

## El impacto de las nuevas necesidades sanitarias y económicas en la normativa urbanística y turística de las Islas Baleares

### *Simplificación administrativa y fomento de la actividad económica*

**Paz Pardo**

Abogada de Pérez-Llorca

**Clara Carazo**

Abogada de Pérez-Llorca

Diario La Ley, Nº 9721, Sección Tribuna, 22 de Octubre de 2020, **Wolters Kluwer**

Normativa comentada  
Comentarios

Recientemente el ejecutivo Balear ha aprobado distintas normas (1) tendentes a fomentar un modelo socioeconómico sostenible y respetuoso con el entorno y dinamizar la actividad económica del archipiélago y mitigar los efectos derivados del actual contexto sanitario y económico que presumiblemente modificarán el escenario urbanístico y turístico actual de la región.

A este respecto, destacamos el Decreto Ley 8/2020, de 13 de mayo (LA LEY 6896/2020) 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 Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 (el «**DL 8/2020**»), que se publicó el pasado 15 de mayo de 2020 en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y en el que centraremos nuestro análisis.

Cabe resaltar que el DL 8/2020 distingue entre medidas de carácter provisional o limitadas en el tiempo y medidas con vocación de permanencia, que tienen una incidencia de calado en los sectores turístico y urbanístico, ámbitos en los que centraremos nuestro análisis.

A estos efectos y, sin perjuicio del examen más detallado que se realiza a lo largo del presente artículo, destacamos las siguientes:

**(i) Agilización y/o simplificación administrativa**: con el objetivo prioritario de impulsar la actividad económica, se introducen disposiciones que: (a) reducen significativamente o eliminan los trámites administrativos; y (b) simplifican las relaciones interadministrativas para agilizar el acceso al ejercicio de la actividad económica en la región.

Esta cuestión se plantea como uno de los puntos fundamentales del DL 8/2020 que en su propia exposición de motivos dispone que: «[u]na administración moderna y eficiente tiene que simplificar las estructuras administrativas, eliminar duplicidades de actuación (...) sin perjuicio de que la intervención administrativa de la actividad de los ciudadanos y de las empresas deba continuar velando por el interés general».

En consecuencia, cabe atisbar que en los próximos meses se produzca una agilización en el funcionamiento de las Administraciones Públicas de la región que presumiblemente conllevaría un impulso de su actividad económica.

**(ii) Flexibilización del régimen de intervención administrativa en las obras**: de forma excepcional y temporal, se permite llevar a cabo determinadas obras, que normalmente requerirían la obtención de licencia municipal, mediante la presentación de una declaración responsable ante el Ayuntamiento correspondiente.

**(iii) Flexibilización respecto de las intervenciones de modernización en los establecimientos turísticos**: de

forma excepcional y temporal, no resultarán de aplicación los parámetros territoriales, urbanísticos y turísticos en los proyectos de modernización de los establecimientos turísticos si éstos impiden su modernización y; asimismo, se permite incrementar hasta un 15% (2) de su edificabilidad existente o la legalmente permitida si ésta fuese superior a la existente.

En consecuencia, se podría afirmar que, entre otras cuestiones, el DL 8/2020 pretende flexibilizar los procedimientos y las posibilidades de intervención en edificaciones destinadas a usos turísticos para incentivar a los distintos operadores del mercado y coadyuvar a la reactivación económica de la región a través de este sector clave en las islas.

En este sentido, a continuación, analizaremos las distintas medidas introducidas por el DL 8/2020 que clasificaremos en función de los distintos ámbitos y/o sectores en los que inciden:

## I. Medidas en materia administrativa con incidencia en el ámbito urbanístico y el sector turístico

### 1. Simplificación administrativa para la implantación de actividades económicas

La sección primera del capítulo II del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020) establece unos criterios generales en lo que respecta a la intervención administrativa en la implantación de las actividades económicas, que regirán la actividad administrativa en las Islas Baleares y que dan continuidad a la creciente tendencia de desplazar los regímenes de control administrativo *a priori* (*i.e.* obtención de licencias y autorizaciones que habiliten a la realización de actuaciones a partir del momento de su concesión por la Administración Pública Competente).

En este sentido, el DL 8/2020 establece que el modo de intervención administrativa alternativo a la obtención de licencia o autorización, será la remisión a la Administración competente de una comunicación previa o declaración responsable —según corresponda en cada caso concreto—.

Se simplifica y agiliza la tramitación administrativa y sin necesidad de obtener una respuesta favorable por parte de la Administración Pública competente

De este modo se simplifica y agiliza la tramitación administrativa dado que estos mecanismos permiten poner en marcha la actividad sin necesidad de obtener una respuesta favorable por parte de la Administración Pública competente, cuestión que tradicionalmente solía demorar el inicio de las actividades.

