

*Legislació territorial
i urbanística*

19



COL·LECCIÓ LEGISLATIVA

19

Legislació territorial i urbanística

Edició preparada per

Teresa Berastain Bilbao

Llicenciada en dret, especialista universitària
en dret urbanístic i ordenació del territori

Joan Mesquida Sampol

Doctor en dret, llicenciat en ciències polítiques
i de l'Administració



Institut d'Estudis Autonòmics

Edició inicial tancada el mes de febrer de 2015

Actualització posterior:

- Actualització 1: 30 d'abril de 2015
- Actualització 2: 20 d'agost de 2016

© D'aquesta edició:



**Presidència
de les Illes Balears**

Institut d'Estudis Autonòmics

C/ de Sant Pere, 7, 4t

07012 – Palma

<http://iea.caib.es>

Direcció de la col·lecció: Institut d'Estudis Autonòmics

Fotografia: Damià Prohens Lladó (Presidència de les Illes Balears)

SUMARI

PRESENTACIÓ	7
--------------------------	---

ABREVIACIONS	9
---------------------------	---

I. NORMES GENERALS

§1. Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears (fragment)	13
§2. Llei 9/1990, de 27 de junio, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat	21
§3. Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori	27

II. NORMATIVA ESTATAL

§4. Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl	37
§5. Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes (fragment)	85
§6. Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació	121

III. NORMATIVA AUTONÒMICA

§7. Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial	143
§8. Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries	155
§9. Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl	201
§10. Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears	309
§11. Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears	331
§12. Llei 12/2014, de 16 de desembre, agrària de les Illes Balears	347
§13. Llei 1/1994, de dia 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa	355
§14. Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible	357
§15. Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears	373
§16. Llei 11/2005, de 7 de desembre, de mesures específiques i tributàries per a les illes d'Eivissa i Formentera en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i turisme	383
§17. Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques	389
§18. Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (fragment)	403

§19. Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma de Mallorca (fragment)	411
§20. Decret 13/2001, de 2 de febrer, d'organització i funcionament de la Comissió de Coordinació de Política Territorial	417
§21. Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments	419
§22. Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial	425
§23. Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat	433
§24. Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis	451
§25. Decret 55/2006 de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua	459

ANNEX NORMATIVA ESTATAL SUPLETÒRIA

§26. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la llei sobre règim del sòl i ordenació urbana	467
§27. Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana	529
§28. Reial decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de disciplina urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (fragment)	589
§29. Decret 635/1964, de 5 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'edificació forçosa i registre municipal de solars	593

ÍNDEX ANALÍTIC	597
-----------------------------	-----

PRESENTACIÓ

A punt de complir-se el primer any de vigència de la tan esperada Llei d'ordenació i ús del sòl autonòmica, veu la llum aquest número 19 de la *Col·lecció legislativa* de l'Institut d'Estudis Autonòmics, dedicat a la legislació en matèria urbanística de les Illes Balears, edició preparada per Teresa Berastain Bilbao i Joan Mesquida Sampol.

L'obra, com totes les de la Col·lecció, pretén oferir un compendi de la normativa aplicable en un àmbit concret de l'ordenament jurídic de la nostra comunitat autònoma.

En aquest cas, una vegada aprovada la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, semblava ineludible que l'Administració posés a l'abast dels operadors jurídics una obra que recollís no tan sols la nova Llei sinó el conjunt de normes que conformen el complex entramat que regula l'urbanisme a les nostres Illes, el coneixement del qual sembla, per als no iniciats, un laberint en què més val no endinsar-se.

No dubtem que en poc temps sortiran al mercat altres obres que aprofundiran en l'anàlisi d'aquesta matèria. Per tant, la nostra pretensió és la d'oferir una obra de consulta general i global que, com altres edicions electròniques de l'IEA, sigui d'accés obert per a tots els ciutadans, amb el valor afegit del compromís d'actualitzar de manera permanent el seu contingut, així com d'enriquir-lo mitjançant la inclusió de noves normes que es puguin dictar en el futur.

María Luisa Ginard Nicolau

Palma, febrer de 2015

ABREVIACIONS

AGE	Administració general de l'Estat
BOCAIB	Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears
BOE	Butlletí Oficial de l'Estat
BOIB	Butlletí Oficial de les Illes Balears
CAIB	Comunitat Autònoma de les Illes Balears
CE	Constitució espanyola
DA	Disposició addicional
DD	Disposició derogatòria
DOT	Directrius d'ordenació territorial aprovades per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (§8)
DT	Disposició transitòria
EAIB	Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears (§1)
LECO	Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (<i>BOIB núm. 85, de 4 de juny</i>)
LEN	Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (§12)
LO	Llei orgànica
LOE	Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (§6)
LOT	Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (§7)
LOUS	Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (§9)
LRJPAC	Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú (<i>BOE núm. 285, de 27 de novembre; correccions d'errades BOE núm. 311, de 28 de desembre i BOE núm. 23, de 27 de gener de 1993</i>)
LSR	Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (§10)
p.	pàgina
PIAT	Plans d'intervenció en àmbits turístics
RD	Reial decret
RDL	Reial decret llei
RDLEG	Reial decret legislatiu
STC	Sentència del Tribunal Constitucional
TRLS	Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl (§5)

I. NORMES GENERALS

§1

LLEI ORGÀNICA 1/2007, DE 28 DE FEBRER, DE REFORMA DE L'ESTATUT D'AUTONOMIA DE LES ILLES BALEARS

(fragment)

(BOIB núm. 32 Ext., d'1 de març de 2007;
correcció d'errades BOIB núm. 29, de 28 de febrer de 2008;
BOE núm. 52, d'1 de març de 2007;
correccions d'errades BOE núm. 77, de 30 de març de 2007 i
BOE núm. 173, de 20 de juliol de 2007)¹

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Illes Balears

1. La nacionalitat històrica que formen les illes de Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera, com a expressió de la seva voluntat col·lectiva i en exercici del dret a l'autogovern que la Constitució reconeix a les nacionalitats i les regions, es constitueix en comunitat autònoma en el marc de la Constitució i d'aquest Estatut.

2. La denominació de la comunitat autònoma és *Illes Balears*.

Article 2. El territori

El territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears és el format pel de les illes de Mallorca, Menorca, Eivissa, Formentera i Cabrera i pel de les altres illes menors adjacents.

(...)

Article 8. L'organització territorial

1. La Comunitat Autònoma articula la seva organització territorial en illes i en municipis. Les institucions de govern de les illes són els consells insulars, i les dels municipis, els ajuntaments.

2. Aquesta organització ha de ser regulada, en el marc de la legislació bàsica de l'Estat, per una llei del Parlament de les Illes Balears, d'acord amb aquest Estatut i amb els principis d'eficàcia, jerarquia, descentralització, desconcentració, delegació i coordinació entre els organismes administratius i d'autonomia en els àmbits respectius.²

(...)

¹ Mitjançant Resolució del secretari de la Presidència de 2 de desembre de 2008, es va encomanar a l'Institut d'Estudis Autonòmics l'edició de la versió catalana, corregida i actualitzada, de l'EAIB, que es recull en aquesta obra (BOIB núm. 176, de 16 de desembre).

² Vid. Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars (BOIB núm. 134, de 2 de novembre) i Llei 20/2006, de 15 de desembre (§18).

TÍTOL II

DELS DRETS, ELS DEURES I LES LLIBERTATS DELS CIUTADANS DE LES ILLES BALEARS

(...)

Article 22. Dret a l'accés a un habitatge digne³

Les administracions públiques de les Illes Balears han de garantir el dret d'accés a un habitatge digne dels ciutadans de les Illes Balears. Per llei s'han de regular els ajuts per promoure aquest dret, especialment a favor dels joves, de les persones sense mitjans, de les dones maltractades, de les persones dependents i d'aquelles altres en el cas de les quals els ajuts estiguin justificats.

Article 23. Medi ambient⁴

1. Tota persona té dret a gaudir d'una vida i un medi ambient segur i sa. Les administracions públiques de les Illes Balears, en l'àmbit de les seves competències, han de protegir el medi ambient i han d'impulsar un model de desenvolupament equitatiu, territorialment equilibrat i sostenible.

2. Els poders públics de la comunitat autònoma han de vetllar per la defensa i la protecció de la naturalesa, del territori, del medi ambient i del paisatge. Han d'establir polítiques de gestió, ordenació i millora de la seva qualitat harmonitzant-les amb les transformacions que es produeixen per l'evolució social, econòmica i ambiental. Així mateix, la Comunitat Autònoma ha de cooperar amb les instàncies nacionals i internacionals en l'avaluació i en les iniciatives relacionades amb el medi ambient i el clima.

3. Les administracions públiques de les Illes Balears han de promoure polítiques d'equilibri territorial entre les zones costaneres i les de l'interior.

Article 24. Activitat turística i sector primari

1. Els poders públics de la comunitat autònoma han de reconèixer l'activitat turística com a element econòmic estratègic de les Illes Balears. El foment i l'ordenació de l'activitat turística s'han de dur a terme amb l'objectiu de fer-la compatible amb el respecte al medi ambient, al patrimoni cultural i al territori, i també amb l'impuls de polítiques generals i sectorials de foment i ordenació econòmica que tenguin com a finalitat afavorir el creixement econòmic a mitjà i a llarg termini.

2. Des del reconeixement social i cultural del sector primari de les Illes Balears i de la seva important labor en l'activitat productiva, en el manteniment del paisatge, del territori, del medi ambient, de la cultura, de les tradicions i els costums més definidors de la identitat balear, les administracions públiques de les Illes Balears han d'adoptar les mesures polítiques, jurídiques i legislatives que garanteixin els drets d'aquest sector i dels agricultors i ramaders en el seu desenvolupament i protecció.

(...)

³ Aquest dret ve reconegut en l'art. 47 CE, que estableix «Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.

La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.».

⁴ L'art. 45.1 CE estableix que «Tothom té dret a disposar d'un medi ambient adequat per al desenvolupament de la persona, i el deure de conservar-lo».

TÍTOL III DE LES COMPETÈNCIES DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Article 30. Competències exclusives

La Comunitat Autònoma té la competència exclusiva en les matèries següents, sens perjudici del que disposa l'article 149.1 de la Constitució:

- (...)
- 2. Alteracions dels termes municipals i denominació oficial dels municipis i topònims.
- 3. Ordenació del territori, incloent-hi el litoral, l'urbanisme i l'habitatge.
- 4. Obres públiques dins el territori de la comunitat autònoma que no siguin d'interès general de l'Estat.
- (...)
- 45. Organització local, respectant el que preveuen els articles 140, 141 i 149.1.18 de la Constitució.
- 46. Protecció del medi ambient, ecologia i espais naturals protegits, sens perjudici de la legislació bàsica de l'Estat. Normes addicionals de protecció del medi ambient.
- (...)

Article 31. Competències de desenvolupament legislatiu i execució

En el marc de la legislació bàsica de l'Estat, corresponen a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears el desenvolupament legislatiu i l'execució de les matèries següents:

- (...)
- 6. Ordenació i planificació de l'activitat econòmica de les Illes Balears.
- (...)
- 13. Règim local.
- (...)

Article 32. Competències executives

Correspon a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els termes que estableixin les lleis i normes reglamentàries que, en desplegament de la seva legislació, dicti l'Estat, la funció executiva en les matèries següents:

- 1. Expropiació forçosa.
- (...)
- 17. Gestió del domini públic maritimoterrestre, respectant el règim general del domini públic, especialment en allò relatiu a la concessió d'autoritacions; execució d'obres i actuacions al litoral que no siguin d'interès general; policia administrativa a la zona de domini públic maritimoterrestre, concessions i amarratges. A aquests efectes, s'entén per domini públic maritimoterrestre el comprès tant per l'àmbit terrestre com per les aigües interiors i la mar territorial.
- (...)

TÍTOL IV DE LES INSTITUCIONS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

(...)

CAPÍTOL III EL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

(...)

Article 58. Competències del Govern

1. Correspon al Govern de les Illes Balears l'exercici de les competències de la Comunitat Autònoma a què es refereix el títol III d'aquest Estatut, exceptuant les que són pròpies dels consells insulars o els hagin estat transferides, sens perjudici de les competències legislatives que corresponen al Parlament de les Illes Balears.⁵

2. El Govern té la potestat reglamentària en les seves competències i elabora els pressuposts de la Comunitat Autònoma, sens perjudici de l'examen, l'esmena i l'aprovació d'aquests pressuposts pel Parlament. Se li poden atribuir altres facultats d'acord amb la llei.

3. En les competències que, d'acord amb aquest Estatut, els consells insulars hagin assumit com a pròpies, el Govern de les Illes Balears pot establir els principis generals sobre la matèria, garantint l'exercici de la potestat reglamentària dels consells insulars.

(...)

CAPÍTOL IV ELS CONSELLS INSULARS

Article 61. Els consells insulars

1. Els consells insulars són les institucions de govern de cada una de les illes i exerceixen el govern, l'administració i la representació de les illes de Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera, i també de les illes que hi són adjacents.

2. Els consells insulars gaudeixen d'autonomia en la gestió dels seus interessos d'acord amb la Constitució, aquest Estatut i el que estableixen les lleis del Parlament.

3. Els consells insulars també són institucions de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.⁶

(...)

Article 63. Òrgans

1. Els òrgans necessaris dels consells insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa són: el ple, el president i el consell executiu. En els termes fixats per la Llei de consells insulars, cada consell insular pot crear òrgans complementaris dels anteriors.⁷

⁵ Les competències en matèria d'ordenació del territori, i d'urbanisme i d'habitabilitat, es varen transferir als consells insulars en virtut de la Llei 2/2001, de 7 de març (§1) i de la Llei 9/1990, de 24 de juny (§2), respectivament. El contingut material de les competències transferides per aquestes lleis s'ha vist ampliat per l'entrada en vigor d'aquest Estatut, que atribueix aquestes competències amb caràcter de pròpies als consells insulars, incloent la potestat reglamentària, sens perjudici del que preveu el seu art. 58.3.

⁶ D'acord amb l'art. 4.1 de la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, esmentada en la nota 2, «Els consells insulars són institucions de la comunitat autònoma de les Illes Balears i, al mateix temps, administracions locals».

⁷ Cada consell insular, en exercici de l'autonomia que li atorga la CE i aquest Estatut, ha regulat el seu règim organitzatiu i de funcionament mitjançant l'aprovació dels reglaments orgànics corresponents. Així, *vid.* el Reglament orgànic del Consell de Mallorca (*BOIB núm. 102, de 25 d'agost de 2001*); el Reglament orgànic del Consell Insular de Menorca (*BOIB núm. 65, de 10 de maig de 2003*); el Reglament

2. En el cas del Consell Insular de Formentera, que està integrat pels regidors de l'Ajuntament de Formentera, no és preceptiva l'existència del consell executiu. La Llei de consells insulars o una llei específica pot establir, si escau, singularitats de règim jurídic i d'organització pròpies per al Consell Insular de Formentera.

(...)

Article 69. Clàusula de tancament

Les competències no atribuïdes expressament com a pròpies als consells insulars en aquest Estatut d'autonomia corresponen al Govern de les Illes Balears. En cap cas no són susceptibles de transferència les que, per la seva pròpia naturalesa, tenen un caràcter suprainsular, incideixen sobre l'ordenació i la planificació de l'activitat econòmica general en l'àmbit autonòmic o les competències l'exercici de les quals exigeix l'obligació de vetllar per l'equilibri o la cohesió territorial entre les diferents illes.

Article 70. Competències pròpies

Són competències pròpies dels consells insulars, a més de les que els siguin atribuïdes per la legislació estatal, les matèries següents:

1. Urbanisme i habitabilitat.
2. Règim local.
- (...)
13. Ordenació del territori, incloent-hi el litoral.
- (...)

Quan entri en vigor aquest Estatut d'autonomia s'han de transferir les competències atribuïdes com a pròpies als consells insulars, mitjançant un decret de traspàs acordat en comissió mixta de transferències.

Article 71. Funció executiva de competències

Els consells insulars, a més de les competències que els són pròpies, poden assumir dins el seu àmbit territorial la funció executiva i la gestió en les matèries següents:

- (...)
3. Obres públiques.
- (...)
10. Planificació i desenvolupament econòmics dins el territori de cada una de les illes, d'acord amb les bases i amb l'ordenació general de l'economia de l'Estat i de la Comunitat Autònoma.
- (...)

I, en general, qualssevol altres que, dins l'àmbit territorial propi, corresponguin als interessos respectius, d'acord amb les transferències o delegacions que s'estableixin amb aquesta finalitat.

Una llei del Parlament ha d'establir el procediment de transferència o delegació de competències als consells insulars.

Article 72. Potestat reglamentària

1. En les competències que són atribuïdes com a pròpies als consells insulars, aquests exerceixen la potestat reglamentària.

2. La coordinació de l'activitat dels consells insulars en tot allò que pugui afectar els interessos de la Comunitat Autònoma correspon al Govern.

3. No obstant el que estableix el paràgraf anterior, quan es tracta de la coordinació de l'activitat que exerceixen els consells insulars en les competències que tenen atribuïdes com a pròpies, s'ha de comptar necessàriament amb la seva participació.

Article 73. Activitat de foment i fixació de polítiques pròpies dels consells insulars⁸

Corresponen als consells insulars, en les matèries que aquest Estatut els atribueix competència pròpia, l'exercici de l'activitat de foment, sens perjudici de l'activitat que correspon a la Comunitat Autònoma, i la fixació de polítiques pròpies o, quan així ho decideixin, la fixació de polítiques comunes amb altres consells insulars i amb altres illes, comunitats o amb l'Estat d'acord amb el Govern de les Illes Balears.

Article 74. Conferència de Presidents

1. La Conferència de Presidents, integrada pel president de les Illes Balears i pels presidents dels consells insulars de Mallorca, de Menorca, d'Eivissa i de Formentera, s'ha de constituir, d'acord amb els principis de cooperació, col·laboració i lleialtat institucional, com a marc general i permanent de relació, deliberació, participació, formulació de propostes, presa d'acords i intercanvi d'informació entre el Govern de les Illes Balears i els consells insulars de cada una de les illes en les matèries d'interès comú.

2. La mateixa Conferència de Presidents ha d'adoptar el seu reglament intern i de funcionament.⁹

CAPÍTOL V ELS MUNICIPIS I ALTRES ENTITATS LOCALS DE LES ILLES BALEARS

Article 75. Els municipis

1. El municipi és l'entitat local bàsica de l'organització territorial de les Illes Balears i l'instrument fonamental per a la participació de la comunitat local en els afers públics.

2. El govern i l'administració municipal corresponen a l'ajuntament format per l'alcalde, els regidors i els altres membres que, si escau, estableixin les lleis.

3. Els regidors són elegits pels veïns del municipi mitjançant sufragi universal, igual, lliure, directe i secret.

4. Aquest Estatut garanteix als municipis l'autonomia per a l'exercici de les seves competències pròpies,¹⁰ sota la seva responsabilitat i en defensa dels interessos de la col·lectivitat que representen.

En l'exercici de les competències pròpies, els municipis estan subjectes al control de constitucionalitat i legalitat.

Els municipis tenen en l'àmbit d'aquest Estatut i de les lleis llibertat plena per a l'exercici de la seva iniciativa en qualsevol matèria que no estigui exclosa de la seva competència o atribuïda en exclusiva a una altra administració o autoritat.

5. A més de les competències derivades de la legislació bàsica de l'Estat i de la legislació sectorial, correspon als municipis l'exercici de les que puguin ser delegades per l'Estat, per la Comunitat Autònoma, pels consells insulars i per altres administracions. La delegació de

⁸ Vid. art. 86 d'aquest EAIB.

⁹ Mitjançant la Resolució del secretari de la Presidència de les Illes Balears, de 14 de desembre de 2007, es va ordenar la publicació del Reglament de la Conferència de Presidents (*BOIB núm. 193, de 25 de desembre*).

¹⁰ Vid. art. 25.2 d de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (*BOE núm. 80, de 3 d'abril*), que atribueix al municipi les competències en matèria d'urbanisme de planejament, de gestió, d'execució i de disciplina urbanística. Vid., també, art. 15 LOUS (§9).

competències als municipis ha d'anar acompanyada dels mitjans econòmics, personals i materials adequats i suficients.

6. Així mateix, els ajuntaments de les Illes Balears, en qualitat d'institucions de govern dels municipis illencs, poden assumir dins el seu àmbit territorial la funció executiva i la gestió de les competències pròpies dels consells insulars o de les que els hagin estat prèviament transferides. Per fer efectiva aquesta transferència, que ha d'anar acompanyada dels mitjans econòmics, personals i materials adequats i suficients, es requereix l'acord del ple de l'ajuntament sol·licitant i del ple del consell insular respectiu. Una vegada acordada la transferència pel consell insular, que ha de contenir el detall dels mitjans econòmics, personals i materials que corresponguin, s'ha de comunicar l'acord plenari a l'ajuntament sol·licitant que, mitjançant acord plenari, l'ha d'acceptar o rebutjar.

7. Els municipis tenen dret a associar-se amb altres i a cooperar entre si i amb altres ens públics per exercir les seves competències i per complir tasques d'interès comú. A aquests efectes tenen capacitat per constituir mancomunitats, consorcis i associacions.

8. El Parlament de les Illes Balears, en el marc de la legislació bàsica de l'Estat, ha d'aprovar una llei de règim local per a les Illes Balears que ha de tenir en compte necessàriament les diferents característiques demogràfiques, geogràfiques, organitzatives, de dimensió i capacitat de gestió que tenen els municipis, i també les competències de cooperació local assumides pels consells insulars.¹¹

9. Els municipis de les Illes Balears han de disposar de recursos suficients per exercir les funcions que els atribueix la legislació, els quals han de ser garantits per l'Administració de l'Estat, l'autònoma i la insular. En aquest sentit, els municipis tenen capacitat de regular les finances pròpies en el marc de la llei i gaudeixen d'autonomia pressupostària. Per vetllar per l'equilibri territorial s'ha de crear un fons de cooperació local, els criteris de distribució del qual han d'atendre les característiques socioeconòmiques i territorials dels municipis. Per garantir-ne la suficiència financera, aquest fons ha de ser de caràcter incondicionat, sens perjudici dels convenis de col·laboració que, amb caràcter voluntari, es poden fer amb càrrec a aquest fons.

10. El municipi de Palma ha de disposar d'una llei de capitalitat especial establerta pel Parlament de les Illes Balears.¹² L'Ajuntament de Palma té iniciativa per proposar la modificació d'aquest règim especial i, d'acord amb les lleis i el Reglament del Parlament, ha de participar en l'elaboració dels projectes de llei que incideixen en aquest règim especial i ha de ser consultat en la tramitació parlamentària d'altres iniciatives legislatives sobre el seu règim especial.

(...)

CAPÍTOL IX EL RÈGIM JURÍDIC DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

Article 83. Àmbit territorial¹³

Les competències establertes en aquest Estatut es consideren referides a l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

¹¹ Vid. Llei 20/2006, de 15 de desembre (§18).

¹² Vid. Llei 23/2006, de 20 de desembre (§19).

¹³ Vid. art. 2 d'aquest EAIB.

Article 84. Potestat legislativa i funció executiva de les competències exclusives

1. Sobre les matèries que són de competència exclusiva de la Comunitat Autònoma,¹⁴ correspon al Parlament de les Illes Balears la potestat legislativa, segons els termes prevists en aquest Estatut, sens perjudici de les competències atribuïdes a l'Estat en la Constitució.

2. Corresponen al Govern de la Comunitat Autònoma i als consells insulars la funció executiva, incloses la potestat reglamentària i la inspecció, i l'actuació de foment de les competències que els són pròpies.¹⁵

Article 85. Desenvolupament legislatiu i funció executiva

1. Pel que fa a les competències previstes en l'article 31, corresponen a la Comunitat Autònoma el desenvolupament legislatiu i l'execució de la legislació bàsica de l'Estat.

2. Quant a les competències especificades en l'article 32, la potestat executiva de la Comunitat Autònoma pot anar acompanyada de la potestat reglamentària quan sigui necessària per a l'execució de la normativa de l'Estat.

3. Els consells insulars, a més de les competències que els corresponen d'acord amb el que preveu aquest Estatut, tenen les facultats de gestió i execució dins el seu propi territori de les decisions del Govern de les Illes Balears quan pertorqui.¹⁶

Article 86. Activitat de foment

Correspon al Govern de les Illes Balears, en les matèries de la seva competència, l'exercici de l'activitat de foment, sens perjudici de l'activitat que correspon a l'Estat.¹⁷

Article 87. Dret propi

1. En matèries de competència exclusiva de la Comunitat Autònoma, el dret propi de les Illes Balears és aplicable al seu territori preferentment a qualsevol altre, segons els termes prevists en aquest Estatut.

2. En la determinació de les fonts del dret civil de les Illes Balears s'han de respectar les normes que s'hi estableixen.

3. En tot allò que no estigui regulat pel dret propi de les Illes Balears és d'aplicació supletòria el dret de l'Estat.

(...)

¹⁴ Vid. art. 58 d'aquest EAIB.

¹⁵ Vid. art. 58, 71, 72, 73 i 86 d'aquest EAIB.

¹⁶ Vid. art. 71 i 72 d'aquest EAIB.

¹⁷ Vid. Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions (*BOE núm. 276, de 18 de novembre*) i DLEG 2/2005, de 28 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de subvencions (*BOIB núm. 196, de 31 de desembre*).

§2

LLEI 9/1990, DE 27 DE JUNY, D'ATRIBUCIÓ DE COMPETÈNCIES ALS CONSELLS INSULARS EN MATÈRIA D'URBANISME I HABITABILITAT

*(BOC AIB núm. 90, de 24 de juliol de 1990;
BOE núm. 193, de 13 d'agost de 1990)¹*

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Amb l'aprovació de la Llei 5/1989, de 13 d'abril, de Consells Insulars,² es completà el marc regulador d'aquests ens, que a pesar d'estar ja delimitats dins l'organització institucional de la Comunitat Autònoma segons disposa el mateix Estatut d'Autonomia requerien un tractament legal concret en el qual endemés de remarcar-ne el paper com a òrgans d'Administració Local, es definissin amb precisió, els diversos graus d'atribució competencial, així com el règim jurídic de les competències assumides, i això en consonància amb les àmplies previsions al respecte contingudes a l'Estatut d'Autonomia. La determinació d'aspectes importants tals com el control i la coordinació de les competències i el sistema de finançament d'aquestes, són per altra banda objecte d'aquesta Llei.

La present Llei d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'Urbanisme i Habitabilitat constitueix la primera passa del procés general que perfila l'Estatut d'Autonomia i desenvolupa la Llei de Consells Insulars i ha de significar, sense cap dubte, una més pròxima i millor prestació del Servei Públic.

Article 1

En atenció al que estableixen els articles 39.8³ de la Llei Orgànica 2/1983, de 25 de febrer, d'Estatut d'Autonomia per a les Illes Balears, i l'article 12.3⁴ de la Llei 5/1989, de 13 d'abril, de Consells Insulars, per la present Llei s'atribueixen als Consells Insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera, i amb caràcter de pròpies, totes les competències assumides per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la legislació del «Régimen del Suelo y Ordenación Urbana» i per disposicions reglamentàries i concordants, en els territoris respectius.

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per les disposicions següents: Llei 15/1990, de 29 de novembre, d'addició d'una disposició addicional a la Llei 9/1990, de 20 de juny (*BOIB núm. 5, de 10 de gener*); Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars (*BOIB núm. 134, de 2 de novembre*), i Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (*BOIB núm. 133, de 21 de setembre*). Cal tenir en compte que, malgrat que aquesta Llei ha aparegut en les modificacions que ha sofert amb diferents dates, i que aquesta es va publicar sense data en el seu títol, s'ha d'entendre que la correcta és la del 27 de juny de 1990, en què va ser promulgada.

² Aquesta Llei ha estat derogada per la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, esmentada en la nota 1.

³ L'art. 39 de la LO 2/1983, de 25 de febrer, d'Estatut d'Autonomia per a les Illes Balears (*BOE núm. 51, d'1 de març*), establia aquelles competències susceptibles de ser assumides per part dels consells insulars en la seva funció executiva i de gestió i, el seu apartat 8, feia referència a les competències d'«Ordenació del territori, urbanisme i habitatge, medi ambient i ecologia». Actualment, aquesta consideració com a pròpia ve reconeguda en l'art. 70 EAIB (§1).

⁴ La referència s'ha d'entendre feta a l'art. 29 de la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, esmentada en la nota 1.

S'atribueix així mateix als Consells Insulars l'expedició de cèdules d'habitabilitat dels edificis, vivendes i locals radicats en el propi àmbit territorial.⁵

Article 2⁶

Derogat

Article 3

No obstant l'atribució competencial genèrica que a favor dels Consells Insulars opera el contingut de l'article 1, correspon al Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, l'exercici de les competències següents:

1. Potestat reglamentària normativa sobre les competències atribuïdes als Consells Insulars per la present Llei i això amb subjecció a les limitacions establertes en els apartats 1 i 2 de l'article 46 de l'Estatut d'Autonomia.⁷
2. *Derogat*⁸
3. Emissió d'informe preceptiu i no vinculant, previ a l'aprovació definitiva de Plans Generals o Normes Subsidiàries, així com de Plans Especials que no siguin en desenvolupament del planejament general, incloses modificacions i revisions. Aquests informes es consideraran favorables si no eren emesos en el termini d'un mes comptat a partir de la data de recepció de la sol·licitud pertinent.⁹
4. Declaracions d'utilitat pública d'obres o instal·lacions en sòl no urbanitzable quan afectin l'àmbit territorial de més d'un Consell Insular.¹⁰
5. La intervenció de l'òrgan ambiental en el procediment d'avaluació ambiental estratègica a què s'hauran de subjectar les figures de planejament urbanístic, de conformitat amb la normativa vigent en l'àmbit de la comunitat autònoma.¹¹
6. Arxiu Central d'Urbanisme,¹² a efecte del qual haurà de remetre's un exemplar de tot el planejament aprovat definitivament pels Consells Insulars o les Comissions d'Urbanisme d'aquests.¹³

Article 4

Sense perjudici de la coordinació general a la qual es refereix el Capítol VI¹⁴ de la Llei 5/1989, de 13 d'abril, de Consells Insulars, s'estableixen les fórmules de cooperació següents:

⁵ Vid. DT 6a LOUS (§9) i Decret 145/1997, de 21 de novembre (§23).

⁶ Article derogat per la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, esmentada en la nota 1.

