

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

- 722** *Decreto-ley 6/2024, de 13 de diciembre, de medidas urgentes para la protección de las personas y los bienes en las zonas inundables de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.*

I

El texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, realiza diversas referencias a lo largo del texto a la protección de las personas y bienes frente a las inundaciones, avenidas y otros fenómenos hidrológicos, así como a paliar los efectos de las inundaciones y las sequías.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece, entre el contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificabilidad regulado en el artículo 16, y entre otros, el deber de evitar el riesgo de inundación. Además, en su artículo 21, también hace referencia a los riesgos naturales cuando regula las situaciones básicas del suelo.

Asimismo, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears, aprobado por el Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, dedica su título VIII a la protección contra las inundaciones y las sequías.

Posteriormente, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, fue modificado por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, estableciéndose medidas claras para la protección del dominio público hidráulico y para la gestión del riesgo de inundaciones. En particular, el mencionado Reglamento introduce nuevas restricciones específicas, adicionales a las existentes, a las actividades y construcciones en zonas de flujo preferente, prohibiendo la implantación de construcciones sensibles y regulando las infraestructuras esenciales, siempre bajo estrictas medidas de seguridad.

Resulta, por tanto, que en las zonas inundables, y muy especialmente en el caso de las zonas de flujo preferente, las normas mencionadas establecen criterios técnicos y jurídicos que obligan a las administraciones a actuar con cautela y a evitar ocupaciones del suelo que puedan aumentar el riesgo de afecciones graves en situaciones de crecida.

A pesar de la existencia de un marco normativo claro, la creciente frecuencia e intensidad de los fenómenos meteorológicos extremos ha puesto de manifiesto la vulnerabilidad de los territorios frente a inundaciones y avenidas de agua.

Los recientes episodios de lluvias torrenciales e inundaciones han causado graves daños personales y materiales, con afectación tanto a la seguridad de los residentes como al desarrollo sostenible del territorio afectado por estos fenómenos.

Muy especialmente, la catástrofe ocasionada por la depresión aislada en niveles altos de la atmósfera (DANA) de finales de octubre de 2024 que asoló la Comunidad Valenciana y también Castilla-La Mancha llama a los responsables políticos a un ejercicio de reflexión, a fin de adoptar todas las medidas necesarias para garantizar a todas las personas el derecho a disfrutar de una vida y un medio ambiente seguro y sano, derecho al que se refiere el artículo 23 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

En este contexto, el Gobierno de las Illes Balears intentó alcanzar un consenso con todas las formaciones políticas del arco parlamentario para introducir más medidas en materia de protección de las personas frente al riesgo de inundación durante la tramitación parlamentaria de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de

simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

El desacuerdo de los distintos grupos políticos no puede traducirse en inacción de los poderes públicos cuando es posible completar el ordenamiento jurídico mencionado para garantizar, en la medida que sea posible, la implantación efectiva de estas medidas.

II

En las Illes Balears, el Estatuto de Autonomía aprobado por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, otorga a la comunidad autónoma competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, incluyendo el litoral, urbanismo y vivienda (artículo 30.3) y también de protección del medio ambiente, ecología y espacios naturales protegidos, sin perjuicio de la legislación básica del Estado, así como el establecimiento de normas adicionales de protección del medio ambiente (artículo 31.46), y de desarrollo legislativo y ejecución en materia de protección civil y emergencias (artículo 31.11). Además, como se ha indicado anteriormente, el artículo 23 del Estatuto reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de una vida y un entorno seguro y sano.

De acuerdo con este marco normativo, el Gobierno de las Illes Balears debe ejercer estas competencias para establecer en la normativa autonómica en materia, esencialmente, de ordenación del territorio y urbanismo medidas concretas que garanticen la seguridad de la ciudadanía.

III

Este decreto-ley consta de seis artículos, una disposición adicional, una disposición derogatoria y una disposición final.

El artículo primero establece el objeto del decreto-ley.