Como contrapartida a la inmediatez que proporcionan estos mecanismos, se trasladaría al administrado la responsabilidad de conocer toda la normativa aplicable al manifestar que la actividad que va a desarrollar cumple todos los requisitos establecidos en dicha normativa.

Cabe reseñar en este punto que en el ámbito urbanístico y turístico estos regímenes de intervención son los que han venido predominando desde hace años.

Así, en el ámbito urbanístico, la Ley 7/2013, de 26 de noviembre (LA LEY 19190/2013), de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears (« **Ley 7/2013 (LA LEY 19190/2013)** ») y las modificaciones introducidas en la misma por la Ley 6/2019, de 8 de febrero (LA LEY 1817/2019), ya prevén que el régimen general de intervención para la instalación y/o modificación de las actividades económicas es el de comunicación previa y/o declaración responsable, salvo para determinadas intervenciones de calado (3) .

Con respecto al sector turístico, cabe destacar que la Ley 8/2012, de 19 de julio (LA LEY 12918/2012), del Turismo de las Illes Balears (« **Ley 8/2012 (LA LEY 12918/2012)** ») prevé que el régimen de intervención general en relación con los establecimientos turísticos del archipiélago es el de comunicación previa y/o declaración responsable —según corresponda en cada caso concreto— (*e.g.* para instalar y poner en marcha una actividad turística, el titular de un establecimiento turístico tendría que presentar la correspondiente Declaración Responsable de Inicio de Actividad Turística (DRIAT) con carácter previo al inicio de dicha actividad).

Para dar coherencia a la implantación de esta medida y teniendo en cuenta la importancia que reviste en este punto la actividad inspectora de las Administraciones Públicas en cuanto al «control *a posteriori*» de las actividades (*i.e.* comprobación de que la documentación presentada está completa y es correcta y que la actividad cumple con la normativa que le resulte de aplicación), el DL 8/2020 contiene un mandato para las Administraciones Públicas de

modo que deberán establecer mecanismos de colaboración para ejercer la actividad de intervención administrativa, con especial énfasis en los ámbitos inspectores y sancionadores que cobran gran relevancia en relación con las declaraciones responsables y comunicaciones previas.

Así, se indica que deberán aprobarse protocolos y convenios de colaboración que concreten la coordinación de los recursos para llevar a cabo estas funciones de intervención en los ámbitos inspectores y sancionadores.

A estos efectos, cabe señalar que en la Isla de Menorca, al igual que en algunas Regiones del país (4) , existe actualmente un Consorcio para la Protección de la Legalidad Urbanística en Suelo Rústico de la Isla de Menorca, que es una entidad pública de carácter asociativo que tiene la finalidad de ejercer las competencias que, en materia de disciplina urbanística, corresponden a las Administraciones Públicas asociadas (i.e. algunos Ayuntamientos de la Isla y el Consell de Menorca).

## II. Medidas en materia urbanística

### 1. Aplicación temporal del régimen de declaración responsable para la realización de determinadas actuaciones

En la misma línea que el apartado anterior, destaca como una de las grandes novedades la aplicación, de forma temporal, del régimen de intervención jurídica de declaración responsable para la mayoría de los actos de ejecución de obras e implantación de instalaciones recogidos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre (LA LEY 21537/2017), de urbanismo de las Illes Balears («**Ley 12/2017**») (5) que, hasta ahora, estaban sujetos a licencia urbanística (e.g. actos de construcción, cambios de uso de edificaciones, etc.).

No obstante, hay que tener en cuenta que, de acuerdo con el artículo 5 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020), este régimen únicamente resultará de aplicación en determinados supuestos (i.e. edificaciones existentes situadas en suelo urbano conformes con el planeamiento urbanístico):

«[E]dificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que sean conformes con la ordenación urbanística».

A este respecto y, tal y como se puede observar del precepto transcrito, el DL 8/2020 no regula expresamente si dichos edificios deben ser conformes con la ordenación urbanística actual o con la ordenación urbanística la que aplicaba en el momento de su construcción (i.e. edificios ejecutados al amparo y conforme a la licencia urbanística que, en su caso, se hubiera concedido en el momento de su edificación).

De la literalidad de la norma parece desprenderse que la conformidad debería producirse respecto de la ordenación urbanística en vigor. Por ello, podrían quedar fuera de esta previsión numerosas actuaciones que se pretendan realizar en edificios que, pese a contar con licencia urbanística que los ampare, sean disconformes con la normativa actualmente vigente (e.g. edificios erigidos con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en la actualidad).