⁷ Actualment, l'EAIIB (§1) estableix en l'art. 70 les competències que són atribuïdes com a pròpies als consells insulars i en l'art. 72 regula l'exercici de la potestat reglamentària per part dels consells insulars, i determina que la coordinació de la seva activitat en tot allò que pugui afectar els interessos de la Comunitat Autònoma correspon al Govern. En exercici d'aquesta potestat, el Consell Insular de Mallorca ha aprovat el Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (*BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015*).

⁸ Apartat derogat per la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, esmentada en la nota 1.

⁹ Vid. Decret 105/1990, de 29 de novembre, d'atribució de competències per a emetre informes urbanístics prevists a la Llei 9/1990. La competència per emetre els informes sobre el planejament urbanístic correspon al conseller competent en la matèria.

¹⁰ Vid. art. 26 LSR (§10).

¹¹ Vid., annex III d'aquesta Llei 11/2006, de 14 de setembre.

¹² Actualment, la referència s'ha d'entendre feta a l'Arxiu d'urbanisme de les Illes Balears.

¹³ Vid. apartat 3 de la DF 2a LOUS (§9). Vid., també, art. 53.2 LOUS (§9), que obliga a trametre a l'Arxiu d'urbanisme de les Illes Balears un exemplar diligenciat dels instruments de planejament urbanístic que s'aprovin definitivament.

¹⁴ La referència s'ha d'entendre feta al capítol II del títol IV de la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, esmentada en la nota 1.

1. La Comunitat Autònoma i els Consells Insulars acordaran els adequats mecanismes de col·laboració i informació mútua en les matèries objecte d'aquesta transferència.¹⁵
2. A efectes purament informatius, els Consells Insulars comunicaran a la Comunitat Autònoma les inscripcions en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores i en el Registre de Catàlegs previst a la «Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana».¹⁶
3. Les Comissions Insulars d'Urbanisme respectives traslladaran a la Comunitat Autònoma, en el termini màxim de quinze dies, les resolucions sobre Plans Generals, Normes subsidiàries de planejament i Plans Especials, que no siguin en desenvolupament de planejament general, i n'adjuntaran un exemplar del Pla objecte de resolució, als efectes jurídics oportuns.¹⁷

Article 5

1. El cost efectiu anual de l'atribució de les competències a les quals es refereix la present Llei, ascendeix a seixanta-set milions, sis-cents quinze mil cent cinquanta-tres pessetes per al 1990.

2. El cost efectiu anual abans referit implica un sobre-finançament inicial quantificat en vint milions cinc-cents trenta-vuit mil sis-cents tres pessetes que haurà de ser finançat mitjançant minoració en els crèdits pressupostaris de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'exercici del 1990, per la qual cosa queden autoritzades les modificacions de crèdit que s'estimin pertinents a efectes d'acomplir el que determina aquest article.

La quantitat expressada com a sobre-finançament serà objecte de revisió en la xifra que es determini per aplicació del contingut del punt 4 d'aquest article.

3. El sobre-finançament a què es refereix l'apartat anterior no tendrà a cap efecte la consideració de precedent, sinó que contràriament, haurà de ser computat com a un lliurament a compte de futures valoracions d'atribucions competencials.

4. El cost efectiu a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article podrà experimentar l'increment o la minoració necessaris en funció de les remuneracions concretes que afectin el personal que es traspassi als Consells Insulars.

Article 6

El cost efectiu xifrat a l'article anterior serà aplicat als Consells Insulars d'acord amb els percentatges i les quanties següents:

1. Consell Insular de Mallorca:
TOTAL: 36.994.323.- Ptes.
Percentatge sobre Total Cost Efectiu: 54,71%
2. Consell Insular de Menorca:
TOTAL: 15.280.635.- Ptes.
Percentatge sobre Total Cost Efectiu: 22,60%
3. Consell Insular d'Eivissa i Formentera:
TOTAL: 15.340.195.- Ptes.
Percentatge sobre Total Cost Efectiu: 22,69%

¹⁵ Vid. art. 16 LOUS (§9), que regula el règim de les relacions interadministratives entre els municipis i les administracions insulars i autonòmica.

¹⁶ Actualment, el Registre de Catàlegs i el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores estan prevists, respectivament, en el RD 2159/1978, de 23 de juny (§26) i en el RD 3288/1978, de 25 d'agost (§27).

¹⁷ L'obligació de comunicar i de donar trasllat a l'Arxiu Central d'Urbanisme d'alguns instruments de planejament s'ha d'entendre substituïda per l'obligació fixada per l'art. 53.2 LOUS (§9) de trametre a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears un exemplar diligenciat de tots els plans urbanístics que s'aprovin.

Article 7

1. Personal que es traspassa.

Es traspassa als Consells Insulars el personal següent amb la residència que s'indica.

MALLORCA:

- 2 Tècnics de Grau Superior (Arquitecte i/o Enginyer de Camins, Canals i Ports).
- 1 Tècnic Jurídico-Administratiu (Llicenciat en Dret)
- 1 Tècnic de Grau Mitjà (Arquitecte Tècnic)
- 1 Administratiu
- 1 Auxiliar Administratiu
- 1 Tècnic de Grau Mitjà (Arquitecte Tècnic)
- 1 Administratiu, Cap de Negociat
- 1 Administratiu
- 3 Auxiliars Administratius

MENORCA

- 1 Tècnic de Grau Mitjà (Arquitecte Tècnic)
- 1 Administratiu
- 1 Auxiliar Administratiu

EIVISSA I FORMENTERA

- 1 Tècnic de Grau Mitjà (Arquitecte Tècnic)
- 1 Administratiu
- 1 Auxiliar Administratiu

2. Amb càrrec al cost efectiu establert, i sense que els sigui aplicable l'apartat 4 de l'article 5 d'aquesta Llei, el Consell Insular de Mallorca contractarà un Assessor Jurídic; el Consell Insular de Menorca, un Tècnic de Grau Superior (Arquitecte Superior o Enginyer de Camins, Canals i Ports) i un Tècnic Jurídico-Administratiu (Llicenciat en Dret); i el Consell Insular d'Eivissa i Formentera, un Tècnic de Grau Superior (Arquitecte Superior o Enginyer de Camins, Canals i Ports) i un Tècnic Jurídico-Administratiu (Llicenciat en Dret)

Article 8

1. Es transfereix al Consell Insular de Menorca el local ocupat pels Serveis d'Urbanisme i Habitabilitat, carrer Rosario, núm. 12-1r, Maó, i això amb subjecció al contingut de l'article únic de la Llei 2/1984, de 24 de gener, d'«Arrendamientos Urbanos».

2. Es transfereix al Consell Insular d'Eivissa i Formentera el local ocupat pels Serveis d'Urbanisme i Habitabilitat, carrer Isidor Macabich, n° 38-1r, Eivissa, i això amb subjecció al contingut de l'article únic de la Llei 2/1984, de 24 de gener, d'«Arrendamientos Urbanos».

3. Es transfereix als Consells Insulars el mobiliari i el material d'oficina utilitzat pels serveis objecte de traspàs, segons l'inventari Annex a aquesta llei.

DISPOSICIONS ADDICIONALS**Disposició addicional primera**

1. La Comissió Central d'urbanisme s'extingeix i les seves competències s'atribueixen als Consells Insulars en l'àmbit dels territoris respectius.

2. Queda extingida la Comissió Provincial d'urbanisme de Balears i les seves competències queden atribuïdes als Consells Insulars en els territoris respectius.

Disposició addicional segona

Es crearà, per acord entre el Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Consell Insular corresponent una Comissió Paritària la missió de la qual serà la

d'instrumentar el traspàs de mitjans i documentació que determina aquesta Llei, així com la de garantir que els expedients siguin resolts en els terminis establerts per la legislació vigent.

Disposició addicional tercera

La publicació al *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears* dels anuncis, acords i altres documents exigits per la llei, com a conseqüència de l'exercici pels Consells Insulars de les competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat, serà gratuïta.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Disposició transitòria única

Els funcionaris de la Comunitat Autònoma, bé procedents de l'Administració General de l'Estat o d'altres Organismes o Institucions Públiques, bé que hagin ingressat directament, que amb motiu de l'atribució de competències als Consells Insulars resultin transferits, continuaran mantenint tots els drets de qualsevol ordre i naturalesa que els corresponguin, inclòs el de participar en els concursos de trasllat que convoqui la Comunitat Autònoma, en igualtat de condicions amb la resta dels membres de la seva categoria o Cos, perquè puguin així exercir en tot moment el seu dret permanent d'opció.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queda sense efecte el Decret de 28 de juny del 1982, de delegació de competències de Consell General Interinsular de Balears als Consells Insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera, en matèria de disciplina urbanística, així com qualsevol disposició contrària a aquesta llei

DISPOSICIÓ FINAL

Disposició final única

La present Llei entrarà en vigor el mateix dia de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*, malgrat se suspengui l'efectivitat de l'atribució competencial que la present Llei determina fins al dilluns dia 5 de novembre de 1990.

Les Comissions insulars d'Urbanisme, des de la data de la seva constitució que serà el mateix dia 5 de novembre del 1990, assumiran la continuació de tots els expedients en tràmit.

ANNEX

INVENTARI DE BÉNS MOBLES I MATERIAL D'OFICINA OBJECTE DE TRASPÀS ALS CONSELLS INSULARS¹⁸

(...)

¹⁸ Vid. *BOCAIB núm. 90, de 24 de juliol de 1990*.

§3

LLEI 2/2001, DE 7 DE MARÇ, D'ATRIBUCIÓ DE COMPETÈNCIES ALS CONSELLS INSULARS EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI

(BOIB núm. 32, de 15 de març de 2001;

BOE núm. 86, de 10 d'abril de 2001)¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'ordenació del territori, és a dir, la delimitació normativa dels usos i de les activitats que s'han de desenvolupar en un espai concret és, a l'arxipèlag balear, una de les funcions dels poders públics amb més transcendència social, amb la qual es pretén configurar un model territorial integral i coherent, respectuós amb les diferents característiques de cada illa.

Des d'una perspectiva jurídica, l'ordenació del territori se situa al vèrtex superior de la política territorial i urbanística. Aquesta té una estructura piramidal, que parteix d'una visió superior, general i directiva, i va descendint fins a determinar i a programar, d'una manera molt precisa, l'actuació de les diverses administracions públiques, així com els drets i els deures dels particulars afectats. Aquesta estructura conceptual té la seva manifestació principal a l'ordenament jurídic de la comunitat autònoma, a la Llei d'ordenació territorial, text al qual correspon determinar, a més, el paper del conjunt d'institucions i d'ens públics que exerceixen competències en aquesta matèria.

En l'estat actual de l'evolució del nostre sistema administratiu és necessari adequar les polítiques territorials a la posició cada vegada més rellevant dels consells insulars. La potenciació d'un model descentralitzat que permeti una gestió autònoma dels interessos propis de cada illa, realitzada, a més, des d'una administració més propera als ciutadans, ha de quedar reflectida en l'atribució de competències d'elaboració i aprovació de determinats instruments d'ordenació territorial, sense perjudici de les funcions coordinadores de les instàncies autonòmiques.

En conseqüència, i d'acord amb el que es preveu a l'article 39.8² de l'Estatut d'Autonomia, que estableix la possibilitat que els consells insulars puguin assumir la funció executiva i de gestió en l'ordenació del territori, es transfereix a aquests ens, en primer lloc, la competència en l'elaboració i l'aprovació dels plans territorials insulars, és a dir, dels instruments que han de configurar de manera decisiva l'estructura territorial bàsica de cada illa. En segon lloc, és objecte de transferència la competència en l'elaboració i l'aprovació de determinats plans directors sectorials d'àmbit insular i de les normes territorials cautelars i prèvies a la redacció dels plans de competència insular. Finalment, la transferència es completa amb algunes facultats de caràcter executiu que convé atribuir als ens insulars en consonància amb els plantejaments descentralitzadors de la nova legislació d'ordenació territorial.

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB núm. 133, de 21 de setembre).

² L'art. 39 de la LO 2/1983, de 25 de febrer, d'Estatut d'Autonomia per a les Illes Balears (BOE núm. 51, d'1 de març), establia aquelles competències susceptibles de ser assumides per part dels consells insulars en la seva funció executiva i de gestió i, el seu apartat 8, feia referència a les competències d'«Ordenació del territori, urbanisme i habitatge, medi ambient i ecologia». Actualment, aquesta referència s'ha d'entendre feta a l'art. 70.13 EAIB (§1).

Tot això ha de fer possible que les institucions pròpies de cada illa puguin desenvolupar, en l'àmbit respectiu, un model territorial propi, sense perjudici de la posició que, d'acord amb el text estatutari, correspon al Govern i a l'Administració de la comunitat autònoma. A aquestes instàncies es reserven, en conseqüència, determinades facultats normatives i executives, entre les quals ocupa un lloc destacat la redacció de les directrius d'ordenació territorial, mitjançant les quals es garanteixen els interessos públics de caràcter suprainsular i es doten de coherència les polítiques territorials que han de ser aplicades pels consells insulars.

Article 1

D'acord amb l'article 39³ de l'Estatut d'Autonomia, per aquesta llei s'atribueixen als consells insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera,⁴ amb el caràcter de pròpies, i en el marc d'allò que disposa la legislació d'ordenació territorial, les competències següents:

1. Les relatives a l'elaboració i l'aprovació dels plans territorials insulars.⁵
2. Les relatives a l'elaboració i l'aprovació dels instruments d'ordenació següents, en l'àmbit insular corresponent:⁶
 - a) Pla director sectorial de pedreres.
 - b) Pla director sectorial de residus sòlids no peril·losos.
 - c) Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística.⁷
 - d) Pla director sectorial d'equipaments comercials.
 - e) Pla director sectorial de camps de golf.
3. Les relatives a l'elaboració i l'aprovació d'altres plans directors sectorials d'àmbit insular quan així ho prevegin les corresponents lleis atributives de competències.
4. Les relatives a l'elaboració i l'aprovació de les normes territorials cautelars que hagin de precedir la formulació, la revisió o la modificació dels instruments d'ordenació territorial que correspon aprovar als consells insulars.⁸
5. Les de caràcter executiu que la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, atribueix al Govern de les Illes Balears, en els casos i les condicions següents:⁹
 - a) L'aprovació, per causes justificades i amb audiència prèvia de la Comissió de Coordinació de Política Territorial de la modificació dels percentatges establerts a l'apartat 1 de la disposició transitòria quarta, per a un o més municipis de l'àmbit insular respectiu.
 - b) L'aprovació relativa al compliment de les condicions per al manteniment de la classificació urbanística dels terrenys als quals fa referència l'apartat 1 de la

³ Vid. nota 2.

⁴ Amb l'EAIB (§1), les illes d'Eivissa i Formentera tenen cadascuna d'elles un consell insular.

⁵ Vid. art. 8 i s. LOT (§7).

⁶ Vid. art. 11 i s. LOT (§7).

⁷ D'acord amb l'exposició de motius de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (*BOIB núm. 106, de 21 de juliol*), aquests plans s'han de substituir pels PIAT, que regula en l'art. 5. Cal tenir en compte que aquesta Llei 8/2012, de 19 de juliol, va derogar el Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual es va aprovar definitivament el Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística de l'illa de Mallorca (*BOCAIB núm. 69, de 30 de maig*) i el Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual es va aprovar definitivament el Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística de les illes d'Eivissa i Formentera (*BOCAIB núm. 72, de 12 de juny*).

⁸ Vid. art. 17 LOT (§7).

⁹ Aquestes competències es refereixen a competències transitòries que vigien fins a l'aprovació dels plans territorials insulars. Una vegada que aquests han estat aprovats a les diferents illes, aquestes competències resten sense contingut.

- disposició transitòria sisena, en el qual cas no és necessari l'informe de la Comissió Insular d'Urbanisme a què es refereix l'esmentada disposició.
- c) Les facultats establertes a la disposició transitòria setena.
 - d) La delimitació de les zones definides per les projeccions ortogonals en les condicions establertes a la disposició transitòria dotzena, sense necessitat de proposta prèvia.
6. L'atorgament d'autoritzacions referides a obres, instal·lacions i activitats permeses en la zona de servitud de protecció prevista en la legislació de costes,¹⁰ sempre que s'hagin de produir en terrenys classificats com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable,¹¹ o una categoria equivalent, així com l'exercici de la funció inspectora i de la potestat sancionadora inherents a aquesta actuació.

Article 2

En els procediments de delimitació del domini públic prevists en la legislació de costes,¹² els informes que l'Administració de la comunitat autònoma emeti han d'anar precedits de la consulta al consell insular respectiu, per un termini de quinze dies, quan la delimitació afecti terrenys classificats com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable o una categoria equivalent.

Article 3

1. En l'exercici de les competències atribuïdes per aquesta llei, els consells insulars han d'ajustar el seu funcionament al règim jurídic derivat de la Llei de consells insulars¹³ i de la legislació sectorial que hi sigui aplicable.

2. Les facultats incloses en els números 1, 2, 3 i 4 de l'article 1 les ha d'exercir el ple del consell insular.

3. Els consells insulars disposen de potestat reglamentària per regular l'organització administrativa inherent a les funcions objecte de transferència.¹⁴

Article 4

1. L'exercici de les competències atribuïdes als consells insulars en relació amb l'atorgament de les autoritzacions a què fa referència el número 6 de l'article 1, es pot delegar als municipis en els termes que preveu aquest article, d'acord amb la legislació de règim local.

2. La delegació ha de ser acordada pel ple del consell insular, a sol·licitud dels municipis interessats, els quals han d'acreditar en tot cas que disposen de la capacitat tècnica i de gestió adient per a l'exercici de la competència. L'efectivitat de la delegació requereix l'acceptació del municipi interessat i la publicació de l'acord corresponent al *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

3. D'acord amb la legislació de règim local, i en els termes dels seus reglaments orgànics, els consells insulars exerceixen les facultats de direcció, coordinació, supervisió, inspecció, i qualsevol altra sobre l'actuació municipal, que siguin inherents a la delegació de

¹⁰ Vid. Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes (*BOE núm. 181, de 29 de juliol*).

¹¹ En canvi, les que s'hagin de produir en sòl rústic, les ha d'autoritzar l'òrgan competent del Govern de la Comunitat Autònoma, de conformitat amb el Decret 96/1991, de 31 d'octubre, sobre competències de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en la zona de servitud de protecció de la Llei de costes (*BOCAIB núm. 151, de 3 de desembre*).

¹² Vid. Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes (*BOE núm. 181, de 29 de juliol*).

¹³ Vid. Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars (*BOIB núm. 134, de 2 de novembre*).

¹⁴ Cal recordar que, des de l'EAIB (§1), els consells insulars exerceixen la potestat reglamentària, sens perjudici que la coordinació de la seva activitat en tot allò que pugui afectar els interessos de la Comunitat Autònoma correspon al Govern.

competències. Particularment, els ajuntaments, en relació amb l'exercici de les competències delegades, han:

- a) De trametre al consell insular delegant, en el termini de deu dies, una còpia de les resolucions dictades i dels informes emesos.
 - b) D'atendre adequadament les sol·licituds d'informació que formuli el consell insular delegant.
4. La revocació de la delegació l'ha d'acordar motivadament el ple del consell insular, en els termes i en els casos prevists en la legislació de règim local.
5. Els actes municipals dictats en exercici de les competències previstes en aquest article són impugnables en el termini d'un mes davant l'òrgan competent del consell insular.

Article 5

Correspon al Govern i a l'Administració de la comunitat autònoma, en relació a les competències atribuïdes:

1. L'exercici de la potestat reglamentària externa en desenvolupament de la legislació d'ordenació territorial.
2. L'emissió d'informes preceptius en l'elaboració dels instruments d'ordenació territorial esmentats a l'article 1.
3. L'elaboració i l'aprovació dels plans directors sectorials, prevists a les directrius d'ordenació territorial, quan això no correspongui als consells insulars.
4. L'emissió d'informes previs a les autoritzacions a què es refereix el número 6 de l'article 1, quan afectin béns integrants del patrimoni de la comunitat autònoma i ports esportius, de refugi o no, qualificats d'interès general.
5. L'elaboració i l'aprovació dels instruments per a l'ordenació del litoral prevista a la legislació de costes, pel que fa a la zona de domini públic marítimoterrestre. Fora d'aquest àmbit, aquests instruments només poden contenir les mesures necessàries per assegurar la funcionalitat dels usos ordenats.
6. La intervenció de l'òrgan ambiental en el procediment d'avaluació ambiental estratègica a què s'hauran de subjectar els instruments d'ordenació territorial, de conformitat amb la normativa vigent en l'àmbit de la comunitat autònoma.

Article 6

1. La coordinació de l'actuació de les administracions autonòmica i insular s'ha de dur a terme preferentment per mitjà de la Comissió de Coordinació de Política territorial,¹⁵ regulada a la Llei d'ordenació territorial.

2. Les administracions competents han d'adoptar les mesures necessàries per fer efectiva la participació de la resta d'administracions territorials de les Illes Balears en els procediments d'elaboració de disposicions de caràcter general, incloent-hi els instruments d'ordenació legalment prevists.

3. Sense perjudici del que preveu l'apartat primer, el Govern de les Illes Balears i els consells insulars han d'acordar, en relació amb les matèries objecte de transferència, els mecanismes de cooperació tècnica, jurídica, econòmica i d'informació mútua que considerin adequats.

Article 7

1. El cost efectiu anual inherent a l'exercici de les competències atribuïdes per aquesta llei és de cent disset milions vuit-centes seixanta-sis mil nou-centes vuit pessetes (117.866.908 pessetes) de l'any 2000.

¹⁵ D'acord amb l'art. 4 LOT (§7), correspon a la Comissió de Coordinació de Política Territorial, regulada en el Decret 13/2001, de 2 de febrer (§20), vetllar per la coordinació necessària de les actuacions territorials de les distintes administracions públiques.

2. El cost efectiu ha d'experimentar les variacions en funció de les remuneracions concretes que afectin el personal respecte del capítol I i de la taxa de variació interanual que experimenti l'índex de preus al consum quant a la resta de capítols.

3. La quantificació del cost efectiu respon a les valoracions següents:

Consell Insular de Mallorca:

Ordenació del territori:

Capítol I:	18.185.813
Capítol II:	6.056.562
Capítol VI:	23.481.035

Ordenació del litoral:

Capítol I:	22.916.027
Capítol II:	2.662.475

Total: 73.301.912

Percentatge sobre el total del cost efectiu: 62'2%.

Consell Insular de Menorca:

Ordenació del territori:

Capítol I:	10.652.542
Capítol II:	725.332
Capítol VI:	3.399.239

Ordenació del litoral:

Capítol I:	6.437.712
Capítol II:	613.095

Total: 21.827.920

Percentatge sobre el total del cost efectiu: 18'5%.

Consell Insular d'Eivissa i Formentera:

Ordenació del territori:

Capítol I:	10.723.353
Capítol II:	815.528
Capítol VI:	4.054.683

Ordenació del litoral:

Capítol I:	6.536.836
Capítol II:	606.676

Total: 22.737.076

Percentatge sobre el total del cost efectiu: 19'3%.

El desglossament del cost efectiu en costos directes i costos indirectes és el que figura a l'annex II d'aquesta llei.

4. Atès que hi ha ingressos afectats als serveis transferits als consells insulars, el cost efectiu indicat per a cada ens insular s'ha de minorar en l'import corresponent a la recaptació anual líquida per aquests conceptes, amb la finalitat d'obtenir una càrrega assumida neta, segons el detall següent:

Consell Insular de Mallorca:

Cost efectiu: 73.301.912

Ingressos afectes al traspàs: 15.738.737

Càrrega assumida neta: 57.563.175

Consell Insular de Menorca:

Cost efectiu: 21.827.920

Ingressos afectes al traspàs: 4.066.408

Càrrega assumida neta: 17.761.512

Consell Insular d'Eivissa i Formentera:

Cost efectiu: 22.737.076

Ingressos afectes al traspàs: 4.226.454

Càrrega assumida neta: 18.510.622

Article 8

Es transfereixen als consells insulars els mitjans personals que s'especifiquen a l'annex I d'aquesta llei.

Article 9

1. L'atribució de competències objecte d'aquesta llei no comporta el traspàs de béns immobles.

2. L'inventari concret dels béns mobles que es posen a disposició dels consells insulars, s'ha d'especificar a l'acta de lliurament, que han de formalitzar els presidents dels consells insulars i el conseller competent en matèria de patrimoni.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera

1. Per al període 2000-2003, el Govern de les Illes Balears facilitarà als consells insulars, mitjançant els convenis corresponents, recursos econòmics per a l'elaboració dels instruments d'ordenació territorial a què fan referència els números 1 i 2 de l'article 1 d'aquesta llei, i dels plans que hagin d'aprovar-se en desplegament d'aquests.

2. Les aportacions econòmiques fetes a favor dels consells insulars, d'acord amb els convenis a què fa referència l'apartat anterior, no s'entenen incloses en el cost efectiu indicat a l'article 7 d'aquesta llei, i no podran superar els límits consignats en les lleis anuals de pressuposts generals a aquest efecte.

Disposició adicional segona

El Govern de les Illes Balears i els consells insulars de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera han de constituir una comissió paritària encarregada d'instrumentar el traspàs de funcions i serveis que exigeix l'aplicació d'aquesta llei.

Disposició adicional tercera

A partir de la data d'efectivitat de la transferència de competències, els consells insulars queden subrogats en els drets i les obligacions de l'Administració de la comunitat autònoma en les matèries que són objecte d'aquesta llei.

Disposició adicional quarta

Els funcionaris i el personal laboral de l'Administració de la comunitat autònoma que siguin transferits en compliment d'aquesta llei, mantindran els drets que els corresponen, inclòs el de participar en els concursos de trasllat que convoqui aquesta administració, en igualtat de condicions que la resta de membres de la mateixa categoria o del mateix cos.

Disposició addicional cinquena

És gratuïta la publicació al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* dels anuncis, els acords i d'altres documents exigits per l'ordenament jurídic, com a conseqüència de l'exercici, per part dels consells insulars, de les competències atribuïdes per aquesta llei.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

1. Les administracions competents han d'adequar a les previsions d'aquesta llei la tramitació dels procediments relatius als instruments d'ordenació territorial que s'hagin iniciat abans de la data d'efectivitat de l'atribució de les competències.

2. Quan l'administració que hagi iniciat la tramitació a què es refereix l'apartat anterior no sigui la competent per a l'aprovació de l'instrument d'ordenació de què es tracti, segons aquesta llei, ha de suspendre les actuacions i ha d'adoptar les mesures necessàries perquè l'administració que tenguí atribuïdes les competències pugui continuar la tramitació del procediment i conservar les actuacions realitzades vàlidament.

3. Correspon a l'Administració de la comunitat autònoma la resolució dels procediments relatius a l'exercici de les competències esmentades als números 5 i 6 de l'article 1, sempre que s'hagin iniciat amb anterioritat a la data d'efectivitat de l'atribució de competències.

4. Correspon igualment a l'Administració de la comunitat autònoma la competència per resoldre els recursos administratius interposats contra els actes i els acords dictats pels seus òrgans abans de la data d'efectivitat de l'atribució de competències, encara que la interposició del recurs sigui posterior a aquesta atribució.

Disposició transitòria segona

Fins que no s'aprovi la modificació del reglament orgànic de cada consell insular, les competències a què es refereixen els números 5 i 6 de l'article 1 han de ser exercides per la comissió insular d'urbanisme corresponent.

Disposició transitòria tercera

Fins a l'entrada en vigor de les corresponents ordenances fiscals, els consells insulars aplicaran la normativa de la comunitat autònoma reguladora de les taxes i dels preus públics inherents a l'exercici de les competències transferides mitjançant aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Es fixa com a data per a l'efectivitat de l'atribució de competències que aquesta llei estableix, dia 31 de març del 2001.

Disposició final segona

1. Es faculta el Govern de les Illes Balears perquè dicti les disposicions necessàries per al desplegament i l'execució d'aquesta llei.

2. Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà d'haver-se publicat al *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

ANNEX I¹⁶

(...)

ANNEX II¹⁷

(...)

¹⁶ *Vid. BOIB núm. 32, de 15 de març de 2001.*

¹⁷ Ídem nota anterior.

II. NORMATIVA ESTATAL

§4

REIAL DECRET LEGISLATIU 2/2008, DE 20 DE JUNY, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL

(BOE núm. 154, de 26 de juny de 2008)¹

I

La disposició final segona de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, va delegar en el Govern la potestat de dictar un reial decret legislatiu que refongués el text d'aquesta Llei i els preceptes que encara quedaven vigents del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel que es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana. El termini per a la realització del text esmentat era d'un any, a comptar de l'entrada en vigor d'aquella.

Aquesta tasca refonedora, que s'afronta per mitjà d'aquest text legal, es planteja bàsicament dos objectius: d'una banda, aclarir, regularitzar i harmonitzar la terminologia i el contingut dispositiu dels dos textos legals, i, d'una altra, estructurar i ordenar en una única disposició general una sèrie de preceptes dispersos i de diferent naturalesa, procedents del fragmentat text refós de 1992, dins dels nous continguts de la Llei de sòl de 2007, adaptats a les competències urbanístiques, d'ordenació del territori i d'habitatge de les comunitats autònomes. D'aquesta manera, l'objectiu final se centra a evitar la dispersió d'aquestes normes i el fraccionament de les disposicions que recullen la legislació estatal en la matèria, a excepció de la part vigent del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, que té una aplicació supletòria excepte en els territoris de les ciutats de Ceuta i Melilla i, en conseqüència, ha quedat fora de la delegació legislativa en virtut de la qual es dicta aquest Reial decret legislatiu.