El artículo segundo realiza modificaciones de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears. En concreto, se añade una disposición adicional para establecer determinaciones relativas a la implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas y equipamientos sensibles en áreas de prevención de riesgos (APR-SRP) de inundación, y en zonas de flujo preferente y zonas inundables en suelo rústico.

El artículo tercero modifica varios preceptos de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. En concreto, se abordan modificaciones en materia de suelo urbanizable y también el régimen excepcional aplicable a las nuevas edificaciones situadas en suelo urbano afectadas por riesgo de inundación; y se dispone que la reconversión de locales existentes en viviendas no será aplicable en los casos en que los locales se ubiquen en la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables.

Se debe tener en cuenta que, entre los fenómenos climatológicos extremos, también se debe hacer frente a los períodos de sequía, por lo que se prevé expresamente la posibilidad de admitir la clasificación como suelo urbanizable en una zona inundable que no constituya una zona de flujo preferente cuando el suelo se destine a infraestructuras hidráulicas, junto con otras infraestructuras o equipamientos promovidos, financiados o desarrollados por administraciones públicas que no tengan la consideración de esenciales o sensibles.

El artículo cuarto modifica la disposición adicional tercera de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, relativa al procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones, construcciones e instalaciones agrarias construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, introducida por la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, y ya antes por el Decreto-ley 3/2024, de 24 de mayo, cuya tramitación ulterior como Proyecto de ley dio lugar a la Ley mencionada. En concreto, se subsana un

error en el apartado 3, que debía hacer referencia al 29 de mayo de 2024 (al igual que ya se hace en el apartado 1), que corresponde con la entrada en vigor del mencionado decreto-ley; y se añade un apartado 6, que dispone que el procedimiento establecido no será aplicable a las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente resultante de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica que no respeten las limitaciones establecidas en el artículo 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Por tanto, se establecen condiciones restrictivas para los usos agrícolas en las zonas de flujo preferente, aunque respetando aquellos que sean compatibles con el carácter inundable del terreno.

El artículo quinto efectúa unas correcciones necesarias en la disposición adicional séptima de la mencionada Ley de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, las cuales, como se ha expuesto antes, no fue posible incorporar durante la tramitación parlamentaria. En este sentido, y además de un error material en la remisión que hace el primer párrafo del apartado 1 (que debe hacerse realmente en el cuarto párrafo, y no en el tercero, del apartado 8), se completa el régimen previsto en esta disposición adicional séptima en cuanto al procedimiento de legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico, para determinar que deben inadmitirse las solicitudes relativas a las viviendas y el resto de edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica de acuerdo con el procedimiento establecido en el mencionado artículo 17, o, mientras estos estudios no produzcan efectos, en las zonas de riesgo delimitadas como áreas de prevención de riesgo de inundación en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Finalmente, el último artículo (el artículo sexto) y la disposición adicional única de este decreto-ley regulan, por primera vez en el ordenamiento jurídico de las Illes Balears, que los titulares de viviendas y edificaciones de cualquier tipo, y, en general, de terrenos ubicados en zonas inundables, en zonas de flujo preferente o, en su caso, en áreas de prevención de riesgo (SRP-APR) de inundación, están obligados a comunicar al adquirente, de manera clara y fehaciente, esta circunstancia. Además, se prevé un régimen sancionador específico en caso de incumplimiento de esta obligación.

IV

El decreto-ley regulado en el artículo 49 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, a imagen de lo previsto en el artículo 86 del texto constitucional, constituye un instrumento en manos del Gobierno de la Comunidad Autónoma para hacer frente a situaciones de extraordinaria y urgente necesidad, aunque con el límite de no poder afectar a determinadas materias. Como disposición legislativa de carácter provisional que es, la permanencia del decreto-ley en el ordenamiento jurídico está condicionada a la correspondiente ratificación parlamentaria, mediante la convalidación, sin perjuicio de la eventual tramitación ulterior del texto del decreto-ley ya convalidado como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

