

I. INTRODUCCIÓN

El Boletín Oficial de las Islas Baleares (“BOIB”) publicó el pasado viernes 15 de mayo de 2020 el Decreto ley 8/2020, de 13 de mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las Administraciones Públicas de las Islas Baleares para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (el “Decreto-ley”), cuya entrada en vigor se produjo el mismo día de su publicación en el BOIB.

Dada la heterogeneidad y transversalidad de materias reguladas por el Decreto-ley, este *legal flash*¹ únicamente se centra en analizar las modificaciones jurídicas de mayor relevancia en materia inmobiliaria y urbanística y sus implicaciones a nivel práctico.

II. OBJETIVO Y ALCANCE DEL DECRETO-LEY

La aprobación del Decreto-ley constituye un hito en la legislación balear, y supone una simplificación efectiva de los procedimientos administrativos.

El Decreto-ley, tal y como recoge la Exposición de Motivos, tiene un doble objetivo: (i) lograr un funcionamiento más eficaz y eficiente de las Administraciones de las Illes Balears y sus recursos por medio de la reducción, la agilización y la simplificación de los trámites, siempre garantizando la tramitación ambiental asociada, en su caso, e (ii) impulsar la actividad económica y la creación de empleo para hacer frente a los efectos de la situación económica sobrevenida como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19².

III. MEDIDAS ADOPTADAS EN MATERIA INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA

El Decreto-ley establece, entre otras, las siguientes medidas:

a. **Sustitución de la licencia urbanística por la presentación de declaración responsable para determinadas obras e instalaciones - artículo 5**

Se establece un régimen excepcional y temporal en virtud del cual, hasta el 31 de diciembre de 2021³, la presentación de una declaración responsable sustituirá la solicitud de licencia

¹ El análisis realizado únicamente se refiere a aquellas cuestiones jurídicas que razonablemente se han considerado relevantes en el contexto de la entrada en vigor del Decreto-ley. Por tanto, los resúmenes del mismo aquí expuestos no pretenden sustituir el análisis exhaustivo de su contenido. La falta de comentarios sobre cualquier materia (o la ausencia de cualquier asunto) no debe ser interpretada como un comentario u opinión implícita sobre la materia en concreto. Será necesario en todo caso realizar un estudio detallado pormenorizado de las particulares circunstancias de cada procedimiento urbanístico concreto para poder valorar el tratamiento que deba darse en cada caso.

² Las estimaciones de Gobierno de las Islas Baleares sitúan la caída de la economía en más del 30 % del PIB y de unos 145.000 puestos de trabajo para 2020.

³ A partir del 1 de enero de 2022 vuelve a ser aplicable el régimen de intervención de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y, por ende, será necesaria nuevamente la obtención de una licencia urbanística.

urbanística para la ejecución de obras en edificaciones y/o instalaciones previstas en el artículo 146 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, siempre que se ejecuten en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano y que sean conformes con la ordenación urbanística. Las obras deberán, en todo caso, iniciarse en un plazo máximo de cuatro (4) meses desde la presentación de la declaración responsable.

Este régimen no es de aplicación a: (i) obras de nueva planta, (ii) obras que se ejecuten en la zona de servidumbre de protección de la costa, (iii) obras en edificios en situación de fuera de ordenación urbanística, y (iv) obras de demolición total de construcciones y edificaciones. Además, el régimen aplicable al final de las obras, primera ocupación o utilización de los edificios y las instalaciones no queda afectado por la medida y, en consecuencia, se requerirán las actuaciones, licencias y actos que establece la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, para el tipo de obras e instalaciones que se hayan ejecutado.

b. Medidas de incentivos para la mejora de la calidad, la sostenibilidad medioambiental, la seguridad o la accesibilidad de los establecimientos turísticos – artículo 7

Se regula la posibilidad de ejecutar obras destinadas a la mejora de los establecimientos turísticos (incluidos restaurantes y locales de ocio) que quedarán legalmente incorporados al planeamiento municipal como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica y su uso turístico.