II

Atès el que recorda l'exposició de motius de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, la història del dret urbanístic espanyol contemporani es va forjar en la segona meitat del segle XIX, en un context socioeconòmic d'industrialització i urbanització, entorn de dos grans tipus d'operacions urbanístiques: l'eixample i la reforma interior, la creació de nova ciutat i el sanejament i la reforma de l'existent. Aquesta història va cristal·litzar a mitjan segle XX amb la primera llei completa en la matèria, de la qual segueix sent tributària la nostra tradició posterior. En efecte, les grans institucions urbanístiques actuals conserven una

¹ Aquest RDLEG ha estat modificat per les disposicions següents: Llei 2/2008, de 23 de desembre, de pressuposts generals de l'Estat per a l'any 2009 (BOE núm. 309, de 24 de desembre; correcció d'errors i errades BOE núm. 56, de 6 de març de 2009); RDL 6/2010, de 9 d'abril, de mesures per a l'impuls de la recuperació econòmica i l'ocupació (BOE núm. 89, de 13 d'abril; correccions d'errades BOE núm. 93, de 17 d'abril i BOE núm. 95, de 20 d'abril); RDL 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa (BOE núm. 161, de 7 de juliol; correcció d'errades BOE núm. 167, de 13 de juliol); RDL 20/2011, de 30 de desembre, de mesures urgents en matèria pressupostària, tributària i financera per a la correcció del dèficit públic (BOE núm. 315, de 31 de desembre; correcció d'errades BOE núm. 8, de 10 de gener de 2012); Llei 8/2013, de 26 de juny (§5), i Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració local (BOE núm. 312, de 30 de desembre). Cal tenir en compte que aquest RDLEG també s'ha vist afectat per la STC 141/2014, d'11 de setembre (BOE núm. 243, de 7 d'octubre).

forta inèrcia respecte de les concebudes llavors: la classificació del sòl com a tècnica per excel·lència que fan servir tant l'ordenació com l'execució urbanístiques, on la classe d'urbanitzable és la verdadera protagonista i la del sòl rústic o no urbanitzable no mereix a penes atenció atès que té un paper exclusivament negatiu o residual; la instrumentació de l'ordenació mitjançant un sistema rígid de desagregació successiva de plans; l'execució dels plans esmentats pràcticament identificada amb la urbanització sistemàtica, que es pot emprendre mitjançant formes de gestió pública o privada, a través d'un conjunt de sistemes d'actuació.

Tanmateix, des d'aleshores s'ha produït una evolució capital sobre la qual s'ha de fonamentar aquesta Llei, en diversos sentits.

En primer lloc, la Constitució de 1978 estableix un nou marc de referència per a la matèria, tant en l'àmbit dogmàtic com en l'organitzatiu. La Constitució s'ocupa de la regulació dels usos del sòl en l'article 47, a propòsit de l'efectivitat del dret a l'habitatge i dins del bloc normatiu ambiental format pels seus articles 45 a 47, i d'això es pot inferir que les diverses competències concurrents en la matèria han de contribuir de manera lleial a la política d'utilització racional dels recursos naturals i culturals, en particular el territori, el sòl i el patrimoni urbà i arquitectònic, que són el suport, l'objecte i l'escenari necessari d'aquelles al servei de la qualitat de vida. Però a més, del nou ordre competencial instaurat pel bloc de la constitucionalitat, segons ha estat interpretat per la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a les comunitats autònomes els correspon dissenyar i desenvolupar les seves pròpies polítiques en matèria urbanística. A l'Estat li correspon al seu torn exercir determinades competències que incideixen sobre la matèria, però l'ha d'evitar condicionar en la mesura del possible.

Tot i que el legislador estatal s'ha adaptat a aquest ordre, no es pot dir encara que l'hagi assumit o interioritzat plenament. Els últims anys, l'Estat ha legislat d'una manera una mica accidentada, en part forçat per les circumstàncies, atès que ho ha fet mitjançant successives decisions constitucionals. Així, des que en 1992 es va promulgar l'últim text refós estatal de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, el contingut del qual, encara vigent, s'incorpora en aquest text, hi ha hagut sis reformes o innovacions de diferent calat, a més de les dues operacions de «legislació negativa» en sengles sentències constitucionals, les que tenen els números 61/1997 i 164/2001. No es pot dir que aquesta evolució tan atropellada —vuit innovacions en dotze anys— constitueixi el marc idoni en el qual les comunitats autònomes han d'exercir les seves pròpies competències legislatives sobre ordenació del territori, urbanisme i habitatge.

Aquesta situació no es pot superar afegint nous retocs i correccions, sinó mitjançant una renovació més profunda plenament inspirada en els valors i principis constitucionals abans al·ludits, sobre els quals estableixi unes bases comunes en què l'autonomia pugui coexistir amb la igualtat. Per a això, es prescindeix per primera vegada de regular tècniques específicament urbanístiques, com ara els tipus de plans o les classes de sòl, i s'evita l'ús dels tecnicismes que en són propis per no prefigurar, ni tan sols indirectament, un model urbanístic concret i per facilitar als ciutadans la comprensió d'aquest marc comú. Aquesta no és una llei urbanística, sinó una llei referida al règim del sòl i a la igualtat en l'exercici dels drets constitucionals que s'hi associen pel que fa als interessos la gestió dels quals està constitucionalment encomanada a l'Estat. Per tant, una llei concebuda a partir de la delimitació competencial que en aquestes matèries estableix el bloc de la constitucionalitat i que es pot aplicar i s'ha d'aplicar respectant les competències exclusives atribuïdes a les comunitats autònomes en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge i, en particular, sobre patrimonis públics de sòl.

Amb independència dels avantatges que pugui tenir la tècnica de la classificació i categorització del sòl pel planejament, el fet cert és que és una tècnica urbanística, per la qual cosa no correspon a aquest legislador jutjar-ne l'oportunitat. A més, no és necessària

per fixar els criteris legals de valoració del sòl. Encara més, des d'aquesta perspectiva concreta, que competeix plenament al legislador estatal, la classificació ha contribuït històricament a la inflació dels valors del sòl, amb la incorporació d'expectatives de revaloració molt abans que es realitzessin les operacions necessàries per materialitzar les determinacions urbanístiques dels poders públics i, per tant, també ha fomentat les pràctiques especulatives, contra les quals hem de lluitar per imperatiu constitucional.

En segon lloc, aquesta Llei abandona el biaix amb el qual, fins ara, el legislador estatal abordava l'estatut dels drets subjectius afectats per l'urbanisme. Aquest reduccionisme és una altra de les peculiaritats històriques de l'urbanisme espanyol que, per raons que no cal desenvolupar aquí, va reservar a la propietat del sòl el dret exclusiu d'iniciativa privada en l'activitat d'urbanització. Una tradició que ha pesat sens dubte, des que el bloc de constitucionalitat reserva a l'Estat l'important títol competencial per regular les condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals, atès que ha provocat la simplista identificació d'aquests drets i deures amb els de la propietat. Però els drets constitucionals afectats també en són un altres, com el de participació ciutadana en els assumptes públics, el de lliure empresa, el dret a un medi ambient adequat i, sobretot, el dret a un habitatge digne i també adequat, el qual la mateixa Constitució vincula directament amb la regulació dels usos del sòl en l'article 47. Així, doncs, a més de regular les condicions bàsiques de la igualtat de la propietat dels terrenys, és necessari tenir present que la ciutat és el medi en el qual té lloc la vida cívica, i per això que també s'han de reconèixer els drets mínims de llibertat, de participació i de prestació dels ciutadans en relació amb l'urbanisme i amb el seu medi tant rural com urbà. En definitiva, la Llei es proposa garantir en aquestes matèries les condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals dels ciutadans.

En tercer lloc i últim, la història de l'urbanisme espanyol contemporani és desenvolupista, centrada sobretot a la creació de nova ciutat. Sens dubte, el creixement urbà segueix sent necessari, però avui també sembla clar que l'urbanisme ha de respondre als requeriments d'un desenvolupament sostenible, ha de minimitzar l'impacte d'aquell creixement i apostar per la regeneració de la ciutat existent. La Unió Europea insisteix clarament en això, per exemple en l'Estratègia Territorial Europea o en la més recent Comunicació de la Comissió sobre una Estratègia Temàtica per al Medi Ambient Urbà, per a la qual cosa proposa un model de ciutat compacta i adverteix dels greus inconvenients de la urbanització dispersa o desordenada: impacte ambiental, segregació social i ineficiència econòmica pels elevats costos energètics, de construcció i manteniment d'infraestructures i de prestació dels serveis públics. El sòl, a més d'un recurs econòmic, també és un recurs natural, escàs i no renovable. Des d'aquesta perspectiva, tot el sòl rural té un valor ambiental digne de ser ponderat i la liberalització del sòl no es pot fundar en una classificació indiscriminada, sinó, suposant una classificació responsable del sòl urbanitzable necessari per atendre les necessitats econòmiques i socials, en l'obertura a la lliure competència de la iniciativa privada per a la seva urbanització i en l'arbitri de mesures efectives contra les pràctiques especulatives, obstructives i retenidores de sòl, de manera que el sòl amb destí urbà es posi en ús àgilment i efectivament. I el sòl urbà —la ciutat ja feta— també té un valor ambiental, com a creació cultural col·lectiva que és objecte d'una recreació permanent, per la qual cosa les seves característiques han de ser expressió de la seva naturalesa i la seva ordenació n'ha d'afavorir la rehabilitació i fomentar-ne l'ús.

III

El títol preliminar de la Llei es dedica a aspectes generals, com ara la definició del seu objecte i l'enunciació d'alguns principis que la vertebrin, d'acord amb la filosofia exposada en l'apartat anterior.

IV

Per raons tant conceptuals com competencials, la primera matèria específica de què s'ocupa la Llei és la de l'estatut de drets i deures dels subjectes afectats, als quals dedica el títol I, i que inspiren directament o indirectament tota la resta de l'articulat. Amb aquest objecte, es defineixen tres estatuts subjectius bàsics que cal percebre com a tres cercles concèntrics:

Primer, el de la ciutadania en general en relació amb el sòl i l'habitatge, que inclou drets i deures d'ordre socioeconòmic i mediambiental de qualsevol persona amb independència de quins siguin la seva activitat o el seu patrimoni, és a dir, entenent la ciutadania com un estatut de la persona que asseguri el seu gaudi en llibertat del medi en el qual viu, la seva participació en l'organització d'aquest medi i el seu accés igualitari a les dotacions, serveis i espais col·lectius que demanden la seva qualitat i cohesió.

Segon, el règim de la iniciativa privada per a l'activitat urbanística, que —en els termes en què la configuri la legislació urbanística en el marc d'aquesta Llei— és una activitat econòmica d'interès general que afecta tant el dret de la propietat com la llibertat d'empresa. En aquest sentit, si bé l'edificació té lloc sobre una finca i accedeix a la seva propietat —d'acord amb la nostra concepció històrica d'aquest institut—, i per aquesta circumstància també es pot considerar una facultat del corresponent dret, la urbanització és un servei públic, la gestió del qual es pot reservar l'Administració o encomanar a privats, i que sol afectar una pluralitat de finques, motiu pel qual excedeix tant lògicament com físicament els límits propis de la propietat. Per tant, allà on es confia la seva execució a la iniciativa redundar en l'agilitat i eficiència de l'actuació.

Tercer, l'estatut de la propietat del sòl, definit —com és tradicional entre nosaltres— com una combinació de facultats i deures, entre els quals ja no s'inclou el d'urbanitzar per les raons exposades en el paràgraf anterior, encara que sí el de participar en l'actuació urbanitzadora d'iniciativa privada en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues, amb les degudes garanties que la seva participació es basa en el consentiment informat, sense que se li puguin imposar altres càrregues que no siguin les legals, i sense perjudici que el legislador urbanístic opti per seguir reservant a la propietat la iniciativa de la urbanització en determinats casos d'acord amb aquesta Llei, que persegueix el progrés però no la ruptura.

V

Correlatius dels drets de les persones són els deures bàsics de les administracions amb què la Llei obre el seu títol II.

Els procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació i d'execució urbanístiques tenen una transcendència capital, que desborda de molt el pla estrictament sectorial, per la seva incidència en el creixement econòmic, en la protecció del medi ambient i en la qualitat de vida. Per això, la Llei assegura uns estàndards mínims de transparència, de participació ciutadana real i no merament formal, i d'avaluació i seguiment dels efectes que tenen els plans sobre l'economia i el medi ambient. L'efectivitat d'aquests estàndards exigeix que les actuacions urbanitzadores de més envergadura i impacte, que produeixen una mutació radical del model territorial, se sotmetin a un nou exercici ple de potestat d'ordenació. A més, la Llei fa un tractament innovador d'aquest procés d'avaluació i seguiment, amb l'objecte d'integrar-hi la consideració dels recursos i infraestructures més importants. Aquesta integració afavoreix, a la vegada, la utilitat dels processos de què es tracta i la celeritat dels procediments en els quals s'insereixen.

Mereix una menció a part la reserva de sòl residencial per a l'habitatge protegit perquè, com ja s'ha recordat, és la mateixa Constitució la que vincula l'ordenació dels usos del sòl amb l'efectivitat del dret a l'habitatge. Vista la senda extraordinàriament prolongada i intensa d'expansió dels nostres mercats immobiliaris, i en particular del residencial, avui

sembla raonable encaixar en el concepte material de les bases de l'ordenació de l'economia la garantia d'una oferta mínima de sòl per a habitatge assequible, per la seva incidència directa sobre aquests mercats i la seva rellevància per a les polítiques de sòl i habitatge, sense que això obsti perquè pugui ser adaptada per la legislació de les comunitats autònomes al seu model urbanístic i les seves diverses necessitats.

Pel que fa al règim urbanístic del sòl, la Llei opta per diferenciar situació i activitat, estat i procés. Quant al primer aspecte, defineix els dos estats bàsics en què es pot trobar el sòl segons quina sigui la seva situació actual —rural o urbana—, estats que esgoten l'objecte de l'ordenació de l'ús així mateix actual del sòl i per això són els determinants per al contingut del dret de propietat, de manera que així s'atorga caràcter estatutari al seu règim. Quant al segon aspecte, estableix el règim de les actuacions urbanístiques de transformació del sòl, que són les que generen les plusvàlues en les quals ha de participar la comunitat per exigència de la Constitució. D'acord amb la doctrina constitucional, la Llei estableix la forquilla en què es pot moure la fixació de la dita participació. Ho fa possibilitant una adequació més gran i més flexible a la realitat i, en particular, al rendiment net de l'actuació de què es tracti o de l'àmbit de referència en què s'insereixi, aspecte que fins ara no era tingut en compte.

VI

El títol III aborda els criteris de valoració del sòl i les construccions i edificacions, a efectes reparcel·ladoris, expropiatoris i de responsabilitat patrimonial de les administracions públiques. Des de la Llei de 1956, la legislació del sòl ha establert ininterrompudament un règim de valoracions especial que desplaça l'aplicació dels criteris generals de la Llei d'expropiació forçosa de 1954. Ho ha fet recorrent a criteris que han tingut sense excepció un denominador comú: el de valorar el sòl a partir de quina n'és la classificació i categorització urbanístiques, és a dir, partint de quin és el seu destí i no la seva situació real. Algunes vegades amb això s'ha pretès aproximar les valoracions al mercat, presumint que en el mercat del sòl no es produeixen errors ni tensions especulatives, contra els quals els poders públics han de lluitar per imperatiu constitucional. Així s'arribava a la paradoxa de pretendre que el valor real no consistia a taxar la realitat, sinó també les meres expectatives generades per l'acció dels poders públics. I fins i tot en les ocasions en què amb els criteris esmentats es pretenia contenir els preus justos, es va contribuir més aviat al fet contrari i, el que és més important, a enterrar el vell principi de justícia i de sentit comú que conté l'article 36 de la vella però encara vigent Llei d'expropiació forçosa: que les taxacions expropiatòries no han de tenir en compte les plusvàlues que siguin conseqüència directa del pla o projecte d'obres que donen lloc a l'expropiació ni les previsibles per al futur.

Per facilitar la seva aplicació i garantir la necessària seguretat del tràfic, la recomposició d'aquest panorama ha de buscar la senzillesa i la claredat, a més per descomptat de la justícia. I és la mateixa Constitució que extreu expressament —en aquesta matèria concreta i no en altres— del valor de la justícia un mandat dirigit als poders públics per impedir l'especulació. Això és perfectament possible desvinculant classificació i valoració. S'ha de valorar el que hi ha, no el que el pla diu que hi pot arribar a haver en un futur incert. En conseqüència, i amb independència de les classes i categories urbanístiques de sòl, la Llei parteix de les dues situacions bàsiques ja esmentades: hi ha un sòl rural, és a dir, el que no està funcionalment integrat en la trama urbana, i un altre d'urbanitzat, entenent per tal el que ha estat efectivament i adequadament transformat per la urbanització. Tots dos es valoren d'acord amb seva naturalesa, de manera que només en el segon la naturalesa esmentada integra el seu destí urbanístic, perquè aquest destí ja s'ha fet realitat. Des d'aquesta perspectiva, els criteris de valoració establerts persegueixen determinar amb la necessària objectivitat i seguretat jurídica el valor de substitució de l'immoble en el mercat per un altre de similar en la seva mateixa situació.

En el sòl rural, s'abandona el mètode de comparació perquè molt poques vegades concorren els requisits necessaris per assegurar la seva objectivitat i l'eliminació d'elements especulatiu, i per a això s'adopta el mètode també habitual de la capitalització de rendes, però sense oblidar que, sense considerar les expectatives urbanístiques, la localització influeix en el valor d'aquest sòl, i la renda de posició és un factor rellevant en la formació tradicional del preu de la terra. En el sòl urbanitzat, els criteris de valoració que s'estableixen donen lloc a taxacions sempre actualitzades dels immobles, la qual cosa no l'assegurava el règim anterior. En tot cas i amb independència del valor del sòl, quan aquest està sotmès a una transformació urbanitzadora o de l'edificació, s'indemnitzen les despeses i inversions empreses juntament amb una prima raonable que retribueixi el risc assumit i s'eviten salts valoratius difícils d'entendre en el curs del procés d'ordenació i execució urbanístiques. En els casos en els quals una decisió administrativa impedeix participar en l'execució d'una actuació d'urbanització, o n'altera les condicions, sense que hi hagi incompliment per part dels propietaris, es valora la privació d'aquesta facultat en si mateixa, fet que contribueix a un tractament més ponderat de la situació en la qual es troben aquells. En definitiva, un règim que, sense valorar expectatives generades exclusivament per l'activitat administrativa d'ordenació dels usos del sòl, retribueix i incentiva l'activitat urbanitzadora o de l'edificació empresa en compliment d'aquella i de la funció social de la propietat.

VII

El títol IV s'ocupa de les institucions de garantia de la integritat patrimonial de la propietat: l'expropiació forçosa i la responsabilitat patrimonial. En matèria d'expropiació forçosa, es recullen substancialment les mateixes regles que ja contenia la Llei sobre règim del sòl i valoracions, traslladades aquí per raons de tècnica legislativa, per evitar la dispersió de les normes i el fraccionament de les disposicions que les recullen. En matèria de reversió i de responsabilitat patrimonial, els supòsits d'una i de l'altra s'adapten a la concepció d'aquesta Llei sobre els patrimonis públics de sòl i les actuacions urbanitzadores, respectivament, i pel que fa a la resta es mantenen els criteris de la Llei anterior. A més, s'introdueix un dret a la retaxació quan una modificació de l'ordenació augmenti el valor dels terrenys expropiats per executar una actuació urbanitzadora, de manera que se salvaguardi la integritat de la garantia indemnitzatòria sense comprometre l'eficàcia de la gestió pública urbanitzadora.

VIII

El títol V conté diverses mesures de garantia del compliment de la funció social de la propietat immobiliària. Són moltes i autoritzades les veus que, des de la societat, el sector, les administracions i la comunitat acadèmica, denuncien l'existència de pràctiques de retenció i gestió especulatives de sòls que obstrueixen el compliment de la seva funció i, en particular, l'accés dels ciutadans a l'habitatge. Els avenços en la capacitat d'obrar dels diversos agents pels quals aposta aquesta Llei (obertura de la iniciativa privada, més proporcionalitat en la participació de l'Administració en les plusvàlues) han d'anar acompanyats de la garantia que aquesta capacitat s'exerceix efectivament per complir la funció social de la propietat i amb el destí urbanístic del sòl que aquella té per objecte, ja sigui públic o privat el seu titular.

Qualsevol capacitat comporta una responsabilitat, que aquesta Llei s'ocupa d'articular al servei de l'interès general al llarg de tot el seu cos: des de la responsabilitat patrimonial per l'incompliment dels terminis màxims en els procediments d'ordenació urbanística, a la possibilitat de substituir forçosament el propietari que incompleixi els terminis d'execució, el més gran rigor en la determinació dels destins dels patrimonis públics de sòl o les

mesures arbitrades per assegurar que es compleix aquest destí encara que s'alienin els béns integrants dels patrimonis públics de sòl.

El contingut del títol es tanca amb una regulació del règim del dret de superfície dirigida a superar la deficient situació normativa actual d'aquest dret i afavorir-ne l'operativitat per facilitar l'accés dels ciutadans a l'habitatge i, amb caràcter general, diversificar i dinamitzar les ofertes en el mercat immobiliari.

IX

Finalment, el títol VI conté una sèrie de preceptes que, localitzats fins ara de manera fragmentada en el Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, ha semblat raonable agrupar sota la denominació de «Règim jurídic». S'hi inclouen les actuacions amb el ministeri fiscal a conseqüència d'infraccions urbanístiques o contra l'ordenació del territori, les peticions, els actes i els acords que siguin procedents en aquests àmbits, les possibles accions i recursos pertinents i les normes referents al Registre de la Propietat que ja han estat objecte de desplegament reglamentari mitjançant el Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual es van aprovar les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

La introducció d'aquest títol, i la dels altres preceptes que havien perdut coherència sistemàtica en el contingut subsistent del Reial decret legislatiu 1/1992, que ara la recuperen mitjançant la seva inserció on correspon en l'estructura de la Llei 8/2007, al costat de la tasca d'aclariment, regularització i harmonització realitzades, permeten derogar les dues disposicions generals i recuperar finalment en un sol cos legal la unitat de la legislació estatal en la matèria, a l'empara del que estableix la disposició final segona de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

En virtut d'això, a proposta de la ministra d'Habitatge, d'acord amb el Consell d'Estat i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió del dia 20 de juny de 2008,

DISPOSO:

Article únic. Aprovació del text refós de la Llei de sòl

S'aprova el text refós de la Llei de sòl.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Disposició addicional única. Remissions normatives

Les referències normatives efectuades en altres disposicions al Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, s'entenen efectuades als preceptes corresponents del text refós que s'aprova.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única. Derogació normativa

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al present Reial decret legislatiu i al text refós que aprova i, en particular, les següents:

- a) La Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.
- b) El Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

DISPOSICIÓ FINAL

Disposició final única. Entrada en vigor

El present Reial decret legislatiu i el text refós que aprova entren en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de l'Estat*.

TEXT REFÓS DE LA LLEI DE SÒL

TÍTOL PRELIMINAR DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte d'aquesta Llei

Aquesta Llei regula les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals relacionats amb el sòl en tot el territori estatal. Així mateix, estableix les bases econòmiques i mediambientals del seu règim jurídic, la seva valoració i la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques en la matèria.²

Article 2. Principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible³

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl tenen com a fi comú la utilització d'aquest recurs conforme a l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici dels fins específics que els atribueixin les lleis.

2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, han de contribuir en particular a:

- a) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la naturalesa, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.
- b) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.
- c) La prevenció adequada de riscos i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les pertorbacions de les dues.
- d) La prevenció i minimització, tant com sigui possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.

3. A més del que disposa l'apartat anterior, els poders públics han de propiciar la consecució d'un medi urbà que estigui suficientment dotat, en què s'ocupi el sòl de manera eficient, i en què es combinin els usos de manera funcional, garantint, en particular:

- a) La mobilitat en cost i temps raonable, sobre la base d'un equilibri adequat entre tots els sistemes de transport, que, tanmateix, atorgui preferència al transport públic i col·lectiu i potencii els desplaçaments de vianants i en bicicleta.

² Pel que fa als títols competencials que fonamenten aquesta regulació, *vid.* DF 1a d'aquesta Llei.

³ *Vid.* art. 3 LOUS (§9).

- b) L'accessibilitat universal, d'acord amb els requeriments legals mínims, dels edificis d'ús privat i públic, dels espais d'ús públic i dels transports públics.
- c) L'ús eficient dels recursos i de l'energia, preferentment de generació pròpia, així com la introducció d'energies renovables.
- d) La prevenció i, en tot cas, la minimització tant com sigui possible, per aplicació de tots els sistemes i procediments legalment previstos, dels impactes negatius dels residus urbans i de la contaminació acústica.

La persecució d'aquests fins s'ha d'adaptar a les peculiaritats que resultin del model territorial adoptat en cada cas pels poders públics competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística.

4. Els poders públics han de promoure les condicions perquè els drets i deures dels ciutadans que estableixen els articles següents siguin reals i efectius, han d'adoptar les mesures d'ordenació territorial i urbanística que siguin procedents per assegurar un resultat equilibrat, i afavorir o contenir, segons escaigui, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

El sòl vinculat a un ús residencial per l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.

Article 3. Ordenació del territori i ordenació urbanística

1. L'ordenació territorial i la urbanística són funcions públiques no susceptibles de transacció que organitzen i defineixen l'ús del territori i del sòl d'acord amb l'interès general, i determinen les facultats i deures del dret de propietat del sòl conforme al seu destí. Aquesta determinació no confereix dret a exigir indemnització, excepte en els casos expressament establerts en les lleis.

L'exercici de la potestat d'ordenació territorial i urbanística ha de ser motivat, amb expressió dels interessos generals a què serveix.

2. La legislació sobre l'ordenació territorial i urbanística ha de garantir:

- a) La direcció i el control per les administracions públiques competents del procés urbanístic en les seves fases d'ocupació, urbanització, construcció o edificació i utilització del sòl per qualssevol subjectes, públics i privats.
- b) La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció dels ens públics en els termes que preveuen aquesta Llei i les altres que siguin aplicables.
- c) El dret a la informació dels ciutadans i de les entitats representatives dels interessos afectats pels processos urbanístics, així com la participació ciutadana en l'ordenació i gestió urbanístiques.

3. La gestió pública urbanística i de les polítiques de sòl ha de fomentar la participació privada.⁴

TÍTOL I

CONDICIONS BÀSIQUES DE LA IGUALTAT EN ELS DRETS I DEURES CONSTITUCIONALS DELS CIUTADANS

Article 4. Drets del ciutadà

Tots els ciutadans tenen dret a:

- a) Gaudir d'un habitatge digne, adequat i accessible, concebut d'acord amb el principi de disseny per a totes les persones, que constitueixi el seu domicili lliure de soroll o

⁴ Vid. art. 4 LOUS (§9).

- altres immissions contaminants de qualsevol tipus que superin els límits màxims admesos per la legislació aplicable i en un medi ambient i un paisatge adequats.
- b) Accedir, en condicions no discriminatòries i d'accessibilitat universal, a la utilització de les dotacions públiques i els equipaments col·lectius oberts a l'ús públic, d'acord amb la legislació reguladora de l'activitat de què es tracti.
 - c) Accedir a la informació de què disposin les administracions públiques sobre l'ordenació del territori, l'ordenació urbanística i la seva avaluació ambiental, així com obtenir una còpia o certificació de les disposicions o els actes administratius adoptats, en els termes que disposa la seva legislació reguladora.⁵
 - d) Ser informats per l'Administració competent, de forma completa, per escrit i en un termini raonable, del règim i les condicions urbanístiques aplicables a una finca determinada, en els termes que disposa la seva legislació reguladora.⁶
 - e) Participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació de qualssevol instruments d'ordenació del territori o d'ordenació i execució urbanístiques i de la seva avaluació ambiental mitjançant la formulació d'al·legacions, observacions, propostes, reclamacions i queixes i a obtenir de l'Administració una resposta motivada, conforme a la legislació reguladora del règim jurídic de l'esmentada Administració i del procediment de què es tracti.⁷
 - f) Exercir l'acció pública per fer respectar les determinacions de l'ordenació territorial i urbanística, així com les decisions resultants dels procediments d'avaluació ambiental dels instruments que les contenen i dels projectes per a la seva execució, en els termes que disposa la seva legislació reguladora.⁸

Article 5. Deures del ciutadà

Tots els ciutadans tenen el deure de:

- a) Respectar i contribuir a preservar el medi ambient i el paisatge natural i abstenir-se de realitzar actuacions que contaminin l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl o no permeses per la legislació en la matèria.
- b) Complir els requisits i les condicions a què la legislació subjecti les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, així com emprar-hi en cada moment les millors tècniques disponibles d'acord amb la normativa aplicable, encaminades a eliminar o reduir els efectes negatius assenyalats.
- c) Respectar i fer un ús racional i adequat, concorde en tot cas amb les seves característiques, funció i capacitat de servei, dels béns de domini públic i de les infraestructures i els serveis urbans.
- d) Respectar i contribuir a preservar el paisatge urbà i el patrimoni arquitectònic i cultural i abstenir-se en tot cas de realitzar qualsevol acte o dur a terme qualsevol activitat no permesos.

Article 6. Iniciativa pública i privada en les actuacions de transformació urbanística i en la de l'edificació

1. Els particulars, siguin propietaris o no, han de contribuir, en els termes que estableixen les lleis, a l'acció urbanística dels ens públics, als quals correspon, en tot cas, la direcció del procés, tant en els supòsits d'iniciativa pública com privada.⁹

2. En els supòsits d'execució de les actuacions de transformació urbanística i de l'edificació mitjançant procediments d'iniciativa pública poden participar-hi tant els

⁵ Vid. art. 12.3 LOUS (§9).

⁶ Vid. art. 63 LOUS (§9).

⁷ Vid. art. 64.2 LOUS (§9).

⁸ Vid. art. 14 LOUS (§9).

⁹ Vid. art. 13 LOUS (§9).

propietaris dels terrenys com els particulars que no tinguin la propietat esmentada, en les condicions que disposa la legislació aplicable. Aquesta legislació ha de garantir que l'exercici de la lliure empresa se subjecti als principis de transparència, publicitat i concurrència.

3. Els convenis o negocis jurídics que el promotor de l'actuació subscrigui amb l'Administració corresponent no poden establir obligacions o prestacions addicionals ni més costoses que les que siguin procedents legalment, en perjudici dels propietaris afectats. La clàusula que contravingui aquestes regles és nul·la de ple dret.¹⁰

4. La iniciativa privada la poden exercir, en les condicions que disposa la Llei aplicable, els propietaris.

5. Tant els propietaris, en els casos de reconeixement de la iniciativa privada per a la transformació urbanística o l'actuació de l'edificació de l'àmbit de què es tracti, com els particulars, siguin propietaris o no, en els casos d'iniciativa pública en què s'hagi adjudicat formalment la participació privada, poden redactar i presentar a tramitació els instruments d'ordenació i gestió necessaris, segons la legislació aplicable. A aquest efecte, prèvia autorització de l'Administració urbanística competent, tenen dret que els organismes públics els facilitin tots els elements informatius que necessitin per portar a terme la seva redacció, i a efectuar en finques particulars les ocupacions necessàries per a la redacció de l'instrument d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa.¹¹

Article 7. Règim urbanístic del dret de propietat del sòl

1. El règim urbanístic de la propietat del sòl és estatutari i resulta de la seva vinculació a destins concrets, en els termes que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. La previsió d'edificabilitat per l'ordenació territorial i urbanística, per si mateixa, no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat es produeix únicament amb la seva realització efectiva i està condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues pròpies del règim que correspongui, en els termes que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.¹²

Article 8. Contingut del dret de propietat del sòl: facultats

1. El dret de propietat del sòl comprèn les facultats d'ús, gaudi i explotació del sòl de conformitat amb l'estat, classificació, característiques objectives i destí que tinguin en cada moment, d'acord amb la legislació en matèria d'ordenació territorial i urbanística aplicable per raó de les característiques i situació del bé.