De este modo, el decreto-ley autonómico constituye una figura inspirada en la prevista en el artículo 86 de la Constitución respecto al Gobierno del Estado, cuyo uso ha producido una extensa jurisprudencia del Tribunal Constitucional. Así, este alto tribunal ha declarado que la definición, por los órganos políticos, de una situación de extraordinaria y urgente necesidad requiere ser explícita y razonada, y que debe haber una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación excepcional y las medidas que se pretenden adoptar, las cuales deben ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata; todo ello en un plazo más breve que el requerido por la vía ordinaria o por los procedimientos de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes,

teniendo en cuenta que la aplicación en cada caso de estos procedimientos legislativos no depende del Gobierno.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha dicho que no se debe confundir la eficacia inmediata de la norma provisional con su ejecución instantánea, y, por tanto, se debe permitir que las medidas adoptadas con carácter de urgencia incluyan posteriores desarrollos reglamentarios o actuaciones administrativas de ejecución de estas medidas o normas de rango legal (entre otras, la Sentencia 237/2012, de 13 de diciembre).

Por tanto, el decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que la finalidad que justifica la legislación de urgencia sea atender una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, especialmente por el hecho de que la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno (STC 6/1983, de 4 de febrero, fundamento jurídico 5; STC 11/2002, de 17 de enero, fundamento jurídico 4; STC 137/2003, de 3 de julio, fundamento jurídico 3 y STC 189/2005, de 7 de julio, fundamento jurídico 3).

Asimismo, la apreciación de la extraordinaria y urgente necesidad de aprobar las medidas que se incluyen en este decreto-ley forma parte del juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno (STC 61/2018, de 7 de junio, fundamento jurídico 4; STC 142/2014, de 11 de septiembre, fundamento jurídico 3) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación; sin que esta conclusión pueda ser invalidada por el hecho de que haya otras posibles medidas (STC 156/2021, de 16 de septiembre). A su vez, la necesidad debe entenderse con un carácter flexible y amplio, es decir, no como una necesidad absoluta que suponga un grave peligro para el sistema constitucional, sino como una necesidad relativa respecto de situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que requieren una acción normativa inmediata más breve que la requerida por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes (STC 18/2023, de 21 de marzo, fundamento jurídico 2).

La urgencia de este decreto-ley se fundamenta en la necesidad de proteger la vida y los bienes de la población de las Illes Balears frente a eventos climáticos disruptivos susceptibles de reproducirse con mucha mayor prontitud e intensidad que años atrás, y, con ello, prevenir futuros impactos derivados de la urbanización inadecuada y garantizar un desarrollo territorial sostenible. Con esta norma, el Gobierno de las Illes Balears reafirma su compromiso con la seguridad ciudadana y la gestión responsable del riesgo.

En concreto, este decreto-ley responde a la necesidad urgente de regular el uso del suelo en zonas identificadas como inundables, poniendo especial énfasis protector en el caso de las de flujo preferente.

Esto obliga a modificar varias normas, teniendo en cuenta la clasificación urbanística (referida a la división del suelo en diferentes clases o tipos de suelo, como son el suelo urbano, el urbanizable y el no urbanizable) y la calificación urbanística (que se centra en evaluar el uso concreto que puede tener la parcela y sus posibilidades de edificación).

Y esto al margen de que, como ha declarado también reiteradamente el Tribunal Constitucional, la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad de una determinada medida es independiente de su imprevisibilidad, y puede tener origen incluso en la inactividad previa del Gobierno (STC 137/2011, de 14 de septiembre; STC 1/2012, de 13 de enero, y STC 18/2023, de 21 de marzo), ya que lo que es relevante no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia como el hecho de que estas circunstancias efectivamente concurren (STC 11/2002, de 17 de enero, y STC 18/2023, de 21 de marzo).

De este modo, el hecho de que los plazos para la aprobación de una ley ordinaria en los parlamentos autonómicos puedan ser más breves que en el caso de las Cortes Generales solo constituye un elemento más a tener en cuenta, particularmente en los supuestos en los que no se diga nada sobre la necesidad y urgencia de corregir la situación diagnosticada (STC 137/2011, de 14 de septiembre), pues, una vez

consideradas la necesidad y la urgencia de las medidas adoptadas, no es necesario realizar o aportar un estudio o pronóstico de los riesgos que podrían derivarse si se espera a la tramitación de la modificación normativa pretendida por el procedimiento legislativo ordinario (STC 18/2023, de 21 de marzo).