Sin embargo, este es un punto sujeto a interpretación que se deberá resolver por parte de las Administraciones Públicas implicadas a la vista del planeamiento general, de desarrollo y la normativa supramunicipal aplicable en cada supuesto específico y, en consecuencia, habrá que estar al entendimiento de la norma que realicen dichas Administraciones Públicas para ver a qué edificaciones e instalaciones resultará de aplicación esta previsión.

Por otra parte, el DL 8/2020 excluye de la aplicación de este régimen determinadas obras que hacen desaconsejable su autorización mediante declaración responsable (i.e. actuaciones para las que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LA LEY 16530/2015) («**RDL 7/2015**») prevé el régimen de silencio administrativo negativo (6) y obras para las que la legislación sectorial establece la necesidad de licencia previa o la demolición total de las construcciones y edificaciones (7) ).

Por lo tanto, los supuestos de hecho que pueden acogerse a este procedimiento excepcional podrían quedar sustancialmente reducidos con las particularidades contenidas en el apartado 2 del artículo 5 (LA LEY 6896/2020).

Además, el DL 8/2020 no contempla la aplicación de este régimen de declaración responsable para la primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones, actuaciones para las cuáles se seguirá exigiendo la obtención de la licencia prevista por la Ley 12/2017 (LA LEY 21537/2017) en función del tipo de obra realizada (8) .

Asimismo, hay que destacar que esta medida tiene una limitación temporal

La medida tiene una limitación temporal, sólo se aplica en el caso de aquellas declaraciones responsables que se presenten antes del 31 de diciembre de 2021

ya que únicamente resulta de aplicación en el caso de aquellas declaraciones responsables que se presenten antes del 31 de diciembre de 2021, de modo que podría favorecer el desbloqueo de la acumulación de expedientes de licencias que, en su caso, se haya producido como consecuencia del período de paralización administrativa derivado de la situación originada por la COVID-19.

Por último, nos parece relevante resaltar que el DL 8/2020 también precisa las condiciones del procedimiento de tramitación de declaraciones responsables, así como las condiciones particulares que resultan de aplicación a este régimen.

A estos efectos, dispone que la declaración responsable es el documento por el que se manifiesta que:

*«[L]os actos a los que se refiere cumplen las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica exigible que así lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento en el tiempo que dure el ejercicio de los actos a los que se refiere».*

Como es habitual, la presentación de la declaración responsable ante el Ayuntamiento correspondiente facultará a la ejecución de las obras o cambio de uso solicitado (9) pasados quince días naturales desde su presentación y dentro de los cuatro meses siguientes (10) siempre y cuando se acompañe de toda la documentación e información oportuna para la actuación que se pretende llevar a cabo (e.g. proyecto técnico, autorizaciones o informes pertinentes de los órganos sectoriales, determinación del plazo para la ejecución de la intervención solicitada, etc.).

En este sentido, la falsedad o inexactitud de las declaraciones efectuadas podría determinar la suspensión de la actividad (11) . Por otro lado, la falta de presentación de toda la documentación necesaria para llevar a cabo la obra o instalación, su falsedad o inexactitud de carácter esencial de los datos, o la inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable podría determinar la declaración de la imposibilidad de continuar la actuación (12) .

Asimismo, es importante destacar que, tal y como dispone en el apartado 10 del artículo 5 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020), en línea con la normativa estatal y autonómica aplicable no se pueden adquirir facultades contrarias a lo establecido en la normativa aplicable:

*«Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se pueden entender adquiridas por declaración responsable facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación».*

A la vista de lo anterior, cabe presumir que el régimen de intervención excepcional y temporal de declaración responsable podría contribuir positivamente al impulso de la actividad económica de las Islas Baleares al reducir los tiempos de autorización para la ejecución de obra e instalaciones.

No obstante, será necesario esperar a la aplicación de estas medidas en la práctica para verificar si se cumplen los objetivos pretendidos por el gobierno Balear a este respecto.

## 2. Modificaciones normativas

Además de las medidas adoptadas por el DL 8/2020, éste modifica la Ley 12/2017 (LA LEY 21537/2017) y la Ley 7/2013 (LA LEY 19190/2013). A este respecto, destacamos las siguientes novedades:

**(i) Ley 12/2017 (LA LEY 21537/2017)** : se modifican varios artículos de los Capítulos I y II del Título II (13) , del Capítulo III del Título III (14) , del Capítulo II del Título V (15) y del Capítulo II del Título VII (16) :

- Se simplifican los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

En este sentido, destaca la modificación del sentido del silencio administrativo en los procedimientos de aprobación de proyectos de reparcelación y de estatutos y bases de actuación de las entidades urbanísticas, que se entenderán aprobados por silencio administrativo tras el transcurso de tres meses sin que el Ayuntamiento correspondiente se haya pronunciado (17) .