Així mateix, comprèn la facultat de disposició, sempre que el seu exercici no infringeixi el règim de formació de finques i parcel·les i de relació entre aquestes que estableix l'article 17.

2. En el sòl en situació rural a què es refereix l'article 12.2.a), les facultats del dret de propietat inclouen les d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb la seva naturalesa, i s'han de dedicar, dins dels límits que disposin les lleis i l'ordenació territorial i urbanística, a l'ús agrícola, ramader, forestal, cinegètic o qualsevol altre vinculat a la utilització racional dels recursos naturals.

La utilització dels terrenys amb valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics que siguin objecte de protecció per la legislació aplicable queda sempre sotmesa a la preservació d'aquests valors, i comprèn únicament els actes d'alteració de l'estat natural dels terrenys que aquella legislació autoritzi expressament.

Amb caràcter excepcional i pel procediment i amb les condicions que preveu la legislació d'ordenació territorial i urbanística, es poden legitimar actes i usos específics que

¹⁰ Vid. art. 18 LOUS (§9).

¹¹ Vid. art. 49.2 LOUS (§9).

¹² Vid. art. 6 LOUS (§9).

siguin d'interès públic o social que contribueixin a l'ordenació i el desenvolupament rurals, o que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.¹³

3. En el sòl en situació rural per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat les facultats del dret de propietat inclouen les següents:

- a) El dret de consulta a les administracions competents sobre els criteris i previsions de l'ordenació urbanística, dels plans i projectes sectorials, i de les obres que han de realitzar per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si s'escau, les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació.¹⁴ La legislació sobre ordenació territorial i urbanística ha de fixar el termini màxim de contestació de la consulta, que no pot excedir els tres mesos, llevat que una norma amb rang de llei n'estableixi un de més gran, així com els efectes que en derivin. En tot cas, l'alteració dels criteris i les previsions facilitats en la resposta, dins el termini en què aquesta tingui efectes, pot donar dret a la indemnització de les despeses en què s'hagi incorregut per elaborar projectes necessaris que resultin inútils, en els termes del règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.
- b) El dret d'elaborar i presentar l'instrument d'ordenació que correspongui, quan l'Administració no s'hagi reservat la iniciativa pública de l'ordenació i l'execució.¹⁵
- c) El dret a participar en l'execució de les actuacions d'urbanització a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 14, en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues entre tots els propietaris afectats en proporció a la seva aportació.¹⁶

Per exercir aquesta facultat, o per ratificar-s'hi, si l'ha exercit abans, el propietari disposa del termini que fixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, que no pot ser inferior a un mes ni es pot comptar des d'un moment anterior a aquell en què pugui conèixer l'abast de les càrregues de l'actuació i els criteris de la seva distribució entre els afectats.

- d) La realització d'usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzin perquè no estan expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística, o la sectorial, i siguin compatibles amb l'ordenació urbanística. Aquests usos i obres han de cessar i, en tot cas, ser demolides les obres, sense dret a cap indemnització, quan així ho acordi l'Administració urbanística.¹⁷

L'eficàcia de les autoritzacions corresponents, sota les condicions indicades expressament acceptades pels seus destinataris, està supeditada a la seva constància en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària.

L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es refereix aquest apartat, o de les construccions provisionals que s'hi aixequin, estan exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans, i, en tot cas, finalitzen automàticament amb l'ordre de l'Administració urbanística en què n'acordi la demolició o desallotjament per executar els projectes d'urbanització. En aquests supòsits no hi ha dret de reallotjament, ni de retorn.

- e) El dret d'usar, gaudir i disposar dels terrenys de conformitat amb el que preveu l'apartat 2, sempre que l'exercici d'aquestes facultats sigui compatible amb la previsió

¹³ Vid. art. 26 LSR (§10).

¹⁴ Vid. art. 13.3 LOUS (§9).

¹⁵ Vid. art. 62 LOUS (§9).

¹⁶ Vid. art. 78 i 79 LOUS (§9).

¹⁷ Vid. art. 67 LOUS (§9).

que ja conté l'instrument d'ordenació territorial i urbanística en relació amb el seu pas a la situació de sòl urbanitzat.¹⁸

4. No obstant el que disposen els apartats anteriors, només es pot alterar la delimitació dels espais naturals protegits o dels espais inclosos a la Xarxa Natura 2000 reduint la seva superfície total o excloent-ne terrenys, quan així ho justifiquin els canvis que hi provoqui la seva evolució natural, científicament demostrada. L'alteració s'ha de sotmetre a informació pública, que en el cas de la Xarxa Natura 2000 s'ha de fer de manera prèvia a la remissió de la proposta de descatalogació a la Comissió Europea i l'acceptació per aquesta de la descatalogació.

5. En el sòl en situació d'urbanitzat, les facultats del dret de propietat inclouen, a més de les que estableixen les lletres a), b) i d) de l'apartat 3, si s'escau, les següents:

- a) Completar la urbanització dels terrenys perquè compleixin els requisits i les condicions establerts per a la seva edificació. Aquest dret es pot exercitar individualment o, quan els terrenys estiguin subjectes a una actuació de caràcter conjunt, amb els propietaris de l'àmbit, en la forma que disposi la legislació aplicable.¹⁹
- b) Edificar sobre una unitat apta per a això en els terminis que estableix per a això la normativa aplicable i dur a terme les actuacions necessàries per mantenir l'edificació, en tot moment, en un bon estat de conservació.²⁰
- c) Participar en l'execució d'actuacions de transformació urbanística en un règim de justa distribució de beneficis i càrregues, quan escaigui, o de distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució i dels beneficis imputables a aquesta, incloent-hi les ajudes públiques i tots els qui permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.²¹

6. Les facultats que esmenten els apartats anteriors afecten el vol i el subsòl fins on determinin els instruments d'ordenació urbanística, de conformitat amb les lleis aplicables i amb les limitacions i servituds que requereixi la protecció del domini públic.

Article 9. Contingut del dret de propietat del sòl: deures i càrregues

1. El dret de propietat dels terrenys, les instal·lacions, construccions i edificacions comprèn amb caràcter general, sigui quina sigui la situació en què estiguin, els deures de dedicar-los a usos que siguin compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i conservar-los en les condicions legals per servir de suport a aquest ús, i en tot cas, en les de seguretat, salubritat, accessibilitat universal i ornament legalment exigibles, així com realitzar obres addicionals per motius turístics o culturals, o per millorar la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, fins on arribi el deure legal de conservació. Aquest deure, que constitueix el límit de les obres que s'hagin d'executar a càrrec dels propietaris quan l'Administració les ordeni per motius turístics o culturals, o per millorar la qualitat o sostenibilitat del medi urbà, s'estableix en la meitat del valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, fet amb les condicions necessàries perquè la seva ocupació sigui autoritzable o, si s'escau, quedi en condicions de ser legalment destinat a l'ús que li sigui propi. Quan se superi aquest límit, són a càrrec dels fons d'aquella Administració les obres que l'excedeixin per obtenir millores d'interès general.²²

En el sòl que sigui rural als efectes d'aquesta Llei, o que estigui vacant d'edificació, el deure de conservar-lo suposa pagar i executar les obres necessàries per mantenir els

¹⁸ Vid. art. 33.1 LOUS (§9).

¹⁹ Vid. art. 32 LOUS (§9).

²⁰ Vid. art. 31 LOUS (§9).

²¹ Vid. art. 78 i 79 LOUS (§9).

²² Vid. art. 117 i 118 LOUS (§9).

terrenys i la seva massa vegetal en condicions d'evitar riscos d'erosió, incendi, inundació, així com danys o perjudicis a tercers o a l'interès general, inclosos els mediambientals; garantir la seguretat o salut públiques; prevenir la contaminació del sòl, l'aigua o l'aire i les immissions contaminants indegudes en altres béns i, si s'escau, recuperar-los d'aquestes en els termes que disposa la seva legislació específica; i assegurar l'establiment i funcionament dels serveis derivats dels usos i les activitats que es duguin a terme en el sòl. El compliment d'aquest deure no eximeix de les normes addicionals de protecció que estableixi la legislació aplicable.

En particular, quan es tracti d'edificacions, el deure legal de conservació comprèn, a més, la realització dels treballs i les obres necessàries per satisfer, amb caràcter general, els requisits bàsics de l'edificació que estableix l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i per adaptar-les i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que els siguin explícitament exigibles en cada moment. Les obres addicionals per a la millora de la qualitat i sostenibilitat a què fa referència el paràgraf primer d'aquest apartat poden consistir en l'adequació parcial o completa a totes, o a algunes, de les exigències bàsiques que estableix el Codi tècnic de l'edificació, i l'Administració ha de fixar, de manera motivada, el nivell de qualitat que hagi d'assolir cadascuna d'aquestes.

2. L'Administració competent pot imposar en qualsevol moment la realització d'obres per al compliment del deure legal de conservació, de conformitat amb el que disposen la legislació estatal i autonòmica aplicables. L'acte ferm d'aprovació de l'ordre administrativa d'execució que correspongui determina l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de l'imoble al compliment de l'obligació del deure de conservació. Aquesta afecció real s'ha de fer constar, mitjançant una nota marginal, en el Registre de la Propietat, amb referència expressa al seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de càrregues d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.²³

D'acord amb el que disposa la normativa aplicable, en els casos d'inexecució injustificada de les obres ordenades, dins el termini conferit a aquest efecte, s'ha de procedir a la seva realització subsidiària per l'administració pública competent o a l'aplicació de qualsevol altres fórmules de reacció administrativa a elecció d'aquesta. En aquests supòsits, el límit màxim del deure de conservació es pot elevar, si així ho disposa la legislació autonòmica, fins al 75% del cost de reposició de la construcció o l'edifici corresponent. Quan el propietari incompleixi el que hagi acordat l'Administració, una vegada dictada la resolució declaratòria de l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'Administració actuant ha de remetre al Registre de la Propietat la certificació de l'acte o actes corresponents per a la seva constància per nota al marge de l'última inscripció de domini.

3. Quan el sòl en situació rural no estigui sotmès al règim d'una actuació d'urbanització, el propietari, a més del que preveu l'apartat primer, té el deure de satisfer les prestacions patrimonials que estableixi, si s'escau, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per legitimar els usos privats del sòl no vinculats a la seva explotació primària,²⁴ així com el de pagar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de les instal·lacions i construccions autoritzables amb les xarxes generals de serveis i lliurar-les a l'Administració competent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

En aquest sòl queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques,²⁵ sense que es puguin efectuar divisions, segregacions o fraccionaments de qualsevol tipus en contra del que disposa la legislació agrària, forestal o de naturalesa similar.

²³ Vid. nota anterior.

²⁴ Vid. art. 17 LSR (§10).

²⁵ Vid. art. 146 LOUS (§9).

4. Quan el sòl en situació rural estigui sotmès al règim d'una actuació de transformació urbanística, el propietari ha d'assumir, com a càrrega real, la participació en els deures legals de la promoció de l'actuació,²⁶ en un règim de distribució equitativa de beneficis i càrregues, així com permetre ocupar els béns necessaris per a la realització de les obres, si s'escau, al responsable d'executar l'actuació, en els termes de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

5. En el sòl en situació d'urbanitzat, el deure d'ús suposa el de completar la urbanització dels terrenys amb els requisits i les condicions establerts per a la seva edificació. Quan l'Administració imposi la realització d'actuacions de rehabilitació de l'edificació i de regeneració i renovació urbanes, el propietari té el deure de participar en la seva execució en el règim de distribució de beneficis i càrregues que correspongui, en els termes que estableix l'article 8.5.c).²⁷

6. En qualsevol sòl en situació d'urbanitzat en què així ho prevegi l'ordenació urbanística i en les condicions que aquesta estableixi, el propietari té el deure d'edificar en els terminis que estableix la normativa aplicable.²⁸

7. Qualsevol acte d'edificació requereix l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que sigui preceptiu, segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, i la seva denegació ha de ser motivada. En cap cas es poden entendre adquirides per silenci administratiu facultats o drets que contravinguin l'ordenació territorial o urbanística.²⁹

8. Amb independència del que estableix l'apartat anterior, són expressos, amb silenci administratiu negatiu, els actes que autoritzin:³⁰

- a) Moviments de terres, esplanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
- b) Les obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta.
- c) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- d) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan aquesta tala es derivi de la legislació de protecció del domini públic.

9. Quan la legislació d'ordenació territorial i urbanística aplicable subjecti la primera ocupació o utilització de les edificacions a un règim de comunicació prèvia o de declaració responsable, i d'aquests procediments no resulti que l'edificació compleix els requisits necessaris per al destí a l'ús previst, l'Administració a la qual es faci la comunicació ha d'adoptar les mesures necessàries per al cessament de l'ocupació o utilització comunicada. Si no adopta les mesures esmentades en el termini de sis mesos, és responsable dels perjudicis que es puguin ocasionar a tercers de bona fe per l'omissió d'aquestes mesures. L'Administració pot repercutir en el subjecte obligat a la presentació de la comunicació prèvia o declaració responsable l'import d'aquests perjudicis.

Tant la pràctica de la comunicació prèvia a l'Administració competent com les mesures de restabliment de la legalitat urbanística que aquella pugui adoptar en relació amb l'acte comunicat s'han de fer constar en el Registre de la Propietat, en els termes que estableixen la legislació hipotecària i aquesta Llei.

²⁶ Vid. art. 133 LOUS (§9).

²⁷ Vid. art. 32 LOUS (§9).

²⁸ Vid. art. 111 LOUS (§9).

²⁹ Vid. art. 5.2 i 133 i s. LOUS (§9).

³⁰ Vid. art. 136.2 LOUS (§9).

TÍTOL II

BASES DEL RÈGIM DEL SÒL

Article 10. Criteris bàsics d'utilització del sòl

1. Per fer efectius els principis i els drets i deures enunciats en el títol I, les administracions públiques, i en particular les competents en matèria d'ordenació territorial i urbanística, han de:

- a) Atribuir en l'ordenació territorial i urbanística un destí que comporti o possibiliti el pas de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat, mitjançant la urbanització, en el sòl necessari per satisfer les necessitats que ho justifiquin, impedir-ne l'especulació i preservar de la urbanització la resta del sòl rural.
- b) Destinar sòl adequat i suficient per a usos productius i per a ús residencial, amb reserva en tot cas d'una part proporcionada a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que, almenys, permeti establir-ne el preu màxim per a la venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, com el dret de superfície o la concessió administrativa.

Aquesta reserva l'ha de determinar la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, de conformitat amb aquesta, els instruments d'ordenació, i ha de garantir una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social i ha de comprendre, com a mínim, els terrenys necessaris per realitzar el 30 per cent de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl que s'hagi d'incloure en actuacions de nova urbanització i el 10 per cent a terra urbanitzat que hagi de sotmetre's a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

No obstant això, aquesta legislació també pot fixar o permetre excepcionalment una reserva inferior o eximir-les per a determinats municipis o actuacions, sempre que, quan es tracti d'actuacions de nova urbanització, es garanteixi en l'instrument d'ordenació el compliment íntegre de la reserva dins del seu àmbit territorial d'aplicació i una distribució de la seva localització respectuosa amb el principi de cohesió social.³¹

- c) En l'ordenació que facin dels usos del sòl, atendre els principis d'accessibilitat universal, d'igualtat de tracte i d'oportunitats entre dones i homes, de mobilitat, d'eficiència energètica, de garantia de subministrament d'aigua, de prevenció de riscos naturals i d'accidents greus, de prevenció i protecció contra la contaminació i limitació de les seves conseqüències per a la salut o el medi ambient.

2. Les instal·lacions, construccions i edificacions s'han d'adaptar, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguin situades, i a aquest efecte, en els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no s'ha de permetre que la situació, massa, altura dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o en desfiguri la perspectiva pròpia.³²

3. Són nuls de ple dret els actes administratius d'intervenció que es dictin amb infracció de l'ordenació de les zones verdes o espais lliures que preveuen els instruments d'ordenació urbanística. Mentre les obres estiguin en curs d'execució, s'ha de procedir a suspendre els efectes de l'acte administratiu legitimador i a adoptar les altres mesures que escaiguin. Si les obres estan acabades, s'ha de procedir a fer-ne la revisió d'ofici pels tràmits que preveu la legislació de procediment administratiu comú.³³

³¹ Vid. art. 41 e LOUS (§9).

³² Vid. art. 69 LOUS (§9).

³³ Vid. art. 135 d LOUS (§9).

Article 11. Publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística³⁴

1. Tots els instruments d'ordenació territorial i d'ordenació i execució urbanístiques, inclosos els de distribució de beneficis i càrregues, així com els convenis que amb aquest objecte hagi de subscriure l'Administració competent, s'han de sotmetre al tràmit d'informació pública en els termes i pel termini que estableixi la legislació en la matèria, que mai pot ser inferior al mínim que exigeix la legislació sobre procediment administratiu comú, i s'han de publicar en la forma i amb el contingut que determinin les lleis.

2. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments d'ordenació territorial i urbanística s'han de publicar en el «Butlletí Oficial» corresponent. Respecte a les normes i ordenances que contenen aquests instruments, cal atènyer-se al que disposa la legislació aplicable.

3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic ha d'incloure un resum executiu en què s'expressin els aspectes següents:³⁵

- a) Delimitació dels àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i l'abast de l'alteració.
- b) Si s'escau, els àmbits en els quals se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la suspensió esmentada.

4. Les administracions públiques competents han d'impulsar la publicitat telemàtica del contingut dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, així com de l'anunci del seu sotmetiment a informació pública.

5. Quan la legislació urbanística obri als particulars la iniciativa dels procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació o d'execució urbanística, l'incompliment del deure d'emetre resolució dins el termini màxim establert ha de donar lloc a una indemnització als interessats per l'import de les despeses en què hagin incorregut per presentar les seves sol·licituds, excepte en els casos en què s'hagin de considerar aprovats o resolts de manera favorable per silenci administratiu de conformitat amb la legislació aplicable.

6. Els instruments d'ordenació urbanística el procediment d'aprovació dels quals l'iniciï d'ofici l'Administració competent per fer-ne la instrucció, però l'aprovació definitiva dels quals competeixi a un òrgan d'una altra Administració, s'han de considerar definitivament aprovats en el termini que assenyali la legislació urbanística.³⁶

7. En tot cas, en la tramitació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística s'ha d'assegurar el tràmit d'audiència a les administracions públiques les competències de les quals puguin resultar afectades.³⁷

Article 12. Situacions bàsiques del sòl

1. Als efectes d'aquesta Llei, tot el sòl està en una de les situacions bàsiques de sòl rural o de sòl urbanitzat.

2. Està en la situació de sòl rural:

- a) En tot cas, el sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seva transformació mitjançant la urbanització, que ha d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos d'aquesta transformació per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagin de quedar subjectes a aquesta protecció de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors que hi concorren, fins i tot els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, inclosos els

³⁴ Vid. art. 12 LOUS (§9).

³⁵ Vid. art. 37.2 e LOUS (§9).

³⁶ Vid. art. 54 LOUS (§9).

³⁷ Vid. art. 7, 10 i 13 LOT (§7) i art. 54.2 LOUS (§9).

d'inundació o d'altres accidents greus, i tots els altres que prevegi la legislació d'ordenació territorial o urbanística.

- b) El sòl per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, fins que acabi la actuació d'urbanització corresponent, i qualsevol altre que no compleixi els requisits a què es refereix l'apartat següent.

3. Està en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

- a) Haver estat urbanitzat en execució de l'instrument d'ordenació corresponent.
- b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i les edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb aquests sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.
- c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a aquesta que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.

4. També està en la situació de sòl urbanitzat l'inclòs en els nuclis rurals tradicionals legalment assentats en el medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribueixi la condició de sòl urbà o assimilada i quan, de conformitat amb aquesta, comptin amb les dotacions, infraestructures i serveis requerits a aquest efecte.

Article 13. Utilització del sòl rural³⁸

Derogat

Article 14. Actuacions de transformació urbanística i actuacions de l'edificació³⁹

1. Als efectes d'aquesta Llei, s'entén per actuacions de transformació urbanística:

- a) Les actuacions d'urbanització, que inclouen:
 - 1) Les de nova urbanització, que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat perquè creïn, juntament amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.
 - 2) Les que tinguin per objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat, en els mateixos termes que estableix el paràgraf anterior.
- b) Les actuacions de dotació, considerant com a tals les que tinguin per objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar-ne la proporció amb una més elevada edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística a una o més parcel·les de l'àmbit i no requereixin la reforma o renovació de la seva urbanització.

2. Sempre que no concorrin les condicions que estableix l'apartat anterior, i únicament als efectes del que disposa aquesta Llei, s'entén per actuacions de l'edificació, fins i tot quan requereixin obres complementàries d'urbanització:

- a) Les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent.
- b) Les de rehabilitació de l'edificació, entenent per tals la realització de les obres i treballs de manteniment o intervenció als edificis existents, les seves instal·lacions i

³⁸ Article derogat per la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

³⁹ *Vid.* la concreció que d'aquestes actuacions fa la LOUS (§9) en l'art. 29.

espais comuns, en els termes que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

3. A les actuacions sobre nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural els és aplicable el que disposen els apartats anteriors, de conformitat amb la naturalesa que els atribueixi la seva pròpia legislació, en atenció a les seves peculiaritats específiques.

4. Únicament als efectes del que disposa aquesta Llei, les actuacions d'urbanització s'entenen iniciades en el moment en què, una vegada aprovats i eficaços tots els instruments d'ordenació i execució que requereixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per legitimar les obres d'urbanització, comenci l'execució material d'aquestes. La iniciació es presumeix quan hi hagi una acta administrativa o notarial que doni fe del començament de les obres. La caducitat de qualsevol dels instruments esmentats restitueix, als efectes d'aquesta Llei, el sòl a la situació en què estava a l'inici de l'actuació.

L'acabament de les actuacions d'urbanització es produeix quan concloguin les obres urbanitzadores de conformitat amb els instruments que les legitimen, un cop complerts els deures i aixecades les càrregues corresponents. L'acabament es presumeix a la recepció de les obres per l'Administració o, sinó, a la fi del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de la certificació expedida per la direcció tècnica de les obres.

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística estan sotmesos a avaluació ambiental de conformitat amb el que preveuen la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient i aquest article, sense perjudici de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que es requereixin per a la seva execució, si s'escau.⁴⁰

2. L'informe de sostenibilitat ambiental dels instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització ha d'incloure un mapa de riscos naturals de l'àmbit objecte d'ordenació.⁴¹

3. En la fase de consultes sobre els instruments d'ordenació d'actuacions d'urbanització, s'han de sol·licitar almenys els informes següents, quan siguin preceptius i no hagin estat ja emesos i incorporats a l'expedient ni s'hagin d'emetre en una fase posterior del procediment de conformitat amb la seva legislació reguladora:

- a) El de l'Administració hidrològica sobre l'existència de recursos hídrics necessaris per satisfer les noves demandes i sobre la protecció del domini públic hidràulic.
- b) El de l'Administració de costes sobre la delimitació i la protecció del domini públic maritimoterrestre, si s'escau.
- c) Els de les administracions competents en matèria de carreteres i altres infraestructures afectades, quant a aquesta afecció i l'impacte de l'actuació sobre la capacitat de servei d'aquestes infraestructures.

Els informes a què es refereix aquest apartat són determinants per al contingut de la memòria ambiental, que només en pot dissentir de manera expressament motivada.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de nova urbanització, de reforma o renovació de la urbanització i de les actuacions de dotació ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.⁴²

⁴⁰ Amb caràcter general, *vid.* Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (*BOIB núm. 133, de 21 de setembre*).

⁴¹ *Vid.* art. 38 LOUS (§9).

⁴² *Vid.* art. 39 LOUS (§9).

5. Les administracions competents en matèria d'ordenació i execució urbanístiques han d'elevat a l'òrgan que correspongui d'entre els seus òrgans col·legiats de govern, amb la periodicitat mínima que fixi la legislació en la matèria,⁴³ un informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística que sigui competència seva, que ha de considerar almenys la sostenibilitat ambiental i econòmica a què es refereix aquest article.

Els municipis estan obligats a l'informe a què es refereix el paràgraf anterior quan ho disposi la legislació en la matèria i, almenys, quan hagin de tenir una junta de govern local.

L'informe a què es refereixen els paràgrafs anteriors pot tenir els efectes propis del seguiment a què es refereix la legislació d'avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, quan compleixi tots els requisits que s'hi exigeixen.

6. La legislació sobre ordenació territorial i urbanística ha d'establir en quins casos l'impacte d'una actuació d'urbanització obliga a exercir de manera plena la potestat d'ordenació del municipi o de l'àmbit territorial superior en què s'integri, perquè els efectes significatius que aquesta genera en el medi ambient transcendeixen l'àmbit concret de l'actuació.⁴⁴

Article 16. Deures vinculats a la promoció de les actuacions de transformació urbanística i a les actuacions de l'edificació⁴⁵

1. Les actuacions d'urbanització a què es refereix l'article 14.1 a) comporten els deures legals següents:

- a) Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la pròpia actuació o que hi estiguin adscrites per a la seva obtenció.

En aquests sòls s'inclouen, quan hagin de formar part d'actuacions d'urbanització l'ús predominant de les quals sigui el residencial, els que l'instrument d'ordenació adscriu a la dotació pública d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció, amb destí exclusiu al lloguer, tant en els supòsits en què així ho determini la legislació aplicable com quan de la memòria de l'instrument corresponent es derivi la necessitat de comptar amb aquest tipus d'habitatges de naturalesa rotatòria, i la finalitat dels quals sigui atendre necessitats temporals de col·lectius amb dificultats especials d'accés a l'habitatge.

- b) Lliurar a l'Administració competent, i amb destinació a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclougui, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística.

Amb caràcter general, el percentatge a què es refereix el paràgraf anterior no pot ser inferior al 5 per cent ni superior al 15 per cent.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística pot permetre excepcionalment reduir o incrementar aquest percentatge de manera proporcionada i motivada, fins a assolir un màxim del 20 per cent en el cas del seu increment, per a les actuacions o els àmbits en els quals el valor de les parcel·les resultants sigui sensiblement inferior o superior, respectivament, al mitjà en els restants de la seva mateixa categoria de sòl.

La legislació sobre ordenació territorial i urbanística pot determinar els casos i condicions en què es pot substituir el lliurament del sòl per altres formes de compliment del deure, excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge sotmès a algun règim de protecció pública en virtut de la reserva a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 10.

⁴³ Vid. DA 1a LOUS (§9).

⁴⁴ Vid. art. 57 LOUS (§9).

⁴⁵ Vid. art. 32 i 33 LOUS (§9).

- c) Pagar i, si s'escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques específiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes que estipulin els convenis que se subscriuguin a aquest efecte i que han de ser aprovats per l'Administració actuant. A falta d'acord, l'Administració esmentada ha de decidir el que sigui procedent.
Entre les obres i infraestructures a què es refereix el paràgraf anterior, s'hi entenen incloses les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua que es requereixin de conformitat amb la seva legislació reguladora, i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística també pot incloure les infraestructures de transport públic que es requereixin per a una mobilitat sostenible.
 - d) Lliurar a l'Administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures a què es refereix la lletra anterior que hagin de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualssevol xarxes de dotacions i serveis, així com també aquestes instal·lacions quan estiguin destinades a la prestació de serveis de titularitat pública.
 - e) Garantir el reallotjament dels ocupants legals que calgui desallotjar d'immobles situats dins de l'àrea de l'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan hi tinguin dret, en els termes que estableix la legislació vigent.
 - f) Indemnitzar els titulars de drets sobre les construccions i edificacions que s'hagin de demolir i les obres, instal·lacions, plantacions i sembrats que no es puguin conservar.
2. Quan es tracti de les actuacions de dotació a què es refereix l'article 14.1 b), els deures anteriors s'exigeixen amb les excepcions següents:
- a) El deure de lliurar a l'Administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació o de l'àmbit superior de referència en què aquesta s'inclogui, que fixi la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística, es determina atenent només l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que, si s'escau, resulti de la modificació de l'instrument d'ordenació. Aquest deure es pot complir mitjançant la substitució del lliurament de sòl pel seu valor en metàl·lic, amb la finalitat de pagar la part de finançament públic que pugui estar prevista en la mateixa actuació, o integrar-se en el patrimoni públic de sòl, amb destí preferent a actuacions de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes.
 - b) El deure de lliurar a l'Administració competent el sòl per a dotacions públiques relacionat amb el reajustament de la seva proporció es pot substituir, en cas d'impossibilitat física de materialitzar-lo en l'àmbit corresponent, pel lliurament de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa, en un complex immobiliari, situat dins d'aquest, tal com preveu l'article 17.4, o per altres formes de compliment del deure en els casos i les condicions en què així ho prevegi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.
3. En relació amb les actuacions de l'edificació són exigibles, de conformitat amb la seva naturalesa i abast, els deures que esmenten les lletres e) i f) de l'apartat 1 d'aquest article, així com el de completar la urbanització dels terrenys amb els requisits i les condicions establerts per a la seva edificació.
4. Amb independència del que estableixen els apartats anteriors, amb caràcter excepcional i sempre que es justifiqui adequadament que no hi ha cap altra solució tècnicament o econòmicament viable, els instruments d'ordenació urbanística poden eximir del compliment dels deures de nous lliuraments de sòl que els corresponguin actuacions sobre zones amb un alt grau de degradació i inexistència material de sòls disponibles en el

seu entorn immediat. La mateixa regla es pot aplicar als augments de la densitat o edificabilitat que siguin necessaris per substituir l'infrahabitatge per habitatge que reuneixi els requisits legalment exigibles, amb destí al reallotjament i el retorn que exigeixi l'actuació corresponent.