Por lo tanto, este decreto-ley responde a la exigencia del Tribunal Constitucional de que haya una conexión de sentido o relación de adecuación entre la situación excepcional y las medidas que se pretenden adoptar, que deben ser idóneas, concretas y de eficacia inmediata.

Los motivos de oportunidad que se han expuesto, así como las medidas que se adoptan en este decreto-ley, justifican razonadamente la adopción de esta norma de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 29/1982, de 31 de mayo, fundamento jurídico 3; STC 111/1983, de 2 de diciembre, fundamento jurídico 5, y STC 182/1997, de 20 de octubre, fundamento jurídico 3).

De este modo, la utilización de esta figura normativa cumple los dos presupuestos de validez, como son la situación de extraordinaria y urgente necesidad y la no afectación a las materias que le son vedadas.

V

Conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears, este decreto-ley se ajusta asimismo a los principios de buena regulación, atendiendo a los principios de necesidad y eficacia, ya que la iniciativa se fundamenta en la extraordinaria y urgente necesidad de realizar de manera perentoria las reformas normativas necesarias para garantizar la seguridad de las personas, y el decreto-ley es el instrumento más adecuado para asegurar su consecución más inmediata.

Así pues, queda justificada la necesidad y la urgencia de la adopción de las medidas que contiene este decreto-ley, que se suman a las adoptadas anteriormente en la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, e independientemente de otras que se puedan adoptar en el futuro.

La norma también se adecúa al principio de proporcionalidad porque contiene la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo perseguido.

Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, dado que establece normas claras con el fin de garantizar la mejor protección de las personas y los bienes frente a fenómenos climatológicos extremos asociados a la inundabilidad de los terrenos.

En cuanto al principio de transparencia, dada la urgencia de la aprobación de esta norma, se exceptúan los trámites de consulta pública y de audiencia e información públicas, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.2.c) y h) de la Ley 1/2019.

Finalmente, en cuanto al principio de eficiencia, este decreto-ley no impone cargas administrativas no justificadas. Esto hace que la regulación que contiene resulte proporcionada, en cuanto a la necesidad de garantizar el principio de eficacia en la aplicación de las medidas adoptadas.

Por lo tanto, en su conjunto y en cada una de las medidas que se adopten, concurre, por su naturaleza y finalidad, la extraordinaria y urgente necesidad que exigen los artículos 86 de la Constitución Española y 49 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears, como presupuestos que habilitan la aprobación de este decreto-ley.

Finalmente, este decreto-ley se dicta al amparo de los títulos competenciales establecidos en los artículos 23, 30.3, 30.46 y 31.11 del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears.

Por todo ello, al amparo del artículo 49 del Estatuto de Autonomía, a propuesta de la consejera de Presidencia y Administraciones Públicas, el consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, el consejero del Mar y del Ciclo del Agua, y el consejero de

Agricultura, Pesca y Medio Natural, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del día 13 de diciembre de 2024, se aprueba el siguiente decreto-ley:

Artículo primero. *Objeto.*

Este decreto-ley tiene por objeto establecer medidas urgentes para la protección de las personas y los bienes en las zonas inundables de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Artículo segundo. *Modificaciones de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears.*

Se dota de contenido la disposición adicional octava de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. *Determinaciones relativas a la implantación de nuevas viviendas unifamiliares aisladas y equipamientos sensibles en áreas de prevención de riesgos de inundación, y en zonas de flujo preferente y zonas inundables en suelo rústico.*

1. Hasta que no se realice la delimitación de las zonas inundables y de las zonas de flujo preferente que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, no se podrán ubicar nuevas viviendas unifamiliares aisladas, ni equipamientos que tengan la consideración de equipamientos sensibles a los que hace referencia el apartado 1.b) del artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, en los terrenos que estén incluidos en las áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de inundación.