- Se introducen mecanismos para frenar una posible situación de emergencia habitacional

mediante el fomento de construcción de viviendas destinadas a protección pública.

Así, se introduce una nueva letra en el artículo 42 (LA LEY 21537/2017) que regula las determinaciones urbanísticas de la ordenación detallada de los instrumentos de planeamiento. En este sentido, se prevé la posibilidad de que en la calificación urbanística se establezca expresamente, respecto de edificaciones de uso residencial, el destino total o parcial de dichas edificaciones a vivienda con protección pública.

— Por último, destacamos el aumento de la *ratio* de plazas de aparcamiento (de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación a una por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación) así como el establecimiento de plazas habilitadas para carga de vehículos eléctricos en suelo urbanizable de uso predominantemente residencial y turístico con el objetivo de obtener mayor espacio en la calle para «*arbolado, peatones y ciclistas*».

**(ii) Ley 7/2013 (LA LEY 19190/2013)** : se modifican varios preceptos del título IV relativos al procedimiento aplicable a la implantación de actividades permanentes (18) y a sus modificaciones, de entre los que destaca la sistematización del capítulo I del título IV relativo a qué tipo de intervención administrativa resulta de aplicación a las distintas actividades y proyectos a llevar a cabo.

De este modo, se expone de forma más clara el procedimiento a seguir y el mecanismo de intervención administrativa aplicable a la implantación de actividades permanentes en función de la necesidad de la ejecución o no de obras, de la necesidad o no de disponer de un plan de autoprotección, etc.

### III. Medidas en materia turística

Como no podía ser de otro modo y, para paliar los efectos en la economía derivados del impacto de la COVID-19 en el archipiélago, el DL 8/2020 introduce importantes novedades en uno de los sectores clave para la región, *i.e.* el sector turístico.

#### 1. Incentivos para la mejora de establecimientos turísticos

El DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020) prevé distintos incentivos de carácter temporal para la mejora de los establecimientos turísticos de la región, con el objetivo de fomentar la reactivación económica del archipiélago.

En este sentido, en el marco de la realización de obras de modernización para la mejora de establecimientos turísticos de alojamiento, turístico-residenciales, de restauración, entretenimiento, recreo, deportivo, cultural o lúdico existentes y la solicitud de modernización se presente en la Administración Pública competente en materia de Turismo antes del 31 de diciembre de 2021:

- (i)** No resultarán de aplicación los parámetros territoriales, urbanísticos y turísticos que impidan dicha modernización.
- (ii)** Se permite llevar a cabo reordenaciones o reubicaciones de volúmenes, destinar el subsuelo para usos habitables (*e.g.* áreas comunes, salas de espera, etc.) (19) y la redistribución de las plazas.
- (iii)** Se posibilita que la modernización pretendida incremente la superficie edificada y la ocupación del establecimiento hasta un «*15% de las legalmente construidas o actualmente permitidas si fueran mayores*» sin que este incremento pueda suponer un aumento del número de plazas de alojamiento, lo que flexibiliza sustancialmente el actual marco de actuaciones de modernización previsto en la regulación regional (20) .

Sin embargo, El DL 8/2020 excluye de la posibilidad de acogerse a esta previsión a las ampliaciones en los establecimientos en los que se hubieran agotado los límites de superficie edificada y de ocupación que menciona (*i.e.* superior al 15%) y para los establecimientos que, habiendo agotado el límite indicado, hubieran realizado ampliaciones en virtud de algunas de las siguientes normas: (a) artículo 17 del Decreto Ley 1/2009, de 30 de enero (LA LEY 961/2009), de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears; (b) artículo 17 de la Ley 4/2010, de 16 de junio (LA LEY 12972/2010), de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears; (c) disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 (LA LEY 12918/2012) (21) (d) disposición adicional tercera de la Ley 6/2017, de 31 de julio (LA LEY 12746/2017), de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio (LA LEY 12918/2012), del Turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Para poder beneficiarse de estos incentivos los establecimientos y las actuaciones previstas en los mismos deberán cumplir una serie de condicionantes tales como: (i) que el establecimiento turístico conste inscrito en el Registro Turístico correspondiente con anterioridad al 1 de agosto de 2017; (ii) que la modernización se realice bajo criterios de eficiencia energética, no suponga un incremento del consumo de agua potable y energía de origen no renovable, que se mejore la calidad, sostenibilidad medioambiental, seguridad o accesibilidad del establecimiento turístico (22) , o (iii) tal y como establece el artículo 7 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020): *«que las solicitudes de modernización y el correspondiente proyecto tengan entidad y relevancia suficiente para reducir la estacionalidad, la búsqueda o consolidación de nuevos segmentos de mercado o la mejora de los servicios turísticos complementarios»*.