5. Les actuacions sobre nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural comporten els deures legals que estableixen els números anteriors, d'acord amb les característiques que els atribueixi la seva pròpia legislació.

6. Els terrenys inclosos en l'àmbit de les actuacions i els que hi estan adscrits estan afectats, amb caràcter de garantia real, al compliment dels deures dels apartats anteriors. Aquests deures es presumeixen complerts amb la recepció per l'Administració competent de les obres d'urbanització o de rehabilitació i regeneració o renovació urbanes corresponents, o sinó, a la fi del termini en què s'hauria d'haver produït la recepció des de la seva sol·licitud acompanyada de la certificació expedida per la direcció tècnica de les obres, sense perjudici de les obligacions que es puguin derivar de la liquidació dels comptes definitius de l'actuació.

Article 17. Formació de finques i parcel·les i relació entre aquestes

1. Constitueix:

- a) Finca: la unitat de sòl o d'edificació atribuïda exclusivament i excloentment a un propietari o diversos en proindivís, que es pot situar en la rasant, en el vol o en el subsòl. Quan, d'acord amb la legislació hipotecària, pugui obrir foli en el Registre de la Propietat, té la consideració de finca registral.
- b) Parcel·la: la unitat de sòl, tant en la rasant com en el vol o el subsòl, que tingui atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

2. La divisió o segregació d'una finca perquè doni lloc a dues o més de diferents només és possible si cadascuna de les resultants compleix les característiques exigides per la legislació aplicable i l'ordenació territorial i urbanística.⁴⁶ Aquesta regla també és aplicable a l'alienació, sense divisió ni segregació, de participacions indivises a les quals s'atribueixi el dret d'utilització exclusiva d'una porció o porcions concretes de la finca, així com la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci incorpori aquest dret d'utilització exclusiva.

En l'autorització d'escriptures de segregació o divisió de finques, els notaris, per al seu testimoni, han d'exigir l'acreditació documental de la conformitat, aprovació o autorització administrativa a què estigui subjecta, si s'escau, la divisió o segregació de conformitat amb la legislació que sigui aplicable. El compliment d'aquest requisit l'han d'exigir els registradors per efectuar la inscripció corresponent.

Els notaris i registradors de la propietat han de fer constar en la descripció de les finques, si s'escau, la seva qualitat d'indivisibles.

3. La constitució d'una finca o finques en règim de propietat horitzontal o de complex immobiliari autoritza per considerar-ne la superfície total una sola parcel·la, sempre que dins del seu perímetre no quedi cap superfície que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística aplicable, hagi de tenir la condició de domini públic, hagi de ser d'ús públic o hagi de servir de suport a les obres d'urbanització o es pugui computar als efectes del compliment del deure legal a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1 de l'article anterior.

El complex immobiliari es pot constituir sobre una sola finca o sobre diverses, sense necessitat d'agrupació prèvia, sempre que siguin adjacents entre si o únicament estiguin separades per sòls que, d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística, hagin de tenir la condició de domini públic, ser d'ús públic, servir de suport a les obres d'urbanització, o ser computables als efectes del compliment del deure de lliurar a l'Administració el sòl reservat

⁴⁶ Pel que fa al sol rústic, *vid.* art. 13 LSR (§10). Quant a la determinació de les unitats mínimes de cultiu, *vid.* art. 96 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12).

per a vials, espais lliures, zones verdes i restants dotacions públiques incloses en la mateixa actuació o que hi estiguin adscrites per a la seva obtenció.

4. Quan els instruments d'ordenació urbanística destinin superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o el vol, a l'edificació o ús privat i al domini públic, s'ha de constituir un complex immobiliari on aquelles i aquesta tinguin el caràcter de finques especials d'atribució privativa, amb la desafectació prèvia i amb les limitacions i servituds que escaiguin per protegir el domini públic. Aquestes finques poden estar constituïdes tant per edificacions ja realitzades com per sòls no edificats, sempre que la seva configuració física s'ajusti al sistema parcel·lari que preveu l'instrument d'ordenació.

5. L'acte administratiu que legítimi l'edificació d'una parcel·la indivisible, per esgotament de l'edificabilitat que hi estigui permesa o perquè la superfície restant és inferior a la parcel·la mínima, s'ha de comunicar al Registre de la Propietat perquè consti en la inscripció de la finca.

6. La constitució i modificació del complex immobiliari ha de ser autoritzada per l'Administració competent on s'ubiqui la finca o finques sobre les quals es constitueixi aquest règim, i és requisit indispensable per inscriure'l que al títol corresponent s'adjunti l'autorització administrativa concedida o el seu testimoni notarial. No és necessària l'autorització esmentada en els supòsits següents:

- a) Quan el nombre i les característiques dels elements privatius resultants del complex immobiliari siguin els que resultin de la llicència d'obres que autoritzi la construcció de les edificacions que l'integrin.
- b) Quan la modificació del complex no provoqui un increment del nombre dels seus elements privatius.

Als efectes que preveu aquest número es considera complex immobiliari qualsevol règim d'organització unitària de la propietat immobiliària en què es distingeixin elements privatius, subjectes a una titularitat exclusiva, i elements comuns, la titularitat dels quals correspongui, amb caràcter instrumental i per quotes percentuals, als qui en cada moment siguin titulars dels elements privatius.

Article 18. Operacions de distribució de beneficis i càrregues

1. L'acord aprovatori dels instruments de distribució de beneficis i càrregues produeix l'efecte de la subrogació de les finques d'origen per les de resultat i el repartiment de la seva titularitat entre els propietaris, el promotor de l'actuació, quan sigui retribuït mitjançant l'adjudicació de parcel·les que hi estan incloses, i l'Administració, a la qual correspon el ple domini lliure de càrregues dels terrenys a què es refereixen les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 16. En aquest supòsit, si és procedent la distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris afectats per l'actuació, s'entén que el titular del sòl de què es tracta aporta tant la superfície de la seva rasant com la del subsòl o vol que se'n segrega.

2. En els supòsits de subrogació real, si hi ha drets reals o càrregues que es considerin incompatibles amb l'ordenació urbanística, l'acord aprovatori de la distribució de beneficis i càrregues n'ha de declarar l'extinció i ha de fixar la indemnització corresponent a càrrec del propietari respectiu.

3. Quan hi ha subrogació real i compatibilitat amb l'ordenació urbanística, si la situació i característiques de la nova finca són incompatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que hi haurien hagut de recaure, les persones a les quals aquests drets o càrregues afavoreixen en poden obtenir la transformació en un dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca, en la quantia en què la càrrega es va valorar. El registrador de la propietat que aprecii aquesta incompatibilitat ho ha de fer constar així en l'assentament respectiu. Si no hi ha acord entre les parts interessades, qualsevol de les parts pot acudir al jutjat competent de l'ordre civil per obtenir una resolució declarativa de la compatibilitat o

incompatibilitat i, en aquest últim cas, per fixar la valoració de la càrrega i la constitució de la garantia hipotecària esmentada.

4. Quan no tingui lloc la subrogació real, l'acord aprovatori de la distribució de beneficis i càrregues produeix l'extinció dels drets reals i càrregues constituïts sobre la finca aportada, i és càrrec del propietari que la va aportar la indemnització corresponent, l'import de la qual s'ha de fixar en aquest acord.

5. No obstant el que disposen els apartats 2 i 4, les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb l'instrument d'ordenació urbanística o la seva execució s'han de considerar despeses d'urbanització en l'instrument de distribució de beneficis i càrregues corresponent.

6. Una vegada sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la distribució de beneficis i càrregues, s'ha de procedir a inscriure'l en el Registre de la Propietat de la manera que estableix l'article 54.

7. Les transmissions de terrenys a què donin lloc les operacions distributives de beneficis i càrregues per aportació dels propietaris inclosos en l'actuació de transformació urbanística, o en virtut d'expropiació forçosa, i les adjudicacions a favor d'aquests propietaris en proporció als terrenys que han aportat, estan exemptes, amb caràcter permanent, si compleixen tots els requisits urbanístics, de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i no tenen la consideració de transmissions de domini als efectes de l'exacció de l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Quan el valor de les parcel·les adjudicades a un propietari excedeixi el que proporcionalment correspongui als terrenys que ha aportat, s'han de girar les liquidacions procedents quant a l'excés.

Article 19. Transmissió de finques i deures urbanístics

1. La transmissió de finques no modifica la situació del titular respecte dels deures del propietari de conformitat amb aquesta Llei i els establerts per la legislació de l'ordenació territorial i urbanística aplicable o exigibles pels seus actes d'execució. El nou titular queda subrogat en els drets i deures de l'anterior propietari, així com en les obligacions que aquest ha assumit davant de l'Administració competent i que hagin estat objecte d'inscripció registral, sempre que aquestes obligacions es refereixin a un possible efecte de mutació jurídicoreal.

2. En les alienacions de terrenys, s'han de fer constar en el títol corresponent:

- a) La situació urbanística dels terrenys, quan no siguin susceptibles d'ús privat o edificació, tinguin edificacions fora d'ordenació o estiguin destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que en permeti taxar el seu preu màxim per a la venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.
- b) Els deures legals i les obligacions pendents de complir, quan els terrenys estiguin subjectes a una de les actuacions a què es refereix l'apartat 1 de l'article 14.

3. La infracció de qualsevol de les disposicions de l'apartat anterior faculta l'adquirent per rescindir el contracte en el termini de quatre anys i exigir la indemnització que escaigui de conformitat amb la legislació civil.

4. En ocasió de l'autorització d'escriptures públiques que afectin la propietat de finques o parcel·les, els notaris poden sol·licitar de l'Administració pública competent informació telemàtica o, si no, una cèdula o informe escrit que expressi la seva situació urbanística i els deures i obligacions al compliment dels quals estiguin afectes. Els notaris han de trametre a la Administració competent, perquè en tingui coneixement, una còpia simple en paper o en suport digital de les escriptures per a les quals hagin sol·licitat i obtingut informació urbanística, dins dels deu dies següents a l'atorgament. Aquesta còpia no merita cap aranzel.

5. En els títols pels quals es transmetin terrenys a l'Administració s'ha d'especificar, als efectes de la inscripció en el Registre de la Propietat, el caràcter demanial o patrimonial dels béns i, si s'escau, la seva incorporació en el patrimoni públic de sòl.

Article 20. Declaració d'obra nova

1. Per autoritzar escriptures de declaració d'obra nova en construcció, els notaris, per al seu testimoni, han d'exigir l'aportació de l'acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa que requereixi l'obra segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística,⁴⁷ així com una certificació expedida per un tècnic competent i que acrediti l'ajust de la descripció de l'obra al projecte que hagi estat objecte de l'acte administratiu esmentat.

Si es tracta d'escriptures de declaració d'obra nova acabada, han d'exigir, a més de la certificació expedida per un tècnic competent que acrediti la seva finalització d'acord amb la descripció del projecte, els documents que acreditin els aspectes següents:

- a) el compliment de tots els requisits que imposa la legislació reguladora de l'edificació per al lliurament d'aquesta als seus usuaris i
- b) l'atorgament de les autoritzacions administratives necessàries per garantir que l'edificació reuneix les condicions necessàries per a la seva destinació a l'ús previst en l'ordenació urbanística aplicable i els requisits d'eficiència energètica tal com els demanda la normativa vigent, llevat que la legislació urbanística subjecti aquestes actuacions a un règim de comunicació prèvia o declaració responsable; en aquest cas aquelles autoritzacions s'han de substituir pels documents que acreditin que la comunicació ha estat realitzada i que ha transcorregut el termini establert perquè es pugui iniciar l'activitat corresponent, sense que del Registre de la Propietat en resulti l'existència de cap resolució obstativa.

2. Per efectuar les inscripcions corresponents de les escriptures de declaració d'obra nova, els Registradors de la propietat han d'exigir el compliment dels requisits que estableix l'apartat anterior.

3. En els casos en què la descripció de l'obra acabada no coincideixi amb la que consti en el Registre de la Propietat, perquè s'han produït modificacions en el projecte, la constància registral de l'acabament de l'obra s'ha de produir mitjançant un assentament d'inscripció, l'extensió del qual queda subjecta al que preveu l'apartat 1 en relació amb els requisits per a la inscripció de les obres noves acabades.

4. No obstant el que disposa l'apartat anterior, en el cas de construccions, edificacions i instal·lacions respecte de les quals ja no sigui procedent adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que n'impliquin la demolició, perquè han transcorregut els terminis de prescripció corresponents, la constància registral de l'acabament de l'obra s'ha de regir pel procediment següent:

- a) S'han d'inscriure en el Registre de la Propietat les escriptures de declaració d'obra nova que s'acompanyin d'una certificació expedida per l'ajuntament o per un tècnic competent, acta notarial descriptiva de la finca o certificació cadastral descriptiva i gràfica de la finca, en què consti l'acabament de l'obra en una data determinada i la seva descripció coincident amb el títol. A aquests efectes, el registrador ha de comprovar la inexistència d'una anotació preventiva per incoació d'expedient de disciplina urbanística sobre la finca objecte de la construcció, edificació i instal·lació de què es tracti i que el sòl no té caràcter demanial o està afectat per servituds d'ús públic general.
- b) Els registradors de la propietat han de donar compte a l'ajuntament respectiu de les inscripcions realitzades en els supòsits compresos en els números anteriors, i han de

⁴⁷ Vid. art. 133 i s. LOUS (§9).

fer constar en la inscripció, en la nota de despatx, i en la publicitat formal que expedixin la pràctica d'aquesta notificació.

- c) Quan l'obra nova hagi estat inscrita sense certificació expedida per l'ajuntament corresponent, aquest, una vegada rebuda la informació a què es refereix la lletra anterior, està obligat a dictar la resolució necessària per fer constar en el Registre de la Propietat, per nota al marge de la inscripció de la declaració d'obra nova, la seva situació urbanística concreta, amb la delimitació del seu contingut i la indicada expressa de les limitacions que imposi al propietari.

L'omissió de la resolució per la qual s'acordi la pràctica de la referida nota marginal dóna lloc a la responsabilitat de l'Administració competent en cas que es produeixin perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En aquest cas, l'Administració esmentada ha d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.

TÍTOL III VALORACIONS⁴⁸

Article 21. Àmbit del règim de valoracions

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre aquestes o en relació amb aquestes, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

- a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en les quals la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.
- b) La fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la seva finalitat i la legislació que la motivi.
- c) La fixació del preu a pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.
- d) La determinació de la responsabilitat patrimonial de l'Administració pública.

2. Les valoracions s'entenen referides:

- a) Quan es tracti de les operacions que preveu la lletra a) de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.
- b) Quan s'apliqui l'expropiació forçosa, al moment d'iniciació de l'expedient de preu just individualitzat o d'exposició al públic del projecte d'expropiació si se segueix el procediment de taxació conjunta.
- c) Quan es tracti de la venda o substitució forçoses, al moment de la iniciació del procediment de declaració de l'incompliment del deure que la motivi.
- d) Quan la valoració sigui necessària als efectes de determinar la indemnització per responsabilitat patrimonial de l'Administració pública, al moment de l'entrada en vigor de la disposició o del començament de l'eficàcia de l'acte que causi la lesió.

Article 22. Criteris generals per a la valoració d'immobles

1. El valor del sòl correspon al seu ple domini, lliure de qualsevol càrrega, gravamen o dret limitatiu de la propietat.

2. El sòl s'ha de taxar de la manera que estableixen els articles següents, segons la seva situació i amb independència de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi.

Aquest criteri també és aplicable als sòls destinats a infraestructures i serveis públics d'interès general supramunicipal, tant si estan previstos per l'ordenació territorial i

⁴⁸ Vid. RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (BOE núm. 270, de 9 de novembre; correcció d'errades BOE núm. 65, de 16 de març de 2012).

urbanística com si són de nova creació, i la seva valoració s'ha de determinar segons la situació bàsica dels terrenys en què se situen o pels quals transcorren de conformitat amb el que disposa aquesta Llei.

3. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en el sòl rural s'han de taxar amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat en el moment de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no s'hagin tingut en compte en la valoració esmentada pel seu caràcter de millores permanents.

En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat s'han de taxar conjuntament amb el sòl de la manera que preveu l'apartat 2 de l'article 24.

S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat en el moment de la valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que requerissin, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

La valoració de les edificacions o construccions ha de tenir en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor s'ha de reduir en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

4. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'ha d'efectuar d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament en determinin el preu just; i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

En expropiar una finca gravada amb càrregues, l'Administració que l'efectuï pot elegir entre fixar el preu just de cadascun dels drets que concorren amb el domini, per distribuir-lo entre els titulars de cadascun d'aquests, o bé valorar l'immoble en el seu conjunt i consignar-ne l'import en poder de l'òrgan judicial, perquè aquest fixi i distribueixi, pel tràmit dels incidents, la proporció que correspongui als respectius interessats.

Article 23. Valoració en el sòl rural

1. Quan el sòl sigui rural als efectes d'aquesta Llei:

a) Els terrenys s'han de taxar mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial, la que sigui superior, de l'explotació segons el seu estat en el moment al qual s'hagi de considerar referida la valoració.

La renda potencial s'ha de calcular atenent el rendiment de l'ús, gaudi o explotació de què siguin susceptibles els terrenys de conformitat amb la legislació que els sigui aplicable, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Si s'escau, ha d'incloure com a ingressos les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments considerats per al seu càlcul i s'han de descomptar els costos necessaris per a l'explotació considerada.

El valor del sòl rural així obtingut es pot corregir a l'alça fins a un màxim del doble⁴⁹ en funció de factors objectius de localització, com ara l'accessibilitat a nuclis de població o a centres d'activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, l'aplicació i ponderació dels quals s'ha de justificar en el corresponent expedient de valoració, tot això en els termes que per reglament s'estableixin.

b) Les edificacions, construccions i instal·lacions, quan s'hagin de valorar amb independència del sòl, s'han de taxar pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment al qual s'hagi de considerar referida la valoració.

⁴⁹ Aquest incís ha estat declarat inconstitucional per la STC 141/2014, d'11 de setembre, esmentada en la nota 1.

- c) Les plantacions i els sembrats preexistents, així com les indemnitzacions per raó d'arrendaments rústics o altres drets, s'han de taxar d'acord amb els criteris de les lleis d'expropiació forçosa i d'arrendaments rústics.
- 2. En cap dels casos que preveu l'apartat anterior es poden considerar expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat encara plenament realitzats.

Article 24. Valoració en el sòl urbanitzat

- 1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:
 - a) S'han de considerar ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs, si s'escau, el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que en permeti taxar el preu màxim per a la venda o lloguer.
Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls ha d'atribuir l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies els hagi inclòs l'ordenació urbanística.
 - b) S'ha d'aplicar a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.
 - c) De la quantitat resultant de la lletra anterior, se n'ha de descomptar, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista.
- 2. Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació ha de ser el superior dels següents:
 - a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.
 - b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.
- 3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors ha de considerar els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

Article 25. Indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització

- 1. És procedent valorar la facultat de participar en l'execució d'una actuació de nova urbanització quan concorrin els requisits següents:
 - a) Que els terrenys s'hagin inclòs en la delimitació de l'àmbit de l'actuació i es donin els requisits exigits per iniciar-la o per expropiar el sòl corresponent, de conformitat amb la legislació en la matèria.
 - b) Que la disposició, l'acte o el fet que motiva la valoració impedeixi l'exercici de la facultat esmentada o alteri les condicions del seu exercici modificant els usos del sòl o reduint-ne l'edificabilitat.
 - c) Que la disposició, l'acte o el fet a què es refereix la lletra anterior tinguin efectes abans de l'inici de l'actuació i del venciment dels terminis establerts per a aquest exercici, o després, si l'execució no s'ha portat a terme per causes imputables a l'Administració.
 - d) Que la valoració no derivi de l'incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat.
- 2. La indemnització per impedir l'exercici de la facultat de participar en l'actuació o alterar-ne les condicions ha de ser el resultat d'aplicar el mateix percentatge que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística per a la participació de la comunitat en les

plusvàlues de conformitat amb el que preveu la lletra b) de l'apartat primer de l'article 16 d'aquesta Llei:

- a) A la diferència entre el valor del sòl en la seva situació d'origen i el valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, quan s'impedeixi l'exercici d'aquesta facultat.
- b) A la minva provocada en el valor que correspondria al sòl si estigués acabada l'actuació, quan s'alterin les condicions d'exercici de la facultat.

Article 26. Indemnització de la iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació

1. Quan esdevinguin inútils per a qui hi hagi incorregut per efecte de la disposició, de l'acte o del fet que motiví la valoració, les despeses i costos següents s'han de taxar pel seu import incrementat per la taxa lliure de risc i la prima de risc:

- a) Aquells en què s'hagi incorregut per a l'elaboració del projecte o projectes tècnics dels instruments d'ordenació i execució que, d'acord amb la legislació de l'ordenació territorial i urbanística, siguin necessaris per legitimar una actuació d'urbanització, d'edificació, o de conservació o rehabilitació de l'edificació.
- b) Els de les obres empreses i els de finançament, gestió i promoció necessaris per executar l'actuació.
- c) Les indemnitzacions pagades.

2. Una vegada iniciades, les actuacions d'urbanització s'han de valorar de la manera que preveu l'apartat anterior o en proporció al grau assolit en la seva execució, el que sigui superior, sempre que aquesta execució es dugui a terme de conformitat amb els instruments que la legitimin i no s'hagin incomplert els terminis que s'hi estableixen. Per a això, al grau d'execució se li ha d'assignar un valor entre 0 i 1, que s'ha de multiplicar:

- a) Per la diferència entre el valor del sòl en la seva situació d'origen i el valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, quan la disposició, l'acte o fet que motiva la valoració n'impedeixi la finalització.
- b) Per la minva provocada en el valor que correspondria al sòl si estigués acabada l'actuació, quan només s'alterin les condicions de la seva execució, sense impedir-ne la finalització.

La indemnització obtinguda pel mètode que estableix aquest apartat mai pot ser inferior a la que estableix l'article anterior i s'ha de distribuir proporcionalment entre els adjudicataris de parcel·les resultants de l'actuació.

3. Quan el promotor de l'actuació no sigui retribuït mitjançant adjudicació de parcel·les resultants, la seva indemnització s'ha de descomptar de la dels propietaris i s'ha de calcular aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc a la part deixada de percebre de la retribució que tingui establerta.

4. Els propietaris del sòl que no estiguin al dia en el compliment dels seus deures i obligacions han de ser indemnitzats per les despeses i costos a què es refereix l'apartat 1, que s'han de taxar en l'import efectivament incorregut.

Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues

1. Quan, per manca d'acord entre tots els subjectes afectats, s'hagin de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat que estableix la lletra c) de l'apartat 1 de l'article 8, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el

sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, una vegada descomptades les despeses d'urbanització corresponents incrementades per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Article 28. Règim de la valoració

En tot el que no disposa aquesta Llei, la valoració s'ha d'efectuar:

- a) De conformitat amb els criteris que determinin les lleis de l'ordenació territorial i urbanística, quan tingui per objecte la verificació de les operacions precises per a l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució dels beneficis i les càrregues que en deriven.
- b) D'acord amb els criteris de la legislació general d'expropiació forçosa i de responsabilitat de les administracions públiques, segons escaigui, en els restants casos.

TÍTOL IV EXPROPIACIÓ FORÇOSA I RESPONSABILITAT PATRIMONIAL

Article 29. Règim de les expropiacions per raó de l'ordenació territorial i urbanística⁵⁰

1. L'expropiació per raó de l'ordenació territorial i urbanística es pot aplicar per a les finalitats que preveu la legislació reguladora de l'esmentada ordenació de conformitat amb el que disposen aquesta Llei i la Llei d'expropiació forçosa.

2. L'aprovació dels instruments de l'ordenació territorial i urbanística que determini la seva legislació reguladora comporta la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels béns i drets corresponents, quan els esmentats instruments habilitin per a la seva execució i aquesta s'hagi de produir per expropiació.

L'esmentada declaració s'estén als terrenys necessaris per connectar l'actuació d'urbanització amb les xarxes generals de serveis, quan siguin necessaris.

3. Quan en la superfície objecte d'expropiació hi hagi béns de domini públic i el seu destí, segons l'instrument d'ordenació, sigui diferent del que va motivar la seva afectació o adscripció a l'ús general o als serveis públics, s'ha de seguir, si s'escau, el procediment que preveu la legislació reguladora del bé corresponent per a la mutació demanial o desafectació, segons escaigui.

Les vies rurals que estiguin compreses en la superfície objecte d'expropiació s'entenen de propietat municipal, llevat de prova en contra. Quant a les vies urbanes que desapareguin, s'entenen transmeses de ple dret a l'organisme expropiador i subrogades per les noves que resultin de l'ordenació urbanística.

4. Tenen la consideració de beneficiàries de l'expropiació les persones naturals o jurídiques subrogades en les facultats de l'Estat, de les comunitats autònomes o de les entitats locals per a l'execució de plans o obres determinades.

Article 30. Preu just

1. El preu just dels béns i drets expropiats es fixa de conformitat amb els criteris de valoració d'aquesta Llei mitjançant un expedient individualitzat o pel procediment de taxació conjunta. Si hi ha acord amb l'expropiat, es pot satisfer en espècie.

2. Les actuacions de l'expedient expropiatori s'han de seguir amb els qui figurin com a interessats en el projecte de delimitació, redactat de conformitat amb la Llei d'expropiació

⁵⁰ Vid. art. 122 i s. LOUS (§9).

forçosa, o acreditin, de forma legal, ser els vertaders titulars dels béns o drets en contra del que digui el projecte. En el procediment de taxació conjunta, els errors no denunciats i justificats en la fase d'informació pública no donen lloc a nul·litat o reposició d'actuacions, i els interessats conserven, no obstant això, el seu dret a ser indemnitzats de la forma que correspongui.

3. Arribat el moment del pagament del preu just, només s'ha de procedir a fer-lo efectiu, i, en cas contrari, s'ha de consignar als interessats que aportin certificació registral a favor seu, en què consti haver-se estès la nota de l'article 32 del Reglament hipotecari o, si hi manca, els títols justificatius del seu dret, completats amb certificacions negatives del Registre de la propietat referides a la mateixa finca descrita en els títols. Si hi ha càrregues, han de comparèixer els titulars d'aquestes.

4. Quan hi hagi pronunciaments registrals contraris a la realitat, es pot pagar el preu just als qui els hagin rectificat o desvirtuat mitjançant qualsevol dels mitjans que assenyala la legislació hipotecària o amb una acta de notorietat tramitada de conformitat amb l'article 209 del Reglament notarial.

Article 31. Ocupació i inscripció en el Registre de la propietat

1. L'acta d'ocupació per a cada finca o bé afectat pel procediment expropiatori és títol inscripció, sempre que incorpori la seva descripció, la seva identificació conforme a la legislació hipotecària, la seva referència cadastral i la seva representació gràfica mitjançant un sistema de coordenades i que s'acompanyi de l'acta de pagament o justificant de la consignació del preu corresponent.

Als efectes del que disposa el paràgraf anterior, la referència cadastral i la representació gràfica poden ser substituïdes per una certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble de què es tracti.

La superfície objecte de l'actuació s'ha d'inscriure com una o diverses finques registrals, sense que sigui obstacle per a això la falta d'immatriculació d'alguna d'aquestes finques. En les finques afectades i a continuació de la nota a què es refereix la legislació hipotecària sobre assentaments derivats de procediments d'expropiació forçosa, se n'ha d'estendre una altra en què s'ha d'identificar la porció expropiada si l'actuació no afecta la totalitat de la finca.

2. Si en procedir a la inscripció sorgissin dubtes fundats sobre l'existència, dins de la superfície ocupada, d'alguna finca registral no tinguda en compte en el procediment expropiatori, aquesta circumstància s'ha de posar en coneixement de l'Administració competent, sense perjudici que es practiqui la inscripció.

3. Els actes administratius de constitució, modificació o extinció forçosa de servituds són inscripció en el Registre de la propietat, de la manera prevista per a les actes d'expropiació.

Article 32. Adquisició lliure de càrregues

1. Finalitzat l'expedient expropiatori, i una vegada aixecada l'acta o les actes d'ocupació amb els requisits que preveu la legislació general d'expropiació forçosa, s'entén que l'Administració ha adquirit, lliure de càrregues, la finca o finques compreses en l'expedient.

L'Administració serà mantinguda en la possessió de les finques, una vegada inscrit el seu dret, sense que sigui possible exercir cap acció real o interdictal contra aquesta.

2. Si amb posterioritat a la finalització de l'expedient, una vegada aixecada l'acta d'ocupació i inscrites les finques o els drets a favor de l'Administració, apareguessin tercers interessats no tinguts en compte en l'expedient, aquests han de conservar i han de poder exercir totes les accions personals que els puguin correspondre per percebre el preu just o les indemnitzacions expropiatòries i discutir-ne la quantia.

3. En el supòsit que, una vegada finalitzat totalment l'expedient, apareguessin finques o drets anteriorment inscrits no tinguts en compte, l'Administració expropiadora, d'ofici o a instància de part interessada o del mateix registrador, ha de sol·licitar d'aquest que practiqui la cancel·lació corresponent. Els titulars d'aquestes finques o drets han de ser compensats per l'Administració expropiadora, que ha de formular un expedient complementari amb els corresponents fulls d'apreuament, i s'ha de tramitar segons el procediment que s'hagi seguit per a la resta de les finques, sense perjudici que aquests titulars puguin exercir qualsevol altre tipus d'acció que els pugui correspondre.

4. Si el preu just s'ha pagat a qui aparegués en l'expedient com a titular registral, l'acció dels tercers no es pot dirigir contra l'Administració expropiadora si aquests no van comparèixer durant la tramitació, en temps hàbil.

Article 33. Modalitats de gestió de l'expropiació

1. Les entitats locals poden promoure, per a la gestió de les expropiacions, les modalitats associatives amb altres administracions públiques o particulars, de conformitat amb la legislació de règim local i urbanística.

2. Per al millor compliment de la finalitat expressada en l'apartat anterior, igualment poden encomanar l'exercici de la potestat expropiatòria a altres administracions públiques.

3. El que disposen els apartats anteriors s'entén sense perjudici de les facultats reconegudes expressament per llei a determinats ens públics en matèria expropiatòria.