Una vez realizada la delimitación, en suelo rústico, de las zonas inundables y de las zonas de flujo preferente, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, en las zonas de flujo preferente, además de las limitaciones en los usos establecidas en el artículo 9 bis del citado Reglamento del Dominio Público Hidráulico en el ámbito de las zonas de flujo preferente, no se podrán ubicar nuevas viviendas unifamiliares aisladas ni equipamientos sensibles; y, en el resto de las zonas inundables, solo se podrán ubicar estas viviendas unifamiliares y equipamientos sensibles cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 14 bis del mismo Reglamento.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en defecto de delimitación de la zona inundable y de la zona de flujo preferente, en aquellas parcelas incluidas parcialmente dentro de las áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de inundación, se podrán autorizar los usos y edificaciones de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que la vivienda unifamiliar o el equipamiento sensible no se ubiquen en la superficie de la parcela incluida dentro de las citadas áreas de prevención de riesgos.

En aquellas parcelas de suelo rústico incluidas parcialmente dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente, se podrán autorizar las edificaciones y los usos permitidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que la vivienda unifamiliar o el equipamiento sensible no se ubiquen en la superficie de la parcela incluida en las citadas zonas.

A efectos de parcela mínima, edificabilidad, ocupación, volumen máximo y otros parámetros edificatorios, la superficie que se considerará será la totalidad de la parcela.

3. Una vez que produzca efectos la delimitación de las zonas inundables y de las zonas de flujo preferente que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos

aprobados o validados por la Administración hidráulica, la delimitación de las áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de inundación previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística será la correspondiente a la que resulte de dichos estudios.

Mientras las zonas inundables y las zonas de flujo preferente no se delimiten de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior, continuarán siendo de aplicación las áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de inundación previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.»

Artículo tercero. *Modificaciones de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.*

1. La letra b) del apartado 2 del artículo 20 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, queda modificada de la siguiente manera:

«b) Se ubiquen dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, o, mientras estos estudios no produzcan efectos, dentro de las áreas de prevención de riesgo de inundación delimitadas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Excepcionalmente, en una zona inundable que no constituya una zona de flujo preferente, se admitirá la ubicación de terrenos destinados a servicios, equipamientos o infraestructuras del sector urbanizable siempre que no tengan la consideración de sensibles o esenciales según el apartado 1.b) del artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y con las condiciones que se establecen en el mencionado artículo 14 bis.»

2. Se añade un nuevo apartado, el apartado 4, al artículo 20 de la Ley 12/2017 mencionada, con la siguiente redacción:

«4. Los nuevos sectores urbanizables de tipo no residencial, turístico o mixto podrán situarse en una zona inundable que no constituya una zona de flujo preferente si se destinan a infraestructuras hidráulicas o a otras infraestructuras o equipamientos promovidos, financiados o desarrollados por administraciones públicas que no tengan la consideración de sensibles o esenciales de acuerdo con el apartado 1.b) del artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y con las condiciones que se establecen en el mencionado artículo 14 bis.»

3. El artículo 68 ter de la Ley 12/2017 mencionada queda modificado de la siguiente manera:

«Artículo 68 ter. *Régimen excepcional aplicable a las nuevas edificaciones situadas en suelo urbano afectadas por riesgo de inundación.*

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en suelo urbano deberán realizarse, con carácter general, fuera de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulten de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

2. En caso de que las nuevas edificaciones deban situarse en suelo urbano y, de acuerdo con cualquiera de los instrumentos jurídicos mencionados en el apartado anterior, estén afectadas por riesgo de inundación, se deberá tener en cuenta el régimen excepcional establecido en los apartados siguientes de este artículo y también las normas que al respecto contiene el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, particularmente lo que establecen los artículos 9 ter y 14 bis del citado Reglamento para las zonas de flujo preferente y las zonas inundables, respectivamente.

3. En los casos en que, en virtud de una autorización o un informe de la Administración hidráulica relacionado con la aplicación de los planes de riesgo de inundación o de los estudios elaborados o validados por la Administración mencionada, se limite el uso residencial para garantizar la seguridad de las personas y bienes, esta limitación deberá compensarse con la modificación de los parámetros estrictamente necesarios.