Para implantar proyectos de modernización, se requiere la emisión de un informe sobre el proyecto por parte del organismo competente en materia de turismo

Asimismo, para implantar este tipo de proyectos de modernización, se requiere la emisión de un informe sobre el proyecto por parte del organismo competente en materia de turismo en el que se analice el cumplimiento del mismo con las finalidades de modernización. Este informe deberá emitirse dentro de los 3 meses siguientes desde la presentación de la solicitud de modernización en la administración turística con todos los documentos e información requeridos por el artículo 7 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020) y tendrá una vigencia de 6 meses desde su notificación al interesado.

Respecto de los establecimientos turísticos que tengan la consideración de bienes de interés cultural o bienes catalogados, también se requerirá la emisión de un informe favorable del organismo competente en materia de cultura.

Por último, resulta importante destacar que los establecimientos que realicen las obras de modernización de conformidad con lo previsto en el DL 8/2020 quedarían incorporados al planeamiento como edificios adecuados, tal y como se desprende del artículo 7 (LA LEY 6896/2020), que establece que:

*«[Q]uedarán legalmente incorporados al planeamiento municipal como edificios adecuados, y su calificación urbanística se corresponderá con su volumetría específica y su uso turístico»*.

En este sentido, y tal y como se ha anticipado, pese a que esta medida tenga un carácter limitado en el tiempo, permitirá regularizar la situación actual de numerosas edificaciones turísticas de la región y ampliará las posibilidades de actuación *a posteriori* en las mismas por su consideración como «adecuadas», por lo tanto, es esperable que su impacto llegue más allá del marco temporal establecido puesto que modificará permanentemente la consideración de dichos establecimientos.

## 2. Modificaciones normativas

El DL 8/2020 modifica varios artículos de los Capítulos I y II del Título III, Capítulo IV del Título IV y Capítulo I del Título V (23) , de la Ley 8/2012 (LA LEY 12918/2012).

A este respecto, una de las novedades en materia turística es la introducción de un nuevo régimen de cómputo de plazas que permite que las habitaciones individuales con más de 10 m<sup>2</sup> útiles se puedan ocupar como habitaciones dobles siempre que no se incurra en sobreocupación del establecimiento (*i.e.* que otras habitaciones dobles se ocupen como individuales).

De este modo se pretende dar mayor flexibilidad a las reservas que permitan acomodar a grupos amplios de turistas de la manera más adecuada a sus necesidades respetando en todo caso la capacidad máxima del alojamiento.

Adicionalmente, se permite la reconversión o cambio de uso de determinados establecimientos turísticos (24) a alguno de los siguientes: (i) uso residencial, destinado a vivienda de protección oficial; (ii) uso de equipamiento socio-sanitario o asistencial; o (iii) uso administrativo con el objetivo de solucionar un posible aumento de situaciones de emergencia habitacional surgidas a la vista de la situación derivada de la COVID-19 y relacionadas con la pérdida de poder adquisitivo.

Asimismo, destaca la modificación del artículo 90 de la Ley 8/2012 (LA LEY 12918/2012), que anteriormente contemplaba, en relación con los establecimientos turísticos en situación de baja definitiva la posibilidad de: (i) reabrirlos (ii) solicitar la incoación del procedimiento para el cambio de uso del inmueble; demoler el inmueble y que la parcela pase a formar parte del sistema de espacios libres públicos o calificada de forma que implique su inedificabilidad; demoler el inmueble y reconstruir éste de acuerdo con los parámetros urbanísticos vigentes en la

zona de la que se trate; o destinar el inmueble a un uso que esté permitido si la edificación se adecua a la indicada por el planeamiento en la zona en que se ubica.

A estos efectos, la novedad introducida es, por un lado, la eliminación de la posibilidad de reabrir el establecimiento y, por otro lado, establecer un plazo —hasta el 31 de diciembre de 2020— para poder optar por alguna de las posibilidades enunciadas en el apartado (ii) anterior. El transcurso de dicho plazo sin haber optado por alguna de estas posibilidades, supondrá la aplicación de la legislación reguladora de expropiaciones forzosas de inmuebles por razón de utilidad pública.