Article 34. Supòsits de reversió i de retaxació

1. Si s'altera l'ús que va motivar l'expropiació de sòl en virtut de modificació o revisió de l'instrument d'ordenació territorial i urbanística, és procedent la reversió llevat que es doni alguna de les circumstàncies següents:

- a) Que l'ús dotacional públic que hagi motivat l'expropiació hagi estat efectivament implantat i mantingut durant vuit anys, o bé que el nou ús assignat al sòl sigui igualment dotacional públic.
- b) Haver-se produït l'expropiació per a la formació o l'ampliació d'un patrimoni públic de sòl, sempre que el nou ús sigui compatible amb els fins d'aquest.
- c) Haver-se produït l'expropiació per a l'execució d'una actuació d'urbanització.
- d) Haver-se produït l'expropiació per incompliment dels deures o no aixecament de les càrregues pròpies del règim aplicable al sòl de conformitat amb aquesta Llei.
- e) Qualsevol dels restants supòsits en què no sigui procedent la reversió d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa.

2. En els casos en què el sòl hagi estat expropiat per executar una actuació d'urbanització:

- a) És procedent la reversió, quan hagin transcorregut deu anys des de l'expropiació sense que la urbanització s'hagi conclòs.
- b) És procedent la retaxació quan s'alterin els usos o l'edificabilitat del sòl, en virtut d'una modificació de l'instrument d'ordenació territorial i urbanística que no s'efectuï en el marc d'un nou exercici ple de la potestat d'ordenació, i això suposi un increment del seu valor conforme als criteris aplicats en la seva expropiació. El nou valor s'ha de determinar mitjançant l'aplicació dels mateixos criteris de valoració als nous usos i edificabilitats. Correspon a l'expropiat o els seus drethavents la diferència entre l'esmentat valor i el resultat d'actualitzar el preu just.

En el que no preveu el paràgraf anterior, és aplicable al dret de retaxació el que es disposa per al dret de reversió, inclòs el seu accés al Registre de la propietat.

3. No és procedent la reversió quan del sòl expropiat se segreugin el seu vol o subsòl, conforme al que preveu l'apartat 4 de l'article 17, sempre que es mantingui l'ús dotacional

públic per al qual va ser expropiat o es doni alguna de les circumstàncies restants que preveu l'apartat primer.

Article 35. Supòsits indemnitzatoris

Donen lloc en tot cas a dret d'indemnització les lesions en els béns i drets que resultin dels següents supòsits:

- a) L'alteració de les condicions d'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en aquesta, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística o de l'acte o negoci de l'adjudicació de l'esmentada activitat, sempre que es produeixi abans de transcórrer els terminis previstos per al seu desenvolupament o, transcorreguts aquests, si l'execució no s'ha portat a efecte per causes imputables a l'Administració.

Les situacions de fora d'ordenació produïdes pels canvis en l'ordenació territorial o urbanística no són indemnitzables, sense perjudici que pugui ser-ho la impossibilitat d'usar i gaudir lícitament de la construcció o edificació incursa en l'esmentada situació durant la seva vida útil.

- b) Les vinculacions i limitacions singulars que excedeixin els deures legalment establerts respecte de construccions i edificacions, o comportin una restricció de l'edificabilitat o l'ús que no sigui susceptible de distribució equitativa.
- c) La modificació o l'extinció de l'eficàcia dels títols administratius habilitadors d'obres i activitats, determinades pel canvi sobrevingut de l'ordenació territorial o urbanística.
- d) L'anul·lació dels títols administratius habilitadors d'obres i activitats, així com la demora injustificada en el seu atorgament i la seva denegació improcedent. En cap cas té lloc la indemnització si hi ha dol, culpa o negligència greus imputables al perjudicat.
- e) L'ocupació de terrenys destinats per l'ordenació territorial i urbanística a dotacions públiques, pel període de temps que transcorri des de l'ocupació d'aquests fins a l'aprovació definitiva de l'instrument pel qual se n'adjudiquin al propietari d'altres d'un valor equivalent. El dret a la indemnització es fixa en els termes que estableix l'article 112 de la Llei d'expropiació forçosa.

Transcorreguts quatre anys des de l'ocupació sense que s'hagi produït l'aprovació definitiva de l'esmentat instrument, els interessats poden efectuar l'advertència a l'Administració competent del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, i queden facultats per iniciar-lo, mitjançant l'enviament a aquella del corresponent full d'apreuament, una vegada transcorreguts sis mesos des de l'esmentada advertència.

TÍTOL V FUNCIÓ SOCIAL DE LA PROPIETAT I GESTIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL I VENDA I SUBSTITUCIÓ FORÇOSES

Article 36. Procedència i abast de la venda o substitució forçoses⁵¹

1. L'incompliment dels deures que estableix aquesta Llei habilita l'Administració actuant per decretar, d'ofici o a instància d'interessat, i en tot cas, amb l'audiència prèvia de l'obligat, l'execució subsidiària, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses o qualssevol altres conseqüències derivades de la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

⁵¹ Vid. art. 111 a 113 LOUS (§9).

2. La substitució forçosa té per objecte garantir el compliment del deure corresponent, mitjançant la imposició del seu exercici, que es pot fer en règim de propietat horitzontal amb el propietari actual del sòl, en cas d'incompliment dels deures d'edificació o de conservació d'edificis.

3. En els supòsits d'expropiació, venda o substitució forçoses que preveu aquest article, el contingut del dret de propietat del sòl mai pot ser minorat per la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística en un percentatge superior al 50 per cent del seu valor, i la diferència correspon a l'Administració.

Article 37. Règim de la venda o substitució forçoses

1. La venda o substitució forçoses s'inicia d'ofici o a instància d'interessat i s'adjudica mitjançant procediment amb publicitat i concurrència.

2. Dictada resolució declaratòria de l'incompliment i acordada l'aplicació del règim corresponent, l'Administració actuant ha de remetre al Registre de la Propietat certificació de l'acte o actes corresponents per a la seva constància per nota al marge de l'última inscripció de domini. La situació d'execució subsidiària, d'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, l'aplicació del règim de venda o substitució forçoses, o qualssevol altres a què quedi subjecte l'immoble corresponent, s'ha de consignar en les certificacions registrals que s'expedeixin.

3. Quan el procediment determini l'adjudicació per aplicació de la venda o substitució forçoses, una vegada resolt aquest, l'Administració actuant ha d'expedir una certificació d'aquesta adjudicació, que és títol inscripció en el Registre de la Propietat, en què s'han de fer constar les condicions i els terminis de compliment del deure a què quedi obligat l'adquirent, en qualitat de resolutòries de l'adquisició.

CAPÍTOL II PATRIMONIS PÚBLICS DE SÒL⁵²

Article 38. Noció i finalitat

1. Amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística, integren els patrimonis públics de sòl els béns, recursos i drets que adquireixi l'Administració en virtut del deure a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16, sense perjudici dels altres que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

2. Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren o la substitució per diners a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 s'han de destinar a la conservació, administració i ampliació d'aquest, sempre que només es financin despeses de capital i no s'infringeixi la legislació que els sigui aplicable, o als usos propis del seu destí.

Article 39. Destí

1. Els béns i recursos que integren necessàriament els patrimonis públics de sòl en virtut del que disposa l'apartat 1 de l'article anterior han de ser destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública, llevat del que disposa l'article 16.2 a). També poden ser destinats a altres usos d'interès social, d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística, només quan així ho prevegi la legislació en

⁵² Vid. art. 97 i s. LOUS (§9).

la matèria especificant els fins admissibles, que són urbanístics, de protecció o millora d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural, o de caràcter socioeconòmic per atendre les necessitats que requereixi el caràcter integrat d'operacions de regeneració urbana.

2. Els terrenys adquirits per una Administració en virtut del deure a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16, que estiguin destinats a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que permeti taxar el seu preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, no poden ser adjudicats, ni en l'esmentada transmissió ni en les successives, per un preu superior al valor màxim de repercussió del sòl sobre el tipus d'habitatge de què es tracti, conforme a la seva legislació reguladora. En l'expedient administratiu i en l'acte o el contracte de l'alienació s'hi ha de fer constar aquesta limitació.

3. Les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí de les finques integrants d'un patrimoni públic de sòl que es facin constar en les alienacions de les esmentades finques són inscriptibles en el Registre de la Propietat, malgrat el que disposa l'article 27 de la Llei hipotecària i sense perjudici que el seu incompliment pugui donar lloc a la resolució de l'alienació.

4. L'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions a què es refereix l'apartat anterior produeix els efectes següents:

- a) Quan s'hagin configurat com a causa de resolució, aquesta s'ha d'inscriure en virtut, bé del consentiment de l'adquirent, bé de l'acte unilateral de l'Administració titular del patrimoni públic de sòl del qual procedeixi la finca alienada, sempre que l'esmentat acte no sigui ja susceptible de cap recurs ordinari, administratiu o judicial. Sense perjudici de la resolució del contracte, l'Administració alienant pot interessar la pràctica d'anotació preventiva de la pretensió de resolució en la forma prevista per la legislació hipotecària per a les anotacions preventives derivades de la iniciació de procediment de disciplina urbanística.
- b) En altres casos, la menció registral produeix els efectes propis de les notes marginals de condicions imposades sobre determinades finques.

5. Excepcionalment, els municipis que disposin d'un patrimoni públic del sòl el poden destinar a reduir el deute comercial i financer de l'ajuntament, sempre que es compleixin tots els requisits següents:

- a) Haver aprovat el pressupost de l'entitat local de l'any actual i haver liquidat els dels exercicis anteriors.
- b) Tenir el Registre del patrimoni municipal del sòl correctament actualitzat.
- c) Que el pressupost municipal tingui correctament comptabilitzades les partides del patrimoni municipal del sòl.
- d) Que hi hagi un acord del ple de la corporació local en què es justifiqui que no és necessari dedicar aquestes quantitats als fins propis del patrimoni públic del sòl i que es destinaran a la reducció del deute de la corporació local, indicant la manera en què se'n farà la devolució.
- e) Que s'hagi obtingut l'autorització prèvia de l'òrgan que exerceixi la tutela financera.

L'import del qual es disposi, l'ha de reposar la corporació local, en un termini màxim de deu anys, d'acord amb les anualitats i els percentatges fixats per l'acord del ple per a la devolució al patrimoni municipal del sòl de les quantitats utilitzades.

Així mateix, els pressupostos dels exercicis següents al d'adopció de l'acord han de recollir, amb càrrec als ingressos corrents, les anualitats que esmenta el paràgraf anterior.

CAPÍTOL III DRET DE SUPERFÍCIE⁵³

Article 40. Contingut, constitució i règim

1. El dret real de superfície atribueix al superficiari la facultat de realitzar construccions o edificacions en la rasant i en el vol i el subsòl d'una finca aliena, mantenint la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades. També es pot constituir l'esmentat dret sobre construccions o edificacions ja realitzades o sobre habitatges, locals o elements privatis de construccions o edificacions, i atribuir al superficiari la propietat temporal d'aquestes, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl.

2. Perquè el dret de superfície quedi vàlidament constituït es requereix la seva formalització en escriptura pública i la inscripció d'aquesta en el Registre de la Propietat. En l'escriptura s'hi ha de fixar necessàriament el termini de durada del dret de superfície, que no pot excedir els noranta-nou anys.

El dret de superfície només pot ser constituït pel propietari del sòl, sigui públic o privat.

3. El dret de superfície pot constituir-se a títol oneros o gratuït. En el primer cas, la contraprestació del superficiari pot consistir en el pagament d'una suma alçada o d'un cànon periòdic, o en l'adjudicació d'habitatges o locals o drets d'arrendament d'uns o altres a favor del propietari del sòl, o en diverses d'aquestes modalitats a la vegada, sense perjudici de la reversió total del que s'ha edificat en finalitzar el termini pactat en constituir el dret de superfície.

4. El dret de superfície es regeix per les disposicions d'aquest capítol, per la legislació civil en el que no hi preveu i pel títol constitutiu del dret.

Article 41. Transmissió, gravamen i extinció

1. El dret de superfície és susceptible de transmissió i gravamen amb les limitacions fixades en constituir-lo.

2. Quan les característiques de la construcció o edificació ho permetin, el superficiari pot constituir la propietat superficiària en règim de propietat horitzontal amb separació del terreny corresponent al propietari, i pot transmetre i gravar com a finques independents els habitatges, els locals i els elements privatis de la propietat horitzontal, durant el termini del dret de superfície, sense necessitat del consentiment del propietari del sòl.

3. En la constitució del dret de superfície es poden incloure clàusules i pactes relatius a drets de tempteig, retracte i retrovenda a favor del propietari del sòl, per als casos de les transmissions del dret o dels elements a què es refereixen, respectivament, els dos apartats anteriors.

4. El propietari del sòl pot transmetre i gravar el seu dret amb separació del dret del superficiari i sense necessitat de consentiment d'aquest. El subsòl correspon al propietari del sòl i és objecte de transmissió i gravamen juntament amb aquest, llevat que hagi estat inclòs en el dret de superfície.

5. El dret de superfície s'extingeix si no s'edifica de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística en el termini que preveu el títol de constitució i, en tot cas, pel transcurs del termini de durada del dret.

A l'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de durada, el propietari del sòl fa seva la propietat del que s'hi ha edificat, sense que hagi de satisfer cap indemnització sigui quin sigui el títol en virtut del qual s'hagi constituït el dret. No obstant això, es poden pactar normes sobre la liquidació del règim del dret de superfície.

L'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de durada determina la de tota classe de drets reals o personals imposats pel superficiari.

⁵³ Vid. art. 103 LOUS (§9).

Si per qualsevol altra causa es reunissin els drets de propietat del sòl i els del superficiari, les càrregues que recaiguessin sobre un i l'altre dret continuen gravant-los separatament fins al transcurs del termini del dret de superfície.

TÍTOL VI RÈGIM JURÍDIC

CAPÍTOL I ACTUACIONS AMB EL MINISTERI FISCAL

Article 42. Infraccions constitutives de delictes o falta

Quan en ocasió dels expedients administratius que s'instrueixin per infracció urbanística o contra l'ordenació del territori apareguin indicis del caràcter de delictes o falta del propi fet que va motivar la seva incoació, l'òrgan competent per imposar la sanció ho ha de posar en coneixement del ministeri fiscal, als efectes d'exigència de les responsabilitats d'ordre penal en què hagin pogut incórrer els infractors, i aquell s'ha d'abstenir de prosseguir el procediment sancionador mentre l'autoritat judicial no s'hagi pronunciat. La sanció penal exclou la imposició de sanció administrativa sense perjudici de l'adopció de mesures de reposició a la situació anterior a la comissió de la infracció.

CAPÍTOL II PETICIONS, ACTES I ACORDS

Article 43. Peticions

Les entitats locals i els organismes urbanístics han de resoldre les peticions fundades que se'ls dirigeixin.

Article 44. Administració demandada en subrogació

Les decisions que adoptessin els òrgans autonòmics mitjançant subrogació es consideren com a actes de l'Ajuntament titular, als únics efectes dels recursos admissibles.⁵⁴

Article 45. Execució forçosa i via de constrenyiment

1. Els ajuntaments poden utilitzar l'execució forçosa i la via de constrenyiment per exigir el compliment dels seus deures als propietaris, individuals o associats, i als promotors d'actuacions de transformació urbanística.

2. Els procediments d'execució i constrenyiment s'adrecen sobretot contra els béns de les persones que no hagin complert les seves obligacions, i només en cas d'insolvència, davant de l'associació administrativa de propietaris.

3. També poden exercir les mateixes facultats, a sol·licitud de l'associació, contra els propietaris que incompleixin els compromisos contrets amb aquesta.

Article 46. Revisió d'ofici

Les entitats locals poden revisar d'ofici els seus actes i acords en matèria d'urbanisme d'acord amb el que disposa la legislació de règim jurídic de les administracions públiques.⁵⁵

⁵⁴ La LOUS (§9) estableix, amb caràcter general, la subrogació dels consells insulars per incompliment de la competència urbanística municipal (art. 17). I, amb caràcter específic, regula dos supòsits de subrogació: en matèria de planejament (art. 55) i en matèria de gestió urbanística (art. 80.4).

⁵⁵ A més del règim general de la revisió dels actes en via administrativa regulat per la [LRJPAC](#), *vid.*, també, art. 159 LOUS (§9).

CAPÍTOL III ACCIONS I RECURSOS

Article 47. Caràcter dels actes i convenis regulats en la legislació urbanística

Tenen caràcter jurídic administratiu totes les qüestions que se susciten amb motiu o com a conseqüència dels actes i convenis que regula la legislació urbanística aplicable entre els òrgans competents de les administracions públiques i els propietaris, individuals o associats, o promotors d'actuacions de transformació urbanística, fins i tot les relatives a cessions de terrenys per urbanitzar o edificar.

Article 48. Acció pública⁵⁶

1. És pública l'acció per exigir davant els òrgans administratius i els tribunals contenciosos administratius l'observança de la legislació i altres instruments d'ordenació territorial i urbanística.

2. Si l'esmentada acció està motivada per l'execució d'obres que es considerin il·legals, es pot exercir durant l'execució d'aquestes i fins al transcurs dels terminis establerts per a l'adopció de les mesures de protecció de la legalitat urbanística.

Article 49. Acció davant dels tribunals ordinaris

Els propietaris i titulars de drets reals, a més del que preveu l'article anterior, poden exigir davant els tribunals ordinaris la demolició de les obres i instal·lacions que vulnerin el que disposa respecte a la distància entre construccions, pous, cisternes, o fosses, comunitat d'elements constructius o altres d'urbans, així com les disposicions relatives a usos incòmodes, insalubres o perillosos que estiguin directament encaminades a tutelar l'ús de les altres finques.

Article 50. Recurs contenciós administratiu

1. Els actes de les entitats locals, sigui quin sigui el seu objecte, que posin fi a la via administrativa són recurribles directament davant la jurisdicció contenciosa administrativa.

2. Els actes d'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació territorial i dels d'ordenació i execució urbanístiques, sense perjudici dels recursos administratius que puguin procedir, poden ser impugnats davant la jurisdicció contenciosa administrativa, en els termes que preveu la seva legislació reguladora.

CAPÍTOL IV REGISTRE DE LA PROPIETAT⁵⁷

Article 51. Actes inscripibles

1. Són inscripibles en el Registre de la Propietat:
 - a) Els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució de l'ordenació urbanística quan suposin la modificació de les finques registrals afectades per l'instrument d'ordenació, l'atribució del domini o d'altres drets reals sobre aquestes o l'establiment de garanties reals de l'obligació d'execució o de conservació de la urbanització i de les edificacions.
 - b) Les cessions de terrenys amb caràcter obligatori en els casos que preveuen les lleis o com a conseqüència de transferències d'aprofitament urbanístic.

⁵⁶ Vid. art. 14 LOUS (§9).

⁵⁷ Vid. RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (*BOE núm. 175, de 23 de juliol*).

- c) La incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o restauració de la legalitat urbanística, o dels que tinguin per objecte el constrenyiment administratiu per garantir tant el compliment de les sancions imposades com de les resolucions per restablir l'ordre urbanístic infringit.
- d) Les condicions especials a què se subjectin els actes de conformitat, aprovació o autorització administrativa, en els termes que preveuen les lleis.
- e) Els actes de transferència i gravamen de l'aprofitament urbanístic.
- f) La interposició de recurs contenciós administratiu que pretengui l'anul·lació d'instruments d'ordenació urbanística, d'execució, o d'actes administratius d'intervenció.
- g) Els actes administratius i les sentències, en els dos casos fers, en què es declari l'anul·lació a què es refereix la lletra anterior, quan es concretin en finques determinades i el seu titular hagi participat en el procediment.
- h) Qualsevol altre acte administratiu que, en desplegament dels instruments d'ordenació o execució urbanístics modifiqui, tot seguit o en el futur, el domini o qualsevol altre dret real sobre finques determinades o la descripció d'aquestes.

2. En tot cas, en la incoació d'expedients de disciplina urbanística que afectin actuacions per virtut de les quals es porti a terme la creació de noves finques registrals per via de parcel·lació, reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, declaració d'obra nova o constitució de règim de propietat horitzontal, l'Administració està obligada a acordar la pràctica en el Registre de la Propietat de l'anotació preventiva a què es refereix l'article 53.2.

L'omissió de la resolució per la qual s'acordi la pràctica d'aquesta anotació preventiva dóna lloc a la responsabilitat de l'Administració competent en cas que es produeixin perjudicis econòmics a l'adquirent de bona fe de la finca afectada per l'expedient. En aquest cas, l'Administració esmentada ha d'indemnitzar l'adquirent de bona fe pels danys i perjudicis causats.

3. Inscrita la parcel·lació o reparcel·lació de finques, la declaració de noves construccions o la constitució de règims de propietat horitzontal, o inscrits, si s'escau, els conjunts immobiliaris, el registrador de la propietat ha de notificar a la comunitat autònoma competent la realització de les inscripcions corresponents, amb les dades resultants del Registre. A la comunicació, de la qual s'ha de deixar constància per nota al marge de les inscripcions corresponents, s'ha d'adjuntar la certificació de les operacions fetes i de l'autorització administrativa que s'incorpori o acompanyi el títol inscrit.

Article 52. Certificació administrativa

Llevat dels casos que la legislació estableixi una altra cosa, els actes a què es refereix l'article anterior es poden inscriure en el Registre de la Propietat mitjançant una certificació administrativa expedida per un òrgan urbanístic actuant, en què s'han de fer constar de la forma exigida per la legislació hipotecària les circumstàncies relatives a les persones, els drets i les finques afectats per l'acord.

Article 53. Classes d'assentaments

1. S'han de fer constar mitjançant inscripció els actes i acords a què es refereixen les lletres a), b), g) i h) de l'article 51, així com la superfície ocupada a favor de l'Administració, perquè es tracta de terrenys destinats a dotacions públiques per l'ordenació territorial i urbanística.

2. S'hi ha de fer constar mitjançant anotació preventiva els actes de les lletres c) i f) de l'article 51, que s'ha de practicar sobre la finca en la qual recaigui l'expedient corresponent. Aquestes anotacions caduquen als quatre anys i es poden prorrogar a instància de l'òrgan urbanístic actuant o resolució de l'òrgan jurisdiccional, respectivament.

3. S'hi ha de fer constar mitjançant una nota marginal els altres actes i acords a què es refereix l'article 51. Llevat que una altra cosa s'estableixi expressament, les notes marginals tenen vigència indefinida, però no produeixen cap altre efecte que donar a conèixer la situació urbanística en el moment a què es refereix el títol que les originés.

Article 54. Expedients de distribució de beneficis i càrregues

1. La iniciació de l'expedient de distribució de beneficis i càrregues que correspongui o l'afecció dels terrenys compresos en una actuació de transformació urbanística al compliment de les obligacions inherents a la forma de gestió que sigui procedent, s'han de fer constar en el Registre per nota al marge de l'última inscripció de domini de les finques corresponents.

2. La nota marginal té una durada de tres anys i es pot prorrogar per uns altres tres anys a instància de l'òrgan o agrupació d'interès urbanístic que n'hagi sol·licitat la pràctica.

3. La inscripció dels títols de distribució de beneficis i càrregues es pot portar a terme, bé mitjançant la cancel·lació directa de les inscripcions i altres assentaments vigents de les finques originàries, amb referència al foli registral de les finques resultants del projecte, bé mitjançant agrupació prèvia de la totalitat de la superfície compresa en l'actuació de transformació urbanística i la seva divisió en totes i cadascuna de les finques resultants de les operacions de distribució.

4. Un cop presa la nota a la qual es refereix l'apartat 1, s'han de produir els efectes següents:

- a) Si el títol adjudiqués la finca resultant al titular registral de la finca originària, la inscripció s'ha de practicar a favor d'aquest.
- b) Si el títol atribuís la finca resultant al titular registral de la finca originària segons el contingut de la certificació que va motivar la pràctica de la nota, la inscripció s'ha de practicar a favor de l'esmentat titular i s'han de cancel·lar simultàniament les inscripcions de domini o de drets reals sobre la finca originària que s'hagin practicat amb posterioritat a la data de la nota.
- c) En el cas a què es refereix la lletra anterior, s'ha de fer constar al marge de la inscripció o inscripcions de les finques de resultat l'existència dels assentaments posteriors que han estat objecte de cancel·lació, el títol que els va motivar i la seva respectiva data.
- d) Per a la pràctica de la inscripció de la finca o finques de resultat a favor dels adquirents de la finca originària només basta la presentació del títol que va motivar la pràctica d'assentaments cancel·lats posteriors a la nota, amb la rectificació que correspongui i en la qual es facin constar les circumstàncies i descripció de la finca o finques resultants del projecte, així com el consentiment per a aquesta rectificació del titular registral i dels titulars dels drets cancel·lats conforme a la lletra b). Mentre no es porti a terme l'expressada rectificació, no es pot practicar cap assentament sobre les finques objecte de la nota marginal a què es refereix la lletra c).

5. El títol en virtut del qual s'inscriu el projecte de distribució de beneficis i càrregues és suficient per a la modificació d'entitats hipotecàries, rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques o d'excessos de cabuda, represa del tracte successiu, i per a la cancel·lació de drets reals incompatibles, de la forma que es determini per reglament.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Sistema d'informació urbana

Amb la finalitat de promoure la transparència, l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes, ha de definir i promoure l'aplicació dels

criteris i principis bàsics que possibilitin, des de la coordinació i complementació amb les administracions competents en la matèria, la formació i l'actualització permanent d'un sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, procurant, així mateix, la compatibilitat i coordinació amb la resta de sistemes d'informació i, en particular, amb el cadastre immobiliari.⁵⁸

Disposició addicional segona. Béns afectats a la defensa nacional, al Ministeri de Defensa o a l'ús de les forces armades

1. Els instruments d'ordenació territorial i urbanística, sigui quina sigui la seva classe i denominació, que incideixin sobre terrenys, edificacions i instal·lacions, incloses les seves zones de protecció, afectes a la defensa nacional, han de ser sotmesos, respecte d'aquesta incidència, a informe vinculant de l'Administració General de l'Estat amb caràcter previ a la seva aprovació.

2. No obstant el que disposa aquesta Llei, els béns afectats al Ministeri de Defensa o a l'ús de les Forces Armades i els posats a disposició dels organismes públics que en depenguin, estan vinculats als fins que preveu la seva legislació especial.

Disposició addicional tercera. Potestats d'ordenació urbanística a Ceuta i Melilla

Les ciutats de Ceuta i Melilla han d'exercir les seves potestats normatives reglamentàries en el marc del que estableixen les lleis orgàniques respectives per les quals s'aproven els seus estatuts d'autonomia, aquesta Llei i les altres normes que l'Estat promulgui a aquest efecte.

En tot cas, correspon a l'Administració General de l'Estat l'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació urbana d'aquestes ciutats i de les seves revisions, així com de les seves modificacions que afectin les determinacions de caràcter general, els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori o les determinacions a què es refereix l'apartat quart de la disposició final primera d'aquesta Llei.

L'aprovació definitiva dels plans especials no previstos en el Pla general, i de les seves modificacions, així com de les modificacions del Pla general no compreses en el paràgraf anterior, correspon als òrgans competents de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb l'informe previ preceptiu de l'Administració General de l'Estat, el qual és vinculant pel que fa a qüestions de legalitat o a l'afectació a interessos generals de competència estatal, s'ha d'emetre en el termini de tres mesos i s'entén favorable si no s'emet en el termini esmentat.

Disposició addicional quarta. Gestió de sòls del patrimoni de l'Estat

1. És aplicable als béns immobles del patrimoni de l'Estat el que disposa l'article 39 d'aquesta Llei sobre l'accés al Registre de la Propietat de les limitacions, obligacions, terminis o condicions de destí en les alienacions de finques destinades a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública que permeti taxar el seu preu màxim de venda o lloguer.

2. S'afegeix un nou article 190 bis a la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, amb la redacció següent:

«Article 190 bis. Règim urbanístic dels immobles afectats.

Quan els instruments d'ordenació territorial i urbanística incloguin en l'àmbit de les actuacions d'urbanització o adscriuin a aquestes terrenys afectats o destinats a usos o serveis públics de competència estatal, l'Administració General de l'Estat o els organismes públics titulars d'aquests que els hagin adquirit per expropiació o una altra forma onerosa han de participar en l'equidistribució de beneficis i càrregues en els termes que estableixi la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.»

⁵⁸ Vid. DA 2a i DF 2a.4 LOUS (§9).

3. Es modifica l'apartat 5 de la disposició final segona de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, que queda redactat en els termes següents:

«5. Tenen el caràcter de la legislació bàsica, d'acord amb el que preceptua l'article 149.1.18a de la Constitució, les següents disposicions d'aquesta Llei: article 1; article 2; article 3; article 6; article 8, apartat 1; article 27; article 28; article 29, apartat 2; article 32, apartats 1 i 4; article 36, apartat 1; article 41; article 42; article 44; article 45; article 50; article 55; article 58; article 61; article 62; article 84; article 91, apartat 4; article 92, apartats 1, 2, i 4; article 93, apartats 1, 2, 3 i 4; article 94; article 97; article 98; article 100; article 101, apartats 1, 3 i 4; article 102, apartats 2 i 3; article 103, apartats 1 i 3; article 106, apartat 1; article 107, apartat 1; article 109, apartat 3; article 121, apartat 4; article 183; article 184; article 189; article 190; article 190 bis; article 191; disposició transitòria primera, apartat 1; disposició transitòria cinquena.»

4. S'afegeix una lletra e) a l'apartat 2 de l'article 71 de la Llei 50/1998, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, amb la redacció següent:

«e) Coadjuvar, amb la gestió dels béns immobles que siguin posats a la seva disposició, al desplegament i l'execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, de la política d'habitatge, en col·laboració amb les administracions competents. A aquest efecte, pot subscriure amb les esmentades administracions convenis, protocols o acords tendents a afavorir la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge. Els esmentats acords han de ser autoritzats pel Consell Rector.»

5. S'afegeix un ordinal 7a en l'apartat 2 de l'article 53 de la Llei 14/2000, de 29 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, amb la redacció següent:

«7a Coadjuvar, amb la gestió dels béns immobles que siguin posats a la seva disposició, en el desplegament i l'execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, de la política d'habitatge, en col·laboració amb les administracions competents. A aquest efecte, pot subscriure amb les esmentades administracions convenis, protocols o acords tendents a afavorir la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge.»

Disposició addicional cinquena. Modificació de l'article 43 de la Llei d'expropiació forçosa de 16 de desembre de 1954

Es modifica l'apartat 2 de l'article 43 de la Llei d'expropiació forçosa de 16 de desembre de 1954, que queda redactat en els termes següents:

«2. El règim estimatiu a què es refereix el paràgraf anterior:

- a) En cap cas no és aplicable a les expropiacions de béns immobles, per a la fixació de preu just de les quals cal atènyer-se exclusivament al sistema de valoració que preveu la Llei que reguli la valoració del sòl.
- b) Només és aplicable a les expropiacions de béns mobles quan aquests no tinguin criteri particular de valoració assenyalat per lleis especials».