La autorización está sometida, previa solicitud por parte del establecimiento turístico, a un informe preceptivo previo emitido por la administración turística competente en el cual se determinará si es necesario obtener la licencia municipal de obras o presentar la declaración responsable, en su caso. Este informe, que debe ser emitido en un plazo de 3 meses, deberá determinar si el proyecto tiene entidad suficiente para reducir la estacionalidad, consolidar nuevos segmentos de mercado y mejorar los servicios complementarios ofertados. La presentación de las solicitudes deberá realizarse, en todo caso, antes del 31 de diciembre de 2021.

El proyecto presentado podrá, con ciertos límites previstos en el Decreto-ley: (i) prever la reordenación o la reubicación de volúmenes existentes, (ii) redistribuir el número de plazas autorizadas, y (iii) suponer un incremento relativo de la superficie edificada y la ocupación legalmente construidas de hasta un 15%. No obstante, en ningún caso podrá ser incrementado el número de plazas de alojamiento ni la altura máxima existente o permitida,

excepto en lo estrictamente necesario para la instalación de equipamientos de ascensores, escaleras, todo tipo de instalaciones (climatización, telecomunicaciones, eficiencia energética, etc.) y homogeneización y ordenación de elementos en cubiertas.

c. Moratoria a la limitación estival en la ejecución de obras - Artículo 8

Se prevé que las obras de edificación, modificación, reparación y derribos a realizar durante el año 2020 estén exentas de las limitaciones temporales estivales que por razón de la temporada turística pudieran estar vigentes en cualquier disposición normativa, ya sea autonómica, insular o municipal.

d. Posibilidad de reconversión y cambio de uso de establecimientos de alojamiento turístico y edificaciones con usos no residenciales - Disposición adicional primera

Se permite la reconversión de determinados establecimientos de alojamiento turístico⁴ y edificaciones con usos diferentes al residencial y del alojamiento turístico en vivienda de protección oficial, equipamiento sociosanitario o asistencial (como por ejemplo, residencias de mayores) o uso administrativo, considerando preferentes los usos específicos asociados a proyectos de investigación científica, desarrollo e innovación tecnológica (I+D+i). En cualquier caso, el nuevo uso no tiene que estar prohibido por el planeamiento municipal.

e. Se abre la posibilidad de exonerar parques fotovoltaicos de la correspondiente tramitación ambiental - Disposición adicional decimotercera

Al objeto de fomentar la implantación de proyectos de energías renovables, se modifica la Ley 14/2019, de 29 de marzo, de proyectos industriales estratégicos de las Illes Balears con el objeto de poder agilizar la tramitación de los parques fotovoltaicos y permitir la inversión público-privada se ponga en marcha de forma inmediata. En este sentido, se prevé la posibilidad de declarar estratégicos los proyectos de energías renovables en cualquier momento de su tramitación y se atribuye la competencia para la instrucción de los expedientes de declaración estratégica a la Dirección General competente en materia de

⁴ Se pueden acoger a este régimen de reconversión y cambio de uso los siguientes establecimientos y edificaciones:

- Los establecimientos de alojamiento turístico en situación de alta que estén situados en una zona turística declarada madura.
- Los establecimientos de alojamiento turístico en situación de baja definitiva anterior al 13 de mayo de 2020 y que estén situados en cualquier lugar, excepto en suelo rústico, del territorio de las Islas Baleares.
- Las edificaciones con usos diferentes del residencial y del de alojamiento turístico deberán estar situados en una zona turística declarada madura y encontrarse en una situación de obsolescencia. Estas edificaciones no residenciales se considerarán obsoletas cuando no dispongan de actividad, porque está finalizada o dada de baja.

energía. Asimismo, para mejorar y agilizar la instrucción de estos proyectos, se limita al plazo de un mes como máximo para la elaboración de los correspondientes informes.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

daniel.tienda@caseslacambra.com

Juan Moncada

Asociado Senior Inmobiliario

juan.moncada@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

España

© 2020 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com