#### **IV. Novedades en materia de residuos y de ordenación de los sistemas generales para la recogida municipal de residuos**

Por último, interesa destacar que en línea con las últimas novedades legislativas aprobadas y en tramitación en materia de residuos (25) , el legislador balear ha introducido a través del DL 8/2020 una serie de medidas relacionadas con la regulación en materia de residuos y la ordenación de los sistemas generales para la recogida de los mismos.

En este sentido, el DL 8/2020, modifica a través de su disposición final séptima (LA LEY 6896/2020), la Ley 8/2019, de 19 de febrero (LA LEY 2060/2019), de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears, en lo relativo a la entrada en vigor de normativas de adaptación de procesos productivos (e.g. tales como la comercialización de latas de bebidas sujetas con anillas de plástico o la distribución de bebidas en envases desechables en edificios e instalaciones de titularidad pública o donde se ubiquen actividades o servicios de las Administraciones y Entes Públicos). Esta modificación de la entrada en vigor de dicha normativa se debe a la complejidad para su implantación derivada de la emergencia sanitaria de la COVID-19 (e.g. falta de equipamiento necesario para los procesos de homologación y de modificación de la maquinaria).

Asimismo, el artículo 6 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020) introduce un nuevo procedimiento para atender las necesidades de determinadas áreas que requieran puntos verdes cercanos, consistente en la configuración de un procedimiento extraordinario para la ordenación de sistemas generales de infraestructuras y equipamientos destinados a la recogida municipal de residuos. Estas infraestructuras deberán ubicarse preferentemente en suelo urbano aunque el DL 8/2020 también deja abierta la posibilidad de que puedan ubicarse en otros tipos de suelo (26) o incluso en las denominadas Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP) (27) .

#### **V. Consideraciones finales**

El DL 8/2020 da continuidad a la tendencia en boga del resto de las Comunidades Autónomas que consiste, cada vez más, en simplificar y flexibilizar los procedimientos administrativos con el objetivo de agilizar la tramitación de los expedientes y, de este modo, tratar de impulsar la economía de la región.

En este sentido, el principal objetivo del DL 8/2020 en lo que respecta al ámbito urbanístico y al sector turístico, es la simplificación de los procedimientos administrativos y la flexibilización de los requisitos aplicables a la tramitación de los mismos con el objetivo de facilitar las relaciones de los operadores del mercado con la Administración Pública, la implantación de proyectos y el desarrollo de actividades para favorecer de este modo la recuperación económica.

Además, como importante novedad y, aunque en 2012 el Gobierno Balear ya habría adoptado una medida temporal similar, el DL 8/2020 destaca por flexibilizar una vez más las posibilidades de renovar el parque inmobiliario de las Islas Baleares permitiendo la realización de actuaciones de modernización en establecimientos turísticos: (i) que no tendrían por qué respetar los parámetros territoriales, urbanísticos y turísticos si su observancia impide la modernización del establecimiento; y (ii) que podrían comportar un incremento de hasta un 15% de las superficies legalmente construidas o actualmente permitidas.

Las medidas introducidas por el DL 8/2020 han tenido una acogida positiva por parte de las distintas asociaciones empresariales de las Islas Baleares

Como era de esperar, las medidas introducidas por el DL 8/2020 han tenido una acogida positiva por parte de las distintas asociaciones empresariales de las Islas Baleares que han valorado positivamente la norma. Así, la Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares, la Federación de la Pequeña y Mediana Empresa de Mallorca, la Federación Empresarial Hotelera de Mallorca y la Agrupación de Cadenas Hoteleras han manifestado su conformidad con el contenido del DL 8/2020, según lo reflejado en las

noticias de prensa publicadas tras la aprobación de la norma.

En nuestra opinión, las medidas adoptadas por el Gobierno Balear podrán contribuir favorablemente al desarrollo económico de la región una vez superadas las circunstancias actuales fruto del contexto económico y social causado por la COVID-19, al promover la renovación de los establecimientos turísticos del archipiélago, como motores de la economía insular y poner a disposición de los ciudadanos mecanismos más sencillos y flexibles para relacionarse con la Administración Pública a la hora de realizar obras e implantar actividades.

- (1) E.g. Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo (LA LEY 7591/2020), de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears, que plantea, en esencia, el incremento de la protección del suelo rústico de la Islas Baleares y contener el desarrollo urbanístico del suelo no adaptado a las limitaciones establecidas en los instrumentos de ordenación.

---

- (2) No obstante, el artículo 7.5 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020) prevé que «[l]as administraciones públicas competentes en materia de ordenación turística pueden reducir el porcentaje del 15% previsto en el párrafo anterior.»