Disposició addicional sisena. Sòls forestals incendiats

1. Els terrenys forestals incendiats es mantenen en la situació de sòl rural als efectes d'aquesta Llei i estan destinats a l'ús forestal, almenys durant el termini que preveu l'article 50 de la Llei de forests, amb les excepcions que s'hi preveuen.⁵⁹

⁵⁹ Pel que fa als terrenys incendiats, l'art. 50 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests (*BOE núm. 280, de 22 de novembre*), estableix la prohibició de canviar l'ús forestal durant 30 anys.

2. L'Administració forestal ha de comunicar al Registre de la Propietat aquesta circumstància, que és inscriptible de conformitat amb el que disposa la legislació hipotecària.

3. És títol per a la inscripció la certificació emesa per l'Administració forestal, que conté les dades cadastrals identificadores de la finca o finques de què es tracti i s'ha de presentar acompanyada del plànol topogràfic dels terrenys forestals incendiats, a escala apropiada.

La constància de la certificació s'ha de fer mitjançant una nota marginal que ha de tenir una durada fins al venciment del termini a què es refereix l'apartat primer. El plànol topogràfic s'ha d'arxivar de conformitat amb el que preveu l'article 51.4 del Reglament hipotecari, i se'n pot adjuntar una còpia en suport magnètic o òptic.

Disposició addicional setena. Regles per a la capitalització de rendes en sòl rural

1. Per a la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació a què es refereix l'apartat 1 de l'article 23, s'utilitza com a tipus de capitalització l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys.

2. Aquest tipus de capitalització pot ser corregit aplicant a la referència indicada en l'apartat anterior un coeficient corrector en funció del tipus de conreu, explotació o aprofitament del sòl, quan el resultat de les valoracions s'allunyi de forma significativa respecte dels preus de mercat del sòl rural sense expectatives urbanístiques.

Els termes de la correcció es determinen per reglament.

Disposició addicional vuitena. Participació de l'Estat en l'ordenació territorial i urbanística

L'Administració General de l'Estat pot participar en els procediments d'ordenació territorial i urbanística de la forma que determini la legislació en la matèria. Quan així ho prevegi aquesta legislació, poden participar representants de l'Administració General de l'Estat, designats per aquesta, en els òrgans col·legiats de caràcter supramunicipal que tinguin atribuïdes competències d'aprovació d'instruments d'ordenació territorial i urbanística.⁶⁰

Disposició addicional novena. Modificació de la Llei reguladora de les bases del règim local

Es modifiquen els següents articles i apartats de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, que queden redactats en els termes següents:

1. Modificació de l'article 22.2.

«Corresponen, en tot cas, al Ple municipal en els ajuntaments, i a l'Assemblea veïnal en el règim de Consell Obert, les atribucions següents:

(...)

c) L'aprovació inicial del planejament general i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació previstos en la legislació urbanística, així com els convenis que tinguin per objecte l'alteració de qualssevol dels esmentats instruments.

(...)

2. Addició d'un nou article 70 ter.⁶¹

«1. Les administracions públiques amb competències d'ordenació territorial i urbanística han de tenir a disposició dels ciutadans o ciutadanes que ho sol·licitin còpies completes dels instruments d'ordenació territorial i urbanística vigents en el seu àmbit territorial, dels documents de gestió i dels convenis urbanístics.

⁶⁰ Vid. art. 16.2 LOUS (§9).

⁶¹ Vid. art. 12.4 LOUS (§9).

2. Les administracions públiques amb competències en la matèria han de publicar per mitjans telemàtics el contingut actualitzat dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, de l'anunci de la seva submissió a informació pública i de qualssevol actes de tramitació que siguin rellevants per a la seva aprovació o alteració.

Als municipis de menys de 5.000 habitants, aquesta publicació es pot fer a través dels ens supramunicipals que tinguin atribuïda la funció d'assistència i cooperació tècnica amb aquests, que han de prestar-los l'esmentada cooperació.

3. Quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, s'ha de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument utilitzat als efectes de notificacions als interessats de conformitat amb la legislació en la matèria.»⁶²

3. Modificació de l'article 75.7.

«Els representants locals, així com els membres no electes de la Junta de Govern Local, han de formular declaració sobre causes de possible incompatibilitat i sobre qualsevol activitat que els proporcioni o pugui proporcionar ingressos econòmics.

Han de formular també declaració dels seus béns patrimonials i de la participació en societats de tot tipus, amb informació de les societats participades per aquestes i de les liquidacions dels impostos sobre la renda, patrimoni i, si s'escau, societats.

Aquestes declaracions, efectuades en els models aprovats pels plens respectius, s'han de portar a terme abans de la presa de possessió, en ocasió del cessament i al final del mandat, així com quan es modifiquin les circumstàncies de fet.

Les declaracions anuals de béns i activitats s'han de publicar amb caràcter anual i, en tot cas, en el moment de la finalització del mandat, en els termes que fixi l'Estatut municipal.

Aquestes declaracions s'inscriuen en els següents registres d'interessos, que tenen caràcter públic:

- a) La declaració sobre causes de possible incompatibilitat i activitats que proporcionin o puguin proporcionar ingressos econòmics s'ha d'inscriure en el Registre d'activitats constituït en cada entitat local.
- b) La declaració sobre béns i drets patrimonials s'ha d'inscriure en el Registre de béns patrimonials de cada entitat local, en els termes que estableixi el seu respectiu estatut.

Els representants locals i membres no electes de la Junta de Govern Local respecte als quals, en virtut del seu càrrec, resulti amenaçada la seva seguretat personal o la dels seus béns o negocis, la dels seus familiars, socis, empleats o persones amb els quals tinguin relació econòmica o professional poden realitzar la declaració dels seus béns i drets patrimonials davant el secretari o la secretària de la Diputació Provincial o, si s'escau, davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma corresponent. Aquestes declaracions s'inscriuen en el Registre especial de béns patrimonials, creat a aquests efectes en aquelles institucions.

En aquest supòsit, aporten al secretari o secretària de la seva respectiva entitat mera certificació simple i succinta, acreditativa d'haver emplenat les seves declaracions, i que aquestes estan inscrites en el Registre especial d'interessos a què es refereix el paràgraf anterior, que sigui expedida pel funcionari encarregat d'aquest.»

⁶² Vid. art. 58.5 LOUS (§9).

4. Inclusió d'un nou apartat 8 a l'article 75.

«8. Durant els dos anys següents a la finalització del seu mandat, als representants locals a què es refereix l'apartat primer d'aquest article que hagin tingut responsabilitats executives en les diferents àrees en què s'organitzi el govern local, els són aplicables en l'àmbit territorial de la seva competència les limitacions a l'exercici d'activitats privades que estableix l'article 8 de la Llei 5/2006, de 10 d'abril, de regulació dels conflictes d'interessos dels membres del Govern i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat.

A aquests efectes, els ajuntaments poden preveure una compensació econòmica durant aquest període per a aquells que, com a conseqüència del règim d'incompatibilitats, no puguin dur a terme la seva activitat professional, ni percebin retribucions econòmiques per altres activitats.»

5. Inclusió d'una nova disposició addicional quinzena.

«Règim d'incompatibilitats i declaracions d'activitats i béns dels directius locals i la resta de personal al servei de les entitats locals

1. Els titulars dels òrgans directius queden sotmesos al règim d'incompatibilitats que estableixen la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'incompatibilitats del personal al servei de les administracions públiques, i altres normes estatals o autonòmiques que siguin aplicables.

No obstant això, els són aplicables les limitacions a l'exercici d'activitats privades que estableix l'article 8 de la Llei 5/2006, de 10 d'abril, de regulació dels conflictes d'interessos dels membres del Govern i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat, en els termes que estableix l'article 75.8 d'aquesta Llei.

A aquests efectes, tenen la consideració de personal directiu els titulars d'òrgans que exerceixin funcions de gestió o execució de caràcter superior, i s'han d'ajustar a les directrius generals fixades per l'òrgan de govern de la Corporació; a aquest efecte han d'adoptar les decisions oportunes i disposar per fer-ho d'un marge d'autonomia, dins d'aquestes directrius generals.

2. El règim que preveu l'article 75.7 d'aquesta Llei és aplicable al personal directiu local i als funcionaris de les corporacions locals amb habilitació de caràcter estatal que, de conformitat amb el que preveu l'article 5.2 de la disposició addicional segona de la Llei 7/2007, de 12 d'abril, de l'Estatut bàsic de l'empleat públic, ocupin en les entitats locals llocs que hagin estat proveïts mitjançant lliure designació en atenció al caràcter directiu de les seves funcions o a l'especial responsabilitat que assumeixin.»

Disposició addicional desena. Actes promoguts per l'Administració General de l'Estat⁶³

1. Quan l'Administració General de l'Estat o els seus organismes públics promoguin actes subjectes a intervenció municipal prèvia i raons d'urgència o excepcional interès públic ho exigeixin, el ministre competent per raó de la matèria pot acordar la tramesa a l'Ajuntament corresponent del projecte de què es tracti, perquè en el termini d'un mes notifiqui la conformitat o disconformitat d'aquest amb l'ordenació urbanística en vigor.

En cas de disconformitat, l'expedient l'ha de remetre el Departament interessat al ministre d'Habitatge, qui l'ha d'eleva al Consell de Ministres, amb l'informe previ de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, que s'ha d'emetre en el termini d'un mes. El Consell de Ministres ha de decidir si és procedent executar el projecte i, en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment d'alteració de l'ordenació urbanística que sigui procedent, conforme a la tramitació que estableix la legislació reguladora.

⁶³ Vid. art. 137 LOUS (§9).

2. L'Ajuntament en tot cas pot acordar la suspensió de les obres a què es refereix l'apartat 1 d'aquest article quan es pretenguin portar a terme en absència o en contradicció amb la notificació, de conformitat amb l'ordenació urbanística i abans de la decisió d'executar l'obra adoptada pel Consell de Ministres, i ha de comunicar aquesta suspensió a l'òrgan redactor del projecte i al ministre d'Habitatge, als efectes que s'hi preveuen.

3. S'exceptuen d'aquesta facultat les obres que afectin directament la defensa nacional, per a la suspensió de les quals hi ha d'haver un acord del Consell de Ministres, a proposta del ministre d'Habitatge, amb la sol·licitud prèvia de l'Ajuntament competent i l'informe del Ministeri de Defensa.

Disposició adicional onzena. Reallotjament i retorn⁶⁴

Derogada

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Aplicació de la reserva de sòl per a habitatge protegit⁶⁵

La reserva per a habitatge protegit exigida en la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 d'aquesta Llei s'ha d'aplicar a tots els canvis d'ordenació el procediment d'aprovació de la qual s'iniciï amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, de la manera que disposa la legislació sobre ordenació territorial i urbanística. En els casos en què les comunitats autònomes no hagin establert reserves iguals o superiors a la que estableix la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 d'aquesta Llei, des de l'1 de juliol de 2008 i fins a la seva adaptació a aquesta, serà directament aplicable la reserva del 30 per cent que preveu aquesta Llei amb les precisions següents:

- a) Estan exempts de la seva aplicació els instruments d'ordenació dels municipis de menys de 10.000 habitants en els quals, en els dos últims anys anteriors al de l'inici del seu procediment d'aprovació, s'hagin autoritzat edificacions residencials per a menys de 5 habitatges per cada mil habitants i any, sempre que els esmentats instruments no ordenin actuacions residencials per a més de 100 nous habitatges; així com els que tinguin per objecte actuacions de reforma o millora de la urbanització existent en les quals l'ús residencial no arribi als 200 habitatges.
- b) Els instruments d'ordenació poden compensar motivadament minoracions del percentatge en les actuacions de nova urbanització no dirigides a atendre la demanda de primera residència prevista per aquests amb increments en altres de la mateixa categoria de sòl.

Disposició transitòria segona. Deures de les actuacions de dotació⁶⁶

Derogada

Disposició transitòria tercera. Valoracions

1. Les regles de valoració que conté aquesta Llei són aplicables en tots els expedients inclosos en el seu àmbit material d'aplicació que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

2. Els terrenys que, a l'entrada en vigor d'aquella, formin part del sòl urbanitzable inclòs en àmbits delimitats per als quals el planejament hagi establert les condicions per al seu desenvolupament, s'han de valorar de conformitat amb les regles que estableix la Llei

⁶⁴ Disposició derogada per la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

⁶⁵ Vid. DT 2a de la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14).

⁶⁶ Ídem nota 64.

6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, tal com van quedar redactades per la Llei 10/2003, de 20 de maig, sempre que en el moment al qual s'hagi d'entendre referida la valoració no hagin vençut els terminis per a l'execució del planejament o, si han vençut, sigui per una causa imputable a l'Administració o a tercers.

Si no hi ha previsió expressa sobre terminis d'execució ni en el planejament ni en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, s'ha d'aplicar el de cinc anys comptats des de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

3. Mentre no es desplegui per reglament el que disposa aquesta Llei sobre criteris i mètode de càlcul de la valoració i en el que sigui compatible amb aquesta, cal atènyer-se al que disposen l'apartat 3 de l'article 137 del Reglament de gestió urbanística aprovat pel Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, i les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets que conté l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, o disposició que la substitueixi.

Disposició transitòria quarta. Criteris mínims de sostenibilitat

Si, transcorregut un any des de l'entrada en vigor de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, la legislació sobre ordenació territorial i urbanística no establís en quins casos l'impacte d'una actuació d'urbanització obliga a exercir de forma plena la potestat d'ordenació, aquesta nova ordenació o revisió serà necessària quan l'actuació comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos últims anys, un increment superior al 20 per cent de la població o de la superfície de sòl urbanitzat del municipi o àmbit territorial.

Disposició transitòria cinquena. Edificacions existents⁶⁷

Derogada

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Títol competencial i àmbit d'aplicació

1. Tenen el caràcter de condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels corresponents deures constitucionals i, si s'escau, de bases del règim de les administracions públiques, de la planificació general de l'activitat econòmica i de protecció del medi ambient, dictades en exercici de les competències reservades al legislador general a l'article 149.1.1a, 13a, 18a i 23a de la Constitució, els articles 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, apartats 1 i 2; 11, apartats 1, 2, 3, 4, 6 i 7; 12; 13, apartats 1, 2, 3, lletra a) paràgraf primer i lletra b) i apartat 4; 14; 15; 16; 29, apartats 2, paràgraf segon i 3; 33; 36, apartat 3; 42; les disposicions addicionals primera; sisena, apartats 1 i 2, i onzena, i les disposicions transitòries primera; segona; quarta i cinquena.

2. Els articles 38 i 39, apartats 1 i 2, tenen el caràcter de bases de la planificació general de l'activitat econòmica dictades en exercici de la competència reservada al legislador estatal a l'article 149.1.13a de la Constitució, sense perjudici de les competències exclusives sobre sòl i urbanisme que tinguin atribuïdes les comunitats autònomes.

3. Tenen el caràcter de disposicions establertes en exercici de la competència reservada al legislador estatal per l'article 149.1.4a, 8a i 18a sobre defensa, legislació civil, expropiació forçosa i sistema de responsabilitat de les administracions públiques els articles 10, apartat 3; 11, apartat 5; 13, apartat 3, lletra a), paràgraf segon; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29, apartats 1, 2 paràgraf primer i 4; 30; 31; 32; 34; 35; 36, apartats 1 i 2; 37; 39, apartats 3 i 4; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53 i 54 i les disposicions

⁶⁷ Ídem nota 64.

addicionals segona; cinquena; sisena, apartat 3; setena i desena i la disposició transitòria tercera.

4. El contingut normatiu íntegre d'aquesta Llei és aplicable directament als territoris de les ciutats de Ceuta i Melilla, amb les següents precisions:

- a) La potestat que la lletra b) de l'apartat primer de l'article 10 reconeix a la Llei per reduir el percentatge de reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública i la de determinar les possibles destinacions del patrimoni públic del sòl, d'entre les que preveu l'apartat 1 de l'article 39, poden ser exercides directament en el Pla general.
- b) El percentatge a què es refereix la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 16 és, amb caràcter general, del 15 per cent. No obstant això, el Pla general, de manera proporcionada i motivada, pot reduir-lo fins a un 10 per cent, o incrementar-lo fins a un màxim del 20 per cent, en les actuacions o àmbits en què el valor dels solars resultants sigui sensiblement inferior, o superior al mitjà dels inclosos en la seva mateixa classe de sòl, respectivament.

5. El que disposa aquesta Llei s'aplica sense perjudici dels règims civils, forals o especials, allà on existeixen.

Disposició final segona. Desplegament

S'autoritza el Govern per procedir, en el marc de les seves atribucions, al desplegament d'aquesta Llei.

§5

LLEI 8/2013, DE 26 DE JUNY, DE REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I RENOVACIÓ URBANES

(fragment)

(BOE núm. 153, de 27 de juny de 2013)

PREÀMBUL

I

Els problemes econòmics i socials existents al voltant al mercat del sòl i l'habitatge a Espanya són d'indole molt diversa i, en bona mesura, anteriors a la crisi economicofinancera. La majoria tenen, de fet, un caràcter estructural i no només conjuntural, si bé alguns d'aquests s'han vist agreujats pel canvi de cicle econòmic, al mateix temps que també han contribuït a aguditzar la crisi.

La tradició urbanística espanyola, com ja va reconèixer el legislador estatal a la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, s'ha centrat fonamentalment en la producció de nova ciutat, i ha descompensat l'equilibri necessari entre les actuacions esmentades i aquelles altres que, orientades cap als teixits urbans existents, permeten intervenir de manera intel·ligent a les ciutats, intentant generar benestar econòmic i social i garantint la qualitat de vida als seus habitants. Aquestes altres intervencions són molt més complexes, tant des del punt de vista social com econòmic; complexitat que s'agreuja en el moment present a conseqüència d'un context desfavorable per al finançament públic, a causa dels processos d'estabilització pressupostària, i també per al finançament privat, per les restriccions en l'accés als crèdits, derivades de la crisi del sector financer i de l'empobriment de moltes famílies a conseqüència dels alts nivells de desocupació.

Tanmateix, el camí de la recuperació econòmica, mitjançant la reconversió del sector immobiliari i de la construcció i també la garantia d'un model sostenible i integrador, tant ambiental com social i econòmic, requereixen dedicar tots els esforços a aquelles actuacions, és a dir, les de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes, que constitueixen l'objecte essencial d'aquesta Llei. Tal com es dedueix del Sistema d'informació urbana i l'Estudi de sectors residencials a Espanya 2011, tots dos elaborats pel Ministeri de Foment, Espanya té actualment, si no es reactiva la demanda, sòl capaç d'acollir nous creixements urbanístics per als pròxims quaranta-cinc anys. Aquesta situació s'agreuja quan s'observa que gran part d'aquests sòls estan situats en entorns on no és previsible cap increment de demanda els anys vinents. A això s'uneix la dada significativa d'habitatge nou buit, 723.043 habitatges. Tant a curt com a mitjà termini, és molt difícil que els sectors immobiliari i de la construcció puguin contribuir al creixement de l'economia espanyola i a la generació d'ocupació si es continuen basant, principalment i amb caràcter general, en la transformació urbanística de sòls verges i en la construcció d'habitatge nou.

Però fins i tot en cas que fos així, la legislació vigent ja dona una resposta adequada a aquests processos, mentre que no hi ha un desenvolupament que permeti sustentar de manera igual les operacions de rehabilitació i les de regeneració i renovació urbanes, en què, a més, encara persisteixen obstacles legals que n'impedeixen la posada en pràctica o, fins i tot, la mateixa viabilitat tècnica i econòmica. És necessari, per tant, generar un marc normatiu idoni per a aquestes operacions, que no només ompli les llacunes legals existents actualment, sinó que elimini els obstacles que les impossibiliten a la pràctica i que propiciï la generació d'ingressos propis per fer-hi front.

La rehabilitació i la regeneració i renovació urbanes tenen, a més, un altre paper rellevant a fer en la recuperació econòmica, coadjuvant a la reconversió d'altres sectors, entre aquests fonamentalment el turístic. L'activitat turística és clau per a l'economia del nostre país i suposa més d'un 10,2% del PIB, i aporta un 11,39% de l'ocupació. Nombrosos destins turístics «madurs» s'enfronten a un problema sistèmic en què hi té molt a veure el deteriorament físic de les seves dotacions i respecte dels quals l'aplicació d'estratègies de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes podria generar impactes positius que, al seu torn, serviren de palanca imprescindible per al desenvolupament econòmic d'Espanya.

II

No sembla admetre dubtes la dada que el parc edificat espanyol necessita intervencions de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes que permetin fer efectiu per a tots el dret constitucional a un habitatge digne i adequat, així com l'exigència del deure dels seus propietaris de mantenir els immobles en unes condicions de conservació adequades. Aproximadament el 55% (13.759.266) de l'esmentat parc edificat, que ascendeix a 25.208.622 habitatges, és anterior a l'any 1980 i gairebé el 21% (5.226.133) té més de 50 anys. L'únic instrument que actualment permet determinar el grau de conservació dels immobles, la inspecció tècnica d'edificis, no només és insuficient per garantir l'objectiu esmentat, i així es posa de manifest des dels sectors més diversos relacionats amb l'edificació, sinó que ni tan sols està establert en totes les comunitats autònomes, ni s'exigeix en tots els municipis espanyols.

A això és necessari unir-li la gran distància que separa el nostre parc edificat de les exigències europees relatives a l'eficiència energètica dels edificis i, a través d'aquests, de les ciutats. Gairebé el 58% dels nostres edificis es va construir amb anterioritat a la primera normativa que va introduir a Espanya uns criteris mínims d'eficiència energètica: la norma bàsica de l'edificació NBE-CT-79, sobre condicions tèrmiques als edificis. La Unió Europea ha establert una sèrie d'objectius en el Paquet 20-20-20 «Energia i canvi climàtic», que estableix, per als 27 països membres, dos objectius obligatoris: la reducció del 20% de les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle i l'elevació de la contribució de les energies renovables al 20% del consum, juntament amb un objectiu indicatiu de millorar l'eficiència energètica en un 20%. Aquests objectius europeus es tradueixen en objectius nacionals i aquesta Llei contribueix, sens dubte, al seu compliment, a través de les mesures de rehabilitació que han de permetre reduir els consums d'energia, que han de promoure energies netes i que, per efecte de les mesures anteriors, han de reduir les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle del sector. En relació amb aquest últim objectiu, Espanya ha de reduir l'any 2020 un 10% de les emissions dels sectors difusos, respecte a l'any 2005. Dins d'aquests sectors, definits com els que no estan inclosos en el comerç de drets d'emissió, hi ha el residencial, el qual, conjuntament amb el sector comercial i institucional, representa un 22% de les emissions difuses, i és així mateix responsable d'emissions indirectes, per consum elèctric. Les emissions dels sectors difusos representen el 2/3 de les totals, per la qual cosa l'objectiu d'avançar en una «economia baixa en carboni», mitjançant actuacions en els habitatges de baixa qualitat, que a Espanya se situen entre els construïts a les dècades dels 50, 60 i 70, i millorant l'eficiència del conjunt del parc residencial, és clau.

Precisament, la recent Directiva 2012/27/UE, relativa a l'eficiència energètica, després de reconèixer que els edificis representen el 40% del consum d'energia final de la Unió Europea, obliga no només a renovar anualment un percentatge significatiu dels edificis de les administracions centrals per millorar-ne el rendiment energètic, sinó que els estats membres estableixin, també, una estratègia a llarg termini, fins a l'any 2020 —per minorar el nivell d'emissions de CO₂— i fins a l'any 2050 —amb el compromís de reduir el nivell d'emissions un 80-95% en relació amb els nivells de 1990—, destinada a mobilitzar

inversions en la renovació d'edificis residencials i comercials, per millorar el rendiment energètic del conjunt del parc immobiliari. A través d'aquesta estratègia de renovacions exhaustives i rendibles que redueixin el consum d'energia dels edificis, en percentatges significatius respecte als nivells anteriors a la renovació, s'han de crear a més oportunitats de creixement i d'ocupació en el sector de la construcció.

I tot i així, el percentatge que representa la rehabilitació a Espanya en relació amb el total de la construcció és, així mateix, un dels més baixos de la zona euro, i se situa tretze punts per sota de la mitjana europea, que arriba a un entorn del 41,7% del sector de la construcció, això fins i tot amb la caiguda d'aquest sector a Espanya, a conseqüència de la crisi.

Aquesta activitat, entesa globalment, no només és susceptible d'atendre els objectius d'eficiència energètica i de recuperació econòmica expressats, sinó també de contribuir activament a la sostenibilitat ambiental, a la cohesió social i a la millora de la qualitat de vida de tots els ciutadans, tant en els habitatges i els edificis com en els espais urbans. No debades, moltes de les operacions més importants de regeneració i renovació urbanes tenen, a més, un caràcter integrat, és a dir, articulen mesures socials, ambientals i econòmiques, que se sumen a les estrictament físiques per aconseguir, mitjançant una estratègia unitària, la consecució d'aquells objectius.

En definitiva, l'activitat de rehabilitació en el seu conjunt ha de buscar àrees que permetin aplicar polítiques integrals que prevegin intervencions no només en l'àmbit físicoespacial, sinó també en els àmbits social, econòmic, ambiental i d'integració de la ciutat. La mida d'aquestes operacions ha de permetre la posada en servei de xarxes d'instal·lacions energètiques a escala de barri, amb un consum menor de recursos, i que permetrien que els barris tendeixin a l'autosuficiència energètica a mitjà termini.

III

Sense perjudici de les competències de les comunitats autònomes en matèria d'habitatge i urbanisme, l'Estat no es pot mantenir al marge de la realitat del sector immobiliari espanyol, i amb aquest, de la nostra economia, ni tampoc dels reptes socials i ambientals plantejats, no només perquè part de les respostes corresponen al seu àmbit competencial, sinó també perquè moltes de les exigències que es demanden en relació amb un medi urbà sostenible procedeixen en l'actualitat de la Unió Europea o de compromisos internacionals assumits per Espanya. Entre aquests, la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre de 2002, refosa posteriorment en la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, i la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012, relativa a l'eficiència energètica, a què es poden afegir l'Estratègia temàtica per al medi ambient urbà, el Marc europeu de referència per a la ciutat sostenible, o la Declaració de Toledo —aprovaada pels ministres responsables del desenvolupament urbà dels 27 estats membres de la Unió Europea el 22 de juny de 2010—, d'acord amb la qual «la batalla principal de la sostenibilitat urbana s'ha de lliurar precisament en la consecució de la màxima ecoeficiència possible en els teixits urbans de la ciutat ja consolidada», i en què es destaca la importància de la regeneració urbana integrada i el seu potencial estratègic per a un desenvolupament urbà més intel·ligent, sostenible i socialment incliusiu a Europa.

La regulació que conté aquesta norma s'emmarca en un context de crisi econòmica, la sortida de la qual depèn en gran mesura —atès el pes del sector immobiliari en aquesta crisi—, de la recuperació i reactivació —de cara sobretot a l'ocupació— del sector de la construcció. Aquesta sortida, en un context d'improcedència de polítiques d'expansió, com ara la generació de nova ciutat i nous habitatges, només és possible actuant sobre el patrimoni immobiliari i l'edificació existent.

També s'emmarca en la necessitat d'actuar, paral·lelament, sobre el patrimoni immobiliari existent als efectes de contribuir a l'estalvi energètic, amb el relleu de la indústria de materials, així com de la relativa a les restants instal·lacions i dotacions de l'edificació i de les tecnologies d'energies renovables, per fer front, no només als reptes energètics de l'economia espanyola —dependència de l'exterior en energies primàries i increment de costos i riscos que aquesta dependència suposa—, sinó també als compromisos adquirits en el context de la Unió Europea i el seu paquet d'objectius en matèria energètica i de lluita contra el canvi climàtic per a l'any 2020. Aquests compromisos inclouen la intervenció sobre el parc d'habitatges existents com a sector en què és possible un estalvi energètic considerable i en què és necessari incidir també des del punt de vista de la lluita contra el canvi climàtic, induït pels gasos d'efecte d'hivernacle.

Aquesta norma constitueix legislació bàsica dictada a l'empara de la competència estatal per establir les bases i la coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, que reconeix l'article 149.1.13a de la Constitució, i fixa, en conseqüència, un «denominador comú» de «caràcter nuclear» que deixa suficient marge a les comunitats autònomes per a l'exercici de les competències que els són pròpies. Addicionalment, i en els termes que fixa la disposició final dinovena, aquesta Llei es dicta a l'empara dels títols competencials reconeguts a l'article 149.1.1a, 8a, 14a, 16a, 18a, 23a, 25a i 30a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, legislació civil, hisenda general i deute de l'Estat, bases i coordinació general de la sanitat, bases del règim jurídic de les administracions públiques, procediment administratiu comú, legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de les administracions públiques, legislació bàsica sobre protecció del medi ambient, bases del règim energètic i regulació de les condicions d'obtenció, expedició i homologació de títols acadèmics i professionals.

Dins d'aquest marc, els objectius perseguits per aquesta Llei són els següents:

En primer lloc, potenciar la rehabilitació de l'edificació i la regeneració i renovació urbanes, eliminant traves existents actualment i creant mecanismes específics que la facin viable i possible.

En segon lloc, oferir un marc normatiu idoni per permetre la reconversió i reactivació del sector de la construcció, i trobar nous àmbits d'actuació, en concret, en la rehabilitació de l'edificació i en la regeneració i renovació urbanes.

En tercer lloc, fomentar la qualitat, la sostenibilitat i la competitivitat, tant en l'edificació com en el sòl, i acostar el nostre marc normatiu al marc europeu, sobretot en relació amb els objectius d'eficiència, estalvi energètic i lluita contra la pobresa energètica.

Per a això, a més dels continguts propis de la nova Llei, la funció de la qual consisteix bàsicament a omplir els buits legals existents, és necessari afrontar la modificació de les normes següents actualment en vigor, tant per eliminar els obstacles que avui impedeixen assolir els objectius proposats com per adaptar els existents als nous: el text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny; la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible; el Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa; la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació; el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, i la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal. En alguns casos puntuals, la modificació inclou la derogació de determinats preceptes.

