei general turística d'arribar al 40 % per a establiments de categories no inferiors a cinc estrelles o en casos de projectes singulars.

2. Les ampliacions (màxim 20 % hotels i 10 % altres establiments turístics) únicament seran possibles sobre l'edificació legal. S'elimina la possibilitat de l'anterior norma d'ampliar sobre allò il·legal.

3. Quant a la possibilitat d'ampliar establiments agregant l'edificabilitat d'altres parcel·les, s'elimina la possibilitat de fer-ho transferint l'edificabilitat de parcel·les no adjacents. Es manté la possibilitat d'ampliar hotels sumant l'edificabilitat de parcel·les adjacents amb la condició que la parcel·la que se suma en cap cas pot estar qualificada com a espai lliure, equipament públic o sòl rústic.

4. S'impedeix l'augment del nombre de plantes: l'altura no podrà excedir l'existent o permesa (excepte per a equipaments d'ascensors, escales d'emergència, climatització, telecomunicacions, eficiència energètica i homogeneïtzació d'elements a les cobertes). S'elimina la possibilitat d'augmentar dues altures en les zones hoteleres madures

5. Per a l'àmbit de la Platja de Palma, s'adopten mesures per fer coherent la recent aplicació del Pla de Reconversió Integral (PRI) amb les possibilitats atorgades per la disposició addicional 4a.

6. S'elimina la possibilitat que el Consell de Govern pugui prorrogar el termini de vigència d'aquesta disposició que regula les ampliacions excepcionals d'establiments turístics (que venç el mes de juliol del 2017).

7. Per seguretat jurídica, s'inclou una disposició transitòria, que estableix que les modificacions de la disposició addicional 4a no afectaran els projectes que ja han iniciat la tramitació davant l'Administració turística.

## **LLEI AGRÀRIA**

L'objectiu del Decret llei aprovat és fer compatible la competitivitat del món rural, per obrir la possibilitat de noves activitats i de millora de les infraestructures, amb la preservació de la seva naturalesa i els usos que li són propis, de manera que el camp no quedi envaït per activitats alienes, com permetia la norma en vigor. Es recupera així el sòl rústic per a les activitats agràries.

— Es torna a imposar l'obligació de declaració d'interès general per a les activitats que no són pròpies del sòl rústic. En tot el sòl rústic, especialment en el protegit. Els consells insulars recuperen així les competències urbanístiques que els són pròpies.

— El concepte d'agroturisme passa a ser més restrictiu, s'adopta el que es defineix en la llei turística. Es manté com a activitat complementària d'una explotació agrària però es regularà mitjançant la llei de turisme; d'aquesta manera, s'acaba amb la doble normativa, amb declaració d'interès general. Els edificis que s'hi destinin han d'estar ubicats en edificacions construïdes abans de l'1 de gener de 1960, situades en una finca rústica d'una superfície mínima de 21.000 m<sup>2</sup>.

— Es limiten les exoneracions de l'exigència de parcel·la mínima, i queden únicament per a explotacions agràries prioritàries, infraestructures de reguiu o als hivernacles.

— Queda sense efecte la possibilitat de segregar en sòl rústic per sota de la unitat mínima de cultiu.

— Les activitats eqüestres es consideraran activitat complementària de l'explotació agrària sempre que no tinguin caràcter comercial, de restauració o d'espectacle. Per tant, no serà possible ja construir un complex privat amb camp de polo i oferta complementària. En cap cas es permetrà cap tipus de joc o aposta sobre aquestes activitats. Els camps de polo es prohibeixen.

— Es manté la possibilitat de noves activitats, com ara a la venda directa de productes d'una explotació, però se'n limita la superfície (passa de 150 a un màxim de 75 m<sup>2</sup>).