---

- (3) E.g. la exposición de motivos de la Ley 6/2019, de 8 de febrero (LA LEY 1817/2019) que modifica, entre otros, el artículo 45 de la Ley 7/2013 (LA LEY 19190/2013) manifiesta que «[l]a ley de 2013 tenía muchas más novedades: unificó los procedimientos a fin de que el título habilitante para instalar una actividad y realizar las obras de edificación que hicieran falta fuera un título único; generalizó el uso de las comunicaciones previas y las declaraciones responsables para eliminar aquellas cargas administrativas superfluas».

---

- (4) Este tipo de medidas ya han sido adoptadas en los últimos tiempos en otras Comunidades Autónomas con el objetivo de revisar y reforzar el régimen sancionador en materia de urbanismo y ordenación del territorio (i.e. la Ley 3/2019, de 18 de marzo (LA LEY 3923/2019), por la que se modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo (LA LEY 4275/2006), de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que introduce el Consorcio de Protección de la Legalidad Urbanística, que es una figura de colaboración administrativa entre la Administración Municipal y Regional para la simplificación y el ejercicio de la actividad de intervención).

---

- (5) La Ley 12/2017 (LA LEY 21537/2017) prevé la sujeción al régimen de licencia urbanística de las siguientes obras: (i) parcelaciones urbanísticas, agrupaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas; (ii) movimientos de tierra, explanaciones y vertidos en los términos previstos reglamentariamente (iii) obras de urbanización ejecutadas al margen de proyectos de urbanización; (iv) obras de construcción cuando les sea exigible proyecto técnico; (v) ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares; (vi) demoliciones; (vii) cambios de uso; (viii) talas de árboles y vegetación; (ix) colocación de carteles de propaganda; (x) cierre de solares; (xi) redes radioeléctricas, telemáticas y similares; (xii) apertura de caminos; (xiii) primera ocupación de edificios; (xiv) obras y usos de carácter provisional; (xv) instalaciones subterráneas; y (xvi) cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el plan general.

---

- (6) En particular, las siguientes actuaciones: (i) movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación; (ii) obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta; (iii) ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes; (iv) tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

---

- (7) Asimismo, se excluye del régimen excepcional de declaración responsable a las obras que, por las especiales características del objeto de las mismas, no resulta conveniente este régimen como las que se realicen sobre zonas de servidumbre de protección de costas, las que se realicen en edificios o construcciones catalogados o declarados bienes de interés cultural y las que se realicen sobre edificios en situación de fuera de ordenación.

---

- (8) Esta disposición podría entenderse contraria a lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 5 (LA LEY 6896/2020), puesto que, las licencias de primera ocupación, incluidas dentro de las obras para las que la Ley 12/2017 (LA LEY 21537/2017) requiere licencia y, por tanto, incluidas dentro de este régimen excepcional quedarían sometidas al régimen de declaración responsable al no estar expresamente excluidas por el apartado 2. No obstante, el mismo artículo prevé la no aplicación de la declaración responsable para este tipo de actuaciones.

---

- (9) El comienzo de las obras al amparo de la declaración presentada, deberá comunicarse al Ayuntamiento correspondiente.

---

- (10) Transcurrido el plazo de cuatro meses sin haberse iniciado las actuaciones para la ejecución del acto objeto de la declaración responsable, ésta perdería su vigencia y deberá presentarse una nueva declaración responsable.

---

- (11) Artículo 5 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020): «[u]na vez recibida la declaración responsable, el órgano competente hará las comprobaciones pertinentes para verificar la conformidad de los datos declarados y, si de las comprobaciones efectuadas se desprende la falsedad o la inexactitud de aquellos, se suspenderá la actividad, con la audiencia previa de la persona interesada, sin perjuicio de que, si corresponde, se pueda incoar un procedimiento de subsanación de deficiencias o, en su caso, sancionador. Si hay riesgo para las personas o las cosas, la suspensión se podrá adoptar de forma cautelar e inmediata, mediante resolución motivada, que podrá adoptar las medidas oportunas para garantizar la seguridad.»

---

- (12) Artículo 5 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020): «[p]or resolución de la administración pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que correspondan al hecho, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las circunstancias siguientes: a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se adjunte o incorpore a la declaración responsable. b) La no presentación, ante la administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, si procede, para acreditar el cumplimiento de lo declarado. c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable»

(13) Artículos 38 (LA LEY 21537/2017), 41 (LA LEY 21537/2017), 42 (LA LEY 21537/2017), 43 (LA LEY 21537/2017), 48 (LA LEY 21537/2017), 54 (LA LEY 21537/2017) y 55 (LA LEY 21537/2017).