4. Para la aplicación de esta compensación, se deberán introducir las adaptaciones necesarias por razón de lo que establece el apartado anterior en la formulación o la primera revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento, teniendo en cuenta la calificación del suelo y el tipo de ordenación donde se ubiquen los edificios.

5. Esta compensación no se aplica a los casos en los que los terrenos donde se ubiquen los edificios estén incluidos en un conjunto histórico declarado bien de interés cultural (BIC), tenga o no el plan urbanístico de protección aprobado.»

4. Se añade un nuevo apartado, el apartado 8, a la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017 mencionada, con la siguiente redacción:

«8. La reconversión de locales existentes en viviendas prevista en esta norma temporal no será aplicable en los casos en que los locales se ubiquen dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las Administraciones Públicas de las Illes Balears.»

Artículo cuarto. *Modificaciones de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears.*

1. El apartado 3 de la disposición adicional tercera de la Ley 3/2019, de 31 de enero, Agraria de las Illes Balears, queda modificado de la siguiente manera:

«3. La Administración agraria deberá comprobar de oficio las correspondientes inscripciones en los registros agrarios a fecha 29 de mayo de 2024, y en el momento de la emisión del certificado de cumplimiento.

La Administración agraria también deberá realizar una visita para comprobar la veracidad de la documentación presentada.»

2. El apartado 6 de la disposición adicional tercera de la Ley 3/2019 mencionada queda modificado de la siguiente manera:

«6. El procedimiento regulado en esta disposición adicional no será aplicable a las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente resultante de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas

de las administraciones públicas de las Illes Balears, que no respeten las limitaciones establecidas en el artículo 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.»

Artículo quinto. *Modificaciones de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.*

1. El primer párrafo del apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears queda modificado de la siguiente manera:

«1. Las edificaciones, las construcciones, las instalaciones y los usos existentes en suelo rústico respecto de los cuales, en el momento de la presentación de la solicitud a que se refiere el primer párrafo del apartado 2 de esta disposición, ya no sea exigible adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, podrán legalizarse de forma extraordinaria en el plazo máximo de tres años, sin que sean de aplicación las condiciones y los parámetros urbanísticos y de ordenación territorial aplicables de forma general a las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas con licencia, con excepción de lo dispuesto en el cuarto párrafo del apartado 8 siguiente.»

2. El último párrafo del apartado 3 de la disposición adicional séptima de la citada ley queda modificado de la siguiente manera:

«Sin perjuicio de todo lo anterior, en los casos en que, de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo del apartado 2 de esta disposición adicional, determinadas obras o usos existentes en la misma unidad predial, considerados aisladamente al margen del resto de obras o usos, sean intrínsecamente susceptibles de la legalización prevista en el artículo 189 de la Ley 12/2017, ya citada, la base de cálculo de la prestación económica regulada en este apartado y en el apartado siguiente deberá reducirse en la parte correspondiente a estas obras o usos, las cuales deben formar parte del mismo procedimiento de legalización extraordinaria del conjunto de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos de la unidad predial.»

3. El apartado 5 de la disposición adicional séptima de la ley mencionada queda modificado de la siguiente manera:

«5. El procedimiento extraordinario regulado en esta disposición adicional no será aplicable a los siguientes casos:

a) Las edificaciones, construcciones o instalaciones o usos que, de acuerdo con el planeamiento vigente, queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

b) Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos situados en el dominio público, en la zona de protección de las carreteras, en las servidumbres derivadas de la legislación de costas, en las servidumbres del dominio público hidráulico o en las urbanizaciones ilegales que ya estén delimitadas en los instrumentos de planeamiento municipal o territorial para la aplicación de un régimen jurídico específico.

c) Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos que impliquen el ejercicio de una actividad para la cual se requiera, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, la adquisición de plazas, cuotas u otros derechos de carácter público y limitado, sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria cuarta

de esta ley respecto de las viviendas destinadas legalmente a la comercialización de estancias turísticas con anterioridad al 29 de mayo de 2024.

d) Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos existentes sobre una parcela cuando no se proceda a la legalización simultánea de todo o a la legalización y demolición correspondiente, en los términos establecidos en el primer párrafo del apartado 2 de esta disposición adicional.

e) Las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos en los que se desarrollen actividades vinculadas a un uso prohibido de acuerdo con la normativa vigente, excepto las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar y las actividades previstas en el artículo 37.5 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears. Todo ello salvo que el ayuntamiento haya adoptado el acuerdo plenario al que se refiere el último párrafo del apartado 2 de esta disposición adicional, en cuyo caso se deberán considerar únicamente las actividades y los usos expresamente prohibidos en virtud del acuerdo plenario mencionado.

f) Las viviendas y el resto de edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de esta ley, o, mientras estos estudios no produzcan efectos, dentro de las zonas de riesgo delimitadas como áreas de prevención de riesgo de inundación en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

De acuerdo con ello, las eventuales solicitudes que se presenten en relación con las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos mencionados en las letras anteriores deberán ser inadmitidas a trámite, con las comprobaciones previas que a estos efectos se estimen adecuadas.»

Artículo sexto. Modificaciones de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.

Se añade una letra al artículo 88 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, con la siguiente redacción:

«ad) No comunicar al adquirente, en las operaciones de transmisión inmobiliaria o de constitución de derechos reales, que la vivienda se encuentra ubicada en una zona inundable, en una zona de flujo preferente o, en su caso, en un área de prevención de riesgo (SPR-APR) de inundación.»

Disposición adicional única. Obligaciones de los propietarios o titulares de derechos reales en zonas inundables, en zonas de flujo preferente o en áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de inundación.

1. En las operaciones de transmisión inmobiliaria o de constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, los propietarios o los titulares de otros derechos reales sobre viviendas y edificaciones de cualquier tipo, y, en general, de terrenos ubicados en zonas inundables, en zonas de flujo preferente o, en su caso, en áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) de inundación, estarán obligados a comunicar al adquirente, de una manera clara y fehaciente, esta circunstancia.

2. La información que el transmitente o constituyente del bien o derecho real entregue al adquirente deberá incluir, como mínimo:

- a. La clasificación del suelo según el planeamiento urbanístico vigente.
- b. La inclusión del inmueble dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica o, en su defecto, en

las áreas de prevención de riesgos (SPR-APR) de inundación previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

c. Las restricciones específicas o las limitaciones al uso del inmueble derivadas de su localización en estas zonas o áreas.

La información mencionada deberá incluirse en el documento privado o público mediante el cual se formalice la transmisión o la constitución del bien o derecho real, y, cuando se trate de documentos públicos susceptibles de inscripción registral, esta información también deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la correspondiente nota al margen.

3. El incumplimiento de las obligaciones mencionadas en el apartado anterior que sean imputables a las personas físicas o jurídicas privadas que transmitan o constituyan el bien o derecho real será considerado una infracción administrativa susceptible de sanción, según lo dispuesto en la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears y, en su caso, la restante normativa aplicable en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Disposición derogatoria única. *Normativa que se deroga.*

Quedan derogadas todas las disposiciones de rango igual o inferior que se opongan, contradigan o sean incompatibles con lo dispuesto en este decreto-ley.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Este decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de las Illes Balears».

Palma, 13 de diciembre de 2024.—El Vicepresidente (por suplencia de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 1/2019, de 31 de enero, del Gobierno de las Illes Balears), Antoni Costa Costa.—La Consejera de Salud, por suplencia de la consejera de Presidencia y Administraciones Públicas (artículo 1 del Decreto 10/2023, de 10 de julio, de la presidenta de las Illes Balears), Manuela García Romero.—El Consejero del Mar y del Ciclo del Agua, Juan Manuel Lafuente Mir.—El Consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad, José Luís Mateo Hernández.—El Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Natural, Joan Simonet Pons.

(Publicado en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 163, de 13 de diciembre de 2024. Convalidado por Resolución del Parlamento de las Illes Balears, publicada en el «Boletín Oficial de las Illes Balears» número 166, de 19 de diciembre de 2024)