(14) Artículos 79 (LA LEY 21537/2017) y 83 (LA LEY 21537/2017).

(15) Artículo 125 (LA LEY 21537/2017).

(16) Artículos 145 (LA LEY 21537/2017) y 149 (LA LEY 21537/2017).

(17) Antes de esta modificación, en aquellos supuestos en los que la corporación municipal no resolviese en plazo los procedimientos de aprobación de proyectos de reparcelación y de estatutos y bases actuación de las entidades urbanísticas, en lugar de considerarse dichos instrumentos aprobados por silencio administrativo positivo, había que acudir al Consejo Insular correspondiente para que, por subrogación, dictara la resolución expresa correspondiente.

No obstante, con esta modificación el transcurso del plazo de tres meses desde la finalización del trámite de información pública sin obtención de respuesta municipal, implicaría la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo.

(18) Las actividades permanentes son conforme al artículo 4 de la Ley 7/2013 (LA LEY 19190/2013) «*las que se realizan con una duración indeterminada y que cuentan con una infraestructura y un emplazamiento estables*».

(19) Quedando excluido el uso de alojamiento.

(20) Esta previsión recuerda a la establecida por la disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 (LA LEY 12918/2012) por la que se establecía un plazo de cinco años para realizar ciertas actuaciones de solicitudes de modernización de los establecimientos turísticos sin que resultaran de aplicación de los parámetros urbanísticos que impedirían su ejecución: «*que tengan por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones (...) quedarán excepcionalmente excluidas de los parámetros de planeamiento territorial, urbanísticos y turísticos que, estrictamente, impedirían su ejecución, siempre que tengan por objeto potenciar la desestacionalización, la búsqueda o la consolidación de nuevos segmentos del mercado o mejorar la calidad, la oferta, la seguridad, la accesibilidad o la sostenibilidad medioambiental de los establecimientos turísticos*».

(21) Vid.. nota al pie 20.

(22) Como se ha señalado cobran especial relevancia las cuestiones constructivas y de eficiencia energética del proyecto (i.e. sostenibilidad y mejora de la calidad medioambiental del establecimiento). Así, se prevé que los establecimientos que dispongan de aparcamiento para uso exclusivo de sus clientes deberán habilitar, al menos, la mitad de dichas plazas de aparcamiento para recarga de vehículos eléctricos, tal y como establece el artículo 7 del DL 8/2020 (LA LEY 6896/2020).

(23) Artículos 25 (LA LEY 12918/2012), 29 bis (LA LEY 12918/2012), 31 (LA LEY 12918/2012), 88 (LA LEY 12918/2012), 90 (LA LEY 12918/2012) y 98 de la Ley 8/2012 (LA LEY 12918/2012).

(24) Los establecimientos de alojamiento turístico en situación de alta ubicados en zonas turísticas maduras, los establecimientos en situación de baja definitiva antes del 13 de mayo de 2020 (salvo que estén ubicados en suelo rústico) y las edificaciones con usos diferentes del residencial y del de alojamiento turístico ubicadas en zonas turísticas maduras en situación de obsolescencia.

(25) Las Directivas (UE) 2018/851, de 30 de mayo de 2018 (LA LEY 9678/2018), por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE (LA LEY 16814/2008) sobre los residuos y 2019/904, de 5 de junio de 2019 (LA LEY 10284/2019), relativa a la reducción del impacto de determinados productos de plástico en el medio ambiente, así como la tramitación del Anteproyecto de Ley de Residuos y Suelos Contaminados y por el que se deroga la Ley 22/2011, de 28 de julio (LA LEY 15726/2011).

(26) De acuerdo con el DL 8/2020, este tipo de sistemas generales de infraestructuras y equipamientos destinados a la recogida municipal de residuos se podrán instalar en cualquier tipo de suelo (i.e. otras clases de suelo distintas del suelo urbano) en caso de no existir otras alternativas y siempre y cuando su instalación en la clase de suelo que se trate cuente con la oportuna justificación.

(27) Se prevé que en aquellos municipios que cuenten con más del 90% del suelo rústico protegido se puedan implantar estos sistemas generales en las denominadas áreas rurales de interés paisajístico (ARIP) que no sean de naturaleza boscosa bajo determinados condicionantes (e.g. añadiendo dentro del mismo procedimiento medidas compensatorias equivalentes para incrementar las superficies de suelo rústico protegido y, si no fuera posible, medidas que incrementen el nivel de protección del suelo).