Els tres objectius que assenyalen els paràgrafs anteriors s'alineen amb la Directiva 2010/31/UE, en la mesura que la present Llei persegueix promoure l'eficiència energètica i

atendre els desafiaments provocats pel canvi climàtic. Per a això, es reconeix l'oportunitat que ofereix la transformació del model productiu cap a paràmetres de sostenibilitat ambiental, social i econòmica, amb la creació d'ocupacions vinculades amb el medi ambient, l'anomenada ocupació verda, en concret, la vinculada amb les energies renovables i les polítiques de rehabilitació i estalvi energètic.

IV

La Llei es compon d'un títol preliminar, dos títols, quatre disposicions addicionals, dues disposicions transitòries, una disposició derogatòria i vint disposicions finals.

El títol preliminar de la Llei descriu el seu objecte, que consisteix a regular les condicions bàsiques que garanteixin un desenvolupament sostenible i competitiu del medi urbà, així com l'impuls i el foment de les actuacions que condueixin a la rehabilitació dels edificis i a la regeneració i renovació dels teixits urbans existents, quan siguin necessàries per assegurar als ciutadans qualitat de vida i l'efectivitat del seu dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. El títol preliminar, així mateix, es refereix a les polítiques que els poders públics, dins de l'àmbit de les seves competències, han de formular i desenvolupar en el marc dels principis de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional. Per a tot això, el legislador estatal disposa de fonament competencial constitucional, a l'empara del que disposa l'article 149.1.1a, 8a, 13a, 16a, 18a, 23a i 25a de la Constitució.

V

El títol I conté la regulació bàsica de l'informe d'avaluació dels edificis, que parteix de la que estableix el Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa, però supera algunes de les seves insuficiències. Entre aquestes, la que l'identificava plenament amb la inspecció tècnica d'edificis regulada per les comunitats autònomes i per alguns ajuntaments i, precisament, únicament als seus efectes. El legislador estatal, en regular aquest informe d'avaluació, intenta assegurar la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, així com obtenir informació que li permeti orientar l'exercici de les seves pròpies polítiques. Per a això, es dota d'un instrument que atorga la uniformitat necessària als continguts que s'entenen necessaris per assegurar el compliment dels objectius esmentats, tot això sense perjudicar les mesures d'intervenció administrativa concretes que hagin de posar en marxa les administracions competents, per anar adaptant —de manera gradual en el temps— el parc edificat espanyol a uns criteris mínims de qualitat i sostenibilitat. La seva exigència també es limita als edificis que tenen vertadera transcendència en relació amb els objectius esmentats, així com amb una determinada política econòmica i d'habitatge a escala estatal, que són els de tipologia col·lectiva i sempre que el seu ús sigui el residencial o assimilat.

També es busca facilitar a les administracions competents un instrument que els permeti disposar de la informació necessària per avaluar el compliment de les condicions bàsiques exigibles legalment, tant en matèria de conservació com d'accessibilitat. Així, les primeres es regulen en el text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i les segones es deriven de la Llei 26/2011, d'1 d'agost, d'adaptació normativa a la Convenció internacional sobre els drets de les persones amb discapacitat, que exigeix la realització dels ajustos raonables en matèria d'accessibilitat universal (amb les seves obres corresponents), i fins i tot estableix un termini, que finalitza l'any 2015, moment a partir del qual poden ser exigits legalment, tant per als edificis com per als espais públics urbanitzats existents i, per tant, també controlats per l'administració pública competent.

Finalment, l'informe conté un apartat de caràcter orientatiu sobre un aspecte clau per millorar la qualitat de vida dels ciutadans, l'eficiència energètica i el compliment dels compromisos d'Espanya amb Europa a l'Horitzó 2020: la certificació de l'eficiència energètica dels edificis, exigida per la Directiva 2002/91/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 16 de desembre, relativa a l'eficiència energètica, i per la Directiva 2010/31/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 19 de maig de 2010, que la refon i completa. La certificació ha de contenir no només una qualificació de l'edifici a aquests efectes (mitjançant lletres, de la A a la G), sinó també unes recomanacions sobre les millores energètiques que es podrien realitzar, analitzades en termes de cost/benefici i classificades en funció de la seva viabilitat tècnica, econòmica i funcional i de la seva repercussió energètica. Atès que la Directiva exigeix que aquesta certificació s'adjunti quan un habitatge es posi en venda o de lloguer, per tal que hi hagi més transparència del mercat, més informació per als propietaris i un cost inferior en la seva emissió, es busca la doble racionalitat i sinergia que suposa incloure-la a l'informe d'avaluació de l'edifici.

VI

El títol II conté la regulació de les actuacions sobre el medi urbà, que van des de les de rehabilitació de l'edificació fins a les que suposin una regeneració i renovació urbanes, identifica els subjectes legitimats per participar-hi i ofereix instruments nous que, sens dubte, han de contribuir a facilitar la gestió i la cooperació interadministrativa tan necessària en aquests casos. La Llei amplia les facultats reconegudes a les comunitats de veïns, agrupacions de propietaris i cooperatives d'habitatges per actuar en el mercat immobiliari amb plena capacitat jurídica per a totes les operacions, incloses les creditícies, relacionades amb el compliment del deure legal de conservació, i introdueix els instruments de gestió i els mecanismes de cooperació interadministrativa que tenen per objecte enfortir el marc en què aquestes actuacions es desenvolupen. A això s'uneix la recerca de mecanismes que pretenen aconseguir que el finançament per a la rehabilitació sigui més accessible i estigui més a l'abast dels interessats. S'estableixen a més, altres mecanismes específics per facilitar el finançament d'aquestes actuacions, entre els quals destaquen els convenis entre les administracions públiques actuants, els propietaris i altres subjectes que hagin d'intervenir en l'execució, que poden incloure des de l'explotació conjunta de l'imoble o parts d'aquest als tipus de contractes o col·laboració següents:

- cessió, amb facultat d'arrendament o atorgament del dret d'explotació a tercers, a canvi del pagament ajornat de la part del cost que correspongui als propietaris de les finques.
- permuta o cessió de terrenys o de part de l'edificació subjecta a rehabilitació per determinada edificació futura.
- arrendament o cessió d'ús de local, habitatge o qualsevol altre element d'un edifici per un termini determinat a canvi del pagament per l'arrendatari o cessionari de tots o d'algun dels conceptes següents: impostos, taxes, quotes a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris o de la cooperativa, despeses de conservació, etc.
- constituir consorcis o societats mercantils de capital mixt, amb participació privada minoritària.

A més, amb independència que es permeti posar en marxa qualsevol possible fórmula de coordinació, s'assegura la col·laboració i la cooperació econòmica de l'Administració General de l'Estat, en qualsevol de les formes previstes legalment, sempre que en les ajudes estatals s'atorgui prioritat a les actuacions que tinguin per objecte la conservació, la rehabilitació de l'edificació i la regeneració i renovació urbanes tal com es conceben en els plans estatals corresponents.

VII

Les disposicions addicionals contenen quatre normes de contingut divers. La primera recull el sistema informatiu general i integrat que va disposar la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, per garantir que l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes i les administracions locals, promogui l'actualització permanent i l'explotació de la informació necessària per al desenvolupament de les polítiques públiques a favor d'un medi urbà sostenible i competitiu. La segona aclareix que segueix vigent tot el que preveu el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en particular el que es refereix a la utilització de la referència cadastral, la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica i les obligacions de comunicació, col·laboració i subministrament d'informació que preveu la normativa cadastral. Les disposicions addicionals tercera i quarta regulen, respectivament, les infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis i les sancions, així com la seva graduació.

VIII

El règim transitori conté dues disposicions. La primera d'aquestes té com a objecte establir el calendari perquè els propietaris de les edificacions a què fa referència l'article 4 es dotin de l'informe d'avaluació que regula aquesta Llei, i estableix un esquema gradual raonable que, en la línia que ja estableix el Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa té en compte la seva antiguitat (més de 50 anys), sense perjudici d'establir les especialitats que requereixen els edificis que ja hagin passat la inspecció tècnica, de conformitat amb la seva pròpia regulació, en què es busca evitar duplicitats indesitjables, i aquells altres els titulars dels quals pretenguin acollir-se a possibles ajudes públiques estatals a la rehabilitació. S'estableix, a més, un termini més ampli que el que finalitza l'any 2015, d'acord amb el que avui disposa l'esmentat Reial decret llei 8/2011, termini inassequible per als més de 3 milions d'habitatges afectats. Amb això es pretén anar adaptant gradualment, encara que de manera decidida, el nostre parc edificat a condicions mínimes de conservació, accessibilitat i qualitat que ja són demandables en virtut de la legislació vigent, sense perjudici del que estableixin, a més, les comunitats autònomes i els mateixos ajuntaments.

La segona estableix, amb caràcter excepcional, i durant un període que no ha d'excedir els quatre anys, una norma transitòria que intenta adequar l'esmentada reserva mínima obligatòria a la realitat del mercat, així com a la dels seus beneficiaris potencials. La regla que conté l'article 10.1 b) de la vigent Llei de sòl tenia sentit en una conjuntura d'expansió dels nostres mercats immobiliaris, prolongada i intensa en el temps, a la vegada que en un context marcat per les ajudes públiques a l'adquisició d'aquesta classe d'habitatges. La realitat, però, avui és ben diferent. La situació actual de les famílies que reuneixen les condicions per poder accedir a aquests habitatges, unida a la forta caiguda acumulada dels preus de l'habitatge lliure durant els últims anys i la inexistència d'adequació a la situació esmentada, en els mòduls de l'habitatge protegit, han provocat dos efectes que aconsellen l'establiment d'aquesta regla excepcional i temporal: d'una banda l'acostament substancial dels preus de les dues, la qual cosa resta tota competitivitat a l'habitatge protegit, caracteritzat per un règim jurídic molt més restrictiu que el de l'habitatge lliure, i de l'altra la difícil situació econòmica de les famílies, tant en termes de renda per poder adquirir un habitatge com en termes de l'accés al crèdit de les entitats financeres. Tot això provoca que avui, a l'estoc d'habitatge sense vendre ja construït, es trobin habitatges amb protecció pública, derivats del compliment de l'esmentada reserva mínima estatal i que aquesta reserva, per tant, no només no estigui coadjuvant en el compliment dels fins previstos sinó

que estigui aportant rigidesa injustificadament a les operacions que, sobretot en el sòl urbà, però també en gran mesura en el sòl urbanitzable, tenen possibilitats de dur-se a terme, fins i tot en els moments difícils que travessa el sector immobiliari.

Finalment, la disposició derogatòria conté, a més de la clàusula general, la derogació explícita de tots els articles de les diverses lleis ja esmentades, que queden subsumits en aquesta Llei, amb una nova redacció, sistemàtica i coherent.

IX

Les disposicions finals regulen altres aspectes de la Llei de rellevància indubtable. Entre aquests, les modificacions que s'introdueixen sobre altres lleis i un real decret, avui vigents, amb l'objectiu de coadjuvar en la consecució dels objectius perseguits, com passa específicament amb la Llei de sòl, aprovada pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny; la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal; la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i el Reial decret 314/2006, de 17 de març, del Codi tècnic de l'edificació. A més, catorze disposicions finals contenen altres tantes modificacions legals puntuals, considerades necessàries des de diversos aspectes.

La disposició final primera conté modificacions sobre la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, amb l'objecte d'evitar que els règims actuals de majories establerts impedeixin la realització de les actuacions que preveu la nova Llei. No es pot fer dependre alguns dels seus efectes més importants del fet que les comunitats de propietaris adoptin aquesta decisió per unanimitat o per majories molt qualificades, més quan han d'incloure obres que, encara que afectin el títol constitutiu o els estatuts, en realitat competeixen a l'Administració actuant autoritzar o, en alguns casos, exigir.

La disposició final segona modifica l'apartat 1 de la disposició addicional setena de la Llei 13/1998, de 4 de maig, d'ordenació del mercat de tabacs i normativa tributària, amb l'objecte d'aportar una millora tècnica en la seva redacció.

La disposició final tercera modifica la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, per vincular l'aplicació del Codi tècnic de l'edificació, de manera específica, a les intervencions que es facin als edificis existents a què es refereixen les lletres b) i c) de l'article 2.2 de la Llei esmentada. Tot això amb independència que el Codi tècnic de l'edificació és aplicable, a més, a totes les intervencions en els edificis existents, a efectes de la qual cosa el seu compliment es pot justificar en el projecte o en una memòria subscrita per un tècnic competent, juntament amb la sol·licitud de la llicència o d'autorització administrativa que sigui preceptiva per a la realització de les obres, de manera que així se supera la falta de control actual sobre aquest compliment en la major part de les obres de rehabilitació.

La disposició final quarta modifica alguns preceptes de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, amb l'objectiu d'introduir millores tècniques en la seva redacció.

La disposició final cinquena modifica la Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria, amb l'objectiu d'habilitar expressament el Govern perquè estableixi reglamentàriament el contingut mínim del Pla d'assistència en els casos d'accident aeri, ja que el contingut esmentat, que es basa en les orientacions de l'Organització Internacional d'Aviació Civil (OACI), implica l'assumpció, per part de les companyies aèries, d'obligacions de naturalesa diversa.

La disposició final sisena modifica la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, d'una banda, amb la finalitat d'habilitar SEGIPSA perquè actui com a mitjà propi de tots els poders adjudicadors vinculats a l'Administració General de l'Estat i com a instrument especialitzat en la gestió patrimonial de l'Administració General de l'Estat i les entitats que, amb la condició de poder adjudicador, pertanyin al sector públic estatal. De l'altra, per facilitar l'accés dels interessats als procediments d'alienació, i flexibilitzar les condicions existents.

Les disposicions finals setena, vuitena i novena modifiquen, respectivament, la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions; la Llei 47/2003, de 26 de novembre, general pressupostària, i la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària. A totes aquestes, es tracta d'establir un marc de col·laboració entre la Intervenció General de l'Administració de l'Estat i l'Agència Tributària, amb vista a un intercanvi d'informació eficaç entre totes dues, mesura que complementa les ja adoptades per a la lluita contra la morositat, per mitjà del Reial decret llei 4/2013, de 22 de febrer, de mesures de suport a l'emprenedor i d'estímul i del creixement i de la creació d'ocupació, que ara es tramita com a projecte de llei.

La disposició final desena modifica el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, amb la finalitat d'aprofundir en el compliment del principi de transparència que conté la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

La disposició final onzena modifica el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, amb l'objecte de resoldre els problemes que planteja en relació amb la rehabilitació, i que estan sent reclamats pels principals agents del sector. Entre aquestes modificacions destaquen les que intenten eliminar les definicions relacionades amb obres de rehabilitació que actualment indueixen a error, la inclusió dels criteris de flexibilitat i no empitjorament en l'aplicació del Codi tècnic a les intervencions en edificis existents i, finalment, l'obligació de declarar el nivell de prestacions assolit i les condicions d'ús i manteniment derivades de la intervenció. En els dos últims casos, es tracta d'aportar un element de transparència al mercat i de posada en valor de la rehabilitació. Tot això amb independència que es vagin fent modificacions posteriors d'aquest Codi, amb caràcter eminentment tècnic, amb la finalitat d'anar adaptant-lo a la intervenció sobre edificis existents, que ja revestrien la forma d'ordre ministerial.

La disposició final dotzena inclou una modificació important del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny. En primer lloc, es completa la regulació del deure legal de conservació, per sistematitzar els tres nivells que, de conformitat amb la legislació vigent, ja el configuren: un primer nivell bàsic o estricte, en què el deure de conservació comporta, amb caràcter general, la destinació a usos compatibles amb l'ordenació territorial i urbanística i la necessitat de garantir la seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament exigibles legalment. A més, amb caràcter particular, el deure legal de conservació també conté la necessitat de satisfer els requisits bàsics de l'edificació, que estableix l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, amb el qual es dota de més coherència la referència tradicional d'aquest deure a la seguretat i a la salubritat, sense que el compliment d'aquests requisits signifiqui, amb caràcter general, l'aplicació retroactiva del Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, a l'edificació construïda amb anterioritat a la seva entrada en vigor.

Un segon nivell, en què el deure de conservació inclou els treballs i obres necessaris per adaptar i actualitzar progressivament les edificacions, en particular les instal·lacions, a les normes legals que els siguin exigibles explícitament en cada moment. No es tracta d'aplicar amb caràcter retroactiu la normativa, sinó d'incloure en aquest deure les obligacions que la normativa del sector vagi introduint explícitament per a l'edificació existent amb l'objectiu de mantenir les seves condicions d'ús, d'acord amb l'evolució de les necessitats socials.

I un tercer nivell, en què es defineix amb més precisió i es perfila més específicament el caràcter de les obres addicionals incloses dins del mateix deure de conservació, per motius d'interès general, i es desplega el que la Llei de sòl va definir com a «millora». Es distingeixen així dos supòsits: els motius turístics o culturals tradicionals, que ja formen part de la legislació urbanística autonòmica, i la millora per a la qualitat i sostenibilitat del medi urbà, que va introduir la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible, i que pot

consistir en l'adequació parcial, o completa, a totes o a alguna de les exigències bàsiques que estableix l'esmentat Codi tècnic de l'edificació. En els dos casos, la imposició del deure requereix que l'Administració, de manera motivada, determini el nivell de qualitat que hagi d'assolir l'edifici, per a cada una de les exigències bàsiques a què es refereixi la seva imposició i el seu límit es manté en els mateixos termes que ja conté la legislació en vigor.

La modificació exposada no imposa, per tant, noves obres de conservació d'immobles, ja que el deure de conservació ha tingut i segueix tenint els mateixos continguts que ara observa l'article 9 del text refós de la Llei de sòl. També són obligatòries ja, sempre que encaixin en el concepte d'ajustos raonables, les obres que han de garantir l'accessibilitat universal, i el seu compliment té com a límit màxim l'any 2015.

Un altre objectiu que persegueix la reforma del text refós de la Llei de sòl és el d'eliminar les càrregues urbanístiques injustificades que hi ha en relació amb els sòls ja urbanitzats i que impedeixen portar a la pràctica les actuacions que regula aquesta Llei. Les càrregues esmentades estan establertes amb una identitat pràctica entre els sòls en situació d'urbanitzats i els sòls en situació rural, amb destinació a una operació de transformació urbanística. En aquest sentit, es completa la breu regulació que conté respecte del sòl en situació d'urbanitzat l'article 12.2, amb l'objectiu de permetre'n la utilització instrumental al servei de l'estatut jurídic bàsic de la propietat del sòl i del règim de valoracions i indemnitzacions. També es pretén limitar, a aquells efectes, la possible consideració com a sòls en situació d'urbanitzats de determinats sòls que, fins i tot a l'empara del planejament urbanístic, i sobre la base de la seva classificació com a sòls urbans en la seva categoria de no consolidats, en absolut la tenen, tant de conformitat amb la definició estatal com amb la mateixa regulació autonòmica. Aquesta modificació es complementa amb la derogació de l'article 2 del Reglament de valoracions, aprovat pel Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, que ja es considera incompatible amb la modificació legal.

Pel que fa a les actuacions de transformació urbanística, s'introdueixen modificacions tendents a adequar els seus paràmetres actuals a la realitat del medi urbà i de les actuacions que es produeixen, tant sobre el patrimoni edificat com sobre els mateixos teixits urbans. Per a això, a les actuacions assenyalades, dins de les quals s'inclouen les actuacions de dotació, s'afegeixen les denominades «actuacions de l'edificació», que engloben tant les de nova edificació i de substitució de l'edificació existent com les de rehabilitació de l'edificació, entenent per aquestes la realització de les obres i els treballs de manteniment o intervenció als edificis existents, les seves instal·lacions i espais comuns, en els termes que disposa la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, quan no concorrin els elements que configuren l'essència de les actuacions de transformació urbanística. Entre aquests, la urbanització, la reforma o renovació d'aquesta i els reajustaments entre noves dotacions i els increments d'edificabilitat o densitat i els canvis d'ús. També s'adapta a aquest nou règim, el dels deures urbanístics que estableix l'article 16 del text refós de la Llei de sòl vigent, a la vegada que s'incorpora en la documentació dels instruments de planificació que compreguin l'ordenació de les intervencions esmentades, una memòria de sostenibilitat econòmica l'objectiu de la qual és assegurar, amb caràcter previ a la seva execució, que es produeix un equilibri adequat entre els beneficis i les càrregues.

Amb la mateixa idea de flexibilitzar, s'inclou una modificació en la regla bàsica estatal que, des de l'any 2007, ha intentat garantir una oferta mínima de sòl per a habitatge assequible, exigint un 30% de l'edificabilitat residencial prevista en tots els sòls que siguin objecte d'actuacions d'urbanització. Aquesta regla, que s'aplicava de la mateixa manera als sòls urbans i als sòls urbanitzables, es flexibilitza de manera específica quan l'actuació es fa sobre sòl en situació d'urbanitzat, amb la idea d'assegurar en la major mesura possible la ja complicada viabilitat de les operacions de renovació urbana que impliquin una reurbanització de l'àmbit d'actuació.

Finalment, també s'inclouen normes excepcionals per als supòsits en què l'actuació es projecta sobre zones molt degradades de les ciutats, o amb un percentatge d'infrahabitatge molt elevat, en què tant la inexistència de sòls disponibles en el seu entorn immediat per dotar de coherència els deures de lliurament de sòl com el compliment de determinades càrregues podrien frustrar-ne la finalitat prioritària, que és superar aquestes situacions. En aquests casos, la regla excepcional es justifica per la necessitat de prioritzar entre els diversos interessos públics en presència.

La disposició final tretzena modifica el text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, i incorpora una nova disposició addicional trenta-quatre que explicita que, en els contractes executats aportant de manera successiva béns i serveis de preu unitari, les demandes de l'Administració que sobrepassin el pressupost màxim que va ser objecte de licitació per adjudicar el contracte tenen el tractament de modificacions previstes en la documentació que regeix la licitació del contracte esmentat.

Les disposicions finals catorzena i quinzena modifiquen, respectivament, el Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, i la Llei 9/2012, de 14 de novembre, de reestructuració i resolució d'entitats de crèdit. En els dos casos es tracta d'incloure meres millores tècniques.

La disposició final setzena modifica la Llei 17/2012, de 27 de desembre, de pressupostos generals de l'Estat per a l'any 2013, per introduir elements addicionals de transparència que, a més, són coincidents amb la pràctica habitual existent en l'actualitat.

La disposició final dissetena modifica la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, novament amb l'objectiu d'aportar una millora tècnica.

La disposició final divuitena remet a un desplegament reglamentari posterior, mitjançant ordre dels ministeris d'Indústria, Energia i Turisme, i de Foment, la determinació de les qualificacions que s'han de requerir per subscriure els informes d'avaluació d'edificis que regula aquesta Llei, així com els mitjans d'acreditació de les qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis.

Les dues últimes disposicions finals, és a dir, la dinovena i la vintena, contenen els continguts habituals dedicats a fonamentar els títols competencials de l'Estat en les matèries regulades i l'entrada en vigor de la mateixa Llei.

TÍTOL PRELIMINAR DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte de la Llei

Aquesta Llei té per objecte regular les condicions bàsiques que garanteixin un desenvolupament sostenible, competitiu i eficient del medi urbà, mitjançant l'impuls i el foment de les actuacions que condueixin a la rehabilitació dels edificis i a la regeneració i renovació dels teixits urbans existents, quan siguin necessàries per assegurar als ciutadans una qualitat de vida adequada i l'efectivitat del seu dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

Article 2. Definicions

Als efectes del que disposa aquesta Llei, i sempre que de la legislació específicament aplicable no en derivi una altra definició més detallada, els conceptes inclosos en aquest article s'han d'interpretar i aplicar amb el significat i l'abast següents:

1. Residència habitual: la que constitueix el domicili de la persona que l'ocupa durant un període superior a 183 dies l'any.

2. **Infrahabitatge:** l'edificació, o part d'aquesta, destinada a habitatge, que no reuneixi les condicions mínimes exigides de conformitat amb la legislació aplicable. En tot cas, s'entén que no reuneixen les condicions esmentades els habitatges que incompleixin els requisits de superfície, nombre, dimensió i característiques de les peces habitables, les que presentin deficiències greus en les seves dotacions i instal·lacions bàsiques i les que no compleixin els requisits mínims de seguretat, accessibilitat universal i habitabilitat exigibles a l'edificació.
3. **Cost de reposició d'una construcció o edificació:** el valor actual de construcció d'un immoble de nova planta, equivalent a l'original en relació amb les característiques constructives i la superfície útil, realitzat amb les condicions necessàries perquè la seva ocupació sigui autoritzable o, si s'escau, quedi en condicions de ser legalment destinat a l'ús que li sigui propi.
4. **Ajustos raonables:** les mesures d'adequació d'un edifici per facilitar l'accessibilitat universal de manera eficaç, segura i pràctica, i sense que suposin una càrrega desproporcionada. Per determinar si una càrrega és proporcionada o no es tenen en compte els costos de la mesura, els efectes discriminatoris que la seva no-adopció podria representar, l'estructura i les característiques de la persona o entitat que l'hagi de posar en pràctica i la possibilitat que aquelles tinguin d'obtenir finançament oficial o qualsevol altra ajuda. S'entén que la càrrega és desproporcionada als edificis constituïts en règim de propietat horitzontal quan el cost de les obres repercutit anualment, i descomptant les ajudes públiques a què es pugui tenir dret, excedeixi les dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.
5. **Complexos immobiliaris:**
 - 5.1. **Complex immobiliari privat:** el complex immobiliari subjecte al règim d'organització unitària de la propietat immobiliària a què es refereix l'article 17.6 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, així com als règims especials de propietat que estableix l'article 24 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.
 - 5.2. **Complex immobiliari urbanístic:** l'integrat, de conformitat amb el que disposa l'article 17.4 del text refós de la Llei de sòl, per superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o el vol, destinades a l'edificació o l'ús privat i al domini públic.
6. **Edifici de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu:** el compost per més d'un habitatge, sense perjudici que pugui contenir, de manera simultània, altres usos diferents del residencial. Amb caràcter assimilat s'entén inclòs en aquesta tipologia l'edifici destinat a ser ocupat o habitat per un grup de persones que, sense constituir un nucli familiar, comparteixin serveis i se sotmetin a un règim comú, com ara hotels o residències.

Article 3. Fins comuns de les polítiques públiques per a un medi urbà més sostenible, eficient i competitiu

Els poders públics han de formular i desenvolupar en el medi urbà les polítiques de la seva competència respectiva d'acord amb els principis de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial, eficiència energètica i complexitat funcional, per:

- a) Possibilitar l'ús residencial en habitatges constitutius de domicili habitual en un context urbà segur, salubre, accessible universalment, de qualitat adequada i integrat socialment, proveït de l'equipament, els serveis, els materials i productes que eliminin o, en tot cas, minimitzin, per aplicació de la millor tecnologia disponible al mercat a un preu raonable, les emissions contaminants i de gasos d'efecte d'hivernacle, el consum d'aigua, energia i la producció de residus, i en millorin la gestió.

- b) Afavorir i fomentar la dinamització econòmica i social i l'adaptació, la rehabilitació i l'ocupació dels habitatges buits o en desús.
- c) Millorar la qualitat i la funcionalitat de les dotacions, infraestructures i espais públics al servei de tots els ciutadans i fomentar uns serveis generals més eficients econòmicament i ambientalment.
- d) Afavorir, amb les infraestructures, dotacions, equipaments i serveis que siguin necessaris, la localització d'activitats econòmiques generadores d'ocupació estable, especialment les que facilitin l'exercici de la recerca científica i de noves tecnologies, i millorin els teixits productius per mitjà d'una gestió intel·ligent.
- e) Garantir l'accés universal dels ciutadans a les infraestructures, dotacions, equipaments i serveis, així com la seva mobilitat.
- f) Integrar en el teixit urbà tots els usos que siguin compatibles amb la funció residencial, per contribuir a l'equilibri de les ciutats i dels nuclis residencials, i afavorir la diversitat d'usos, l'aproximació dels serveis, les dotacions i els equipaments a la comunitat resident, així com la cohesió i la integració social.
- g) Fomentar la protecció de l'atmosfera i l'ús de materials, productes i tecnologies netes que redueixin les emissions contaminants i de gasos d'efecte d'hivernacle del sector de la construcció, així com de materials reutilitzats i reciclats que contribueixin a millorar l'eficiència en l'ús dels recursos.
- h) Prioritzar les energies renovables enfront de la utilització de fonts d'energia fòssil i combatre la pobresa energètica amb mesures a favor de l'eficiència i l'estalvi energètic.
- i) Valorar, si s'escau, la perspectiva turística i permetre i millorar l'ús turístic responsable.
- j) Afavorir la posada en valor del patrimoni urbanitzat i edificat amb valor històric o cultural.
- k) Contribuir a un ús racional de l'aigua, fomentant una cultura d'eficiència en l'ús dels recursos hídrics, basada en l'estalvi i en la reutilització.

TÍTOL I L'INFORME D'AVALUACIÓ DELS EDIFICIS¹

Article 4. L'informe d'avaluació dels edificis

1. Els propietaris d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu poden ser requerits per l'Administració competent, de conformitat amb el que disposa la disposició transitòria primera, perquè acreditin la situació en què estan aquells, almenys en relació amb l'estat de conservació de l'edifici i amb el compliment de la normativa vigent sobre accessibilitat universal, així com sobre el seu grau d'eficiència energètica. L'informe d'avaluació que determini els aspectes que assenyala l'apartat anterior ha d'identificar el bé immoble, amb expressió de la seva referència cadastral, i ha de contenir, de manera detallada:

- a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici.
- b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no-discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici, d'acord amb la normativa vigent, i establir si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per satisfer-les.
- c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment que estableix per a aquesta la normativa vigent.

¹ Vid. art. 118 LOUS (§9).

Quan, de conformitat amb la normativa autonòmica o municipal, hi hagi un informe d'inspecció tècnica que ja permeti avaluar els aspectes que assenyalen les lletres a) i b) anteriors, es pot complementar amb la certificació esmentada a la lletra c), i té els mateixos efectes que l'informe que regula aquesta Llei. Així mateix, quan contingui tots els elements requerits de conformitat amb aquella normativa, pot tenir els efectes derivats d'aquesta, tant pel que fa a la possible exigència de la rectificació de les deficiències observades com pel que fa a la possible realització d'aquestes en substitució i a càrrec dels obligats, amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que siguin procedents, de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística aplicable.

2. L'informe d'avaluació fet per encàrrec de la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris que es refereixin a la totalitat d'un edifici o complex immobiliari estén la seva eficàcia a tots i cadascun dels locals i habitatges existents.

3. L'informe d'avaluació té una periodicitat mínima de deu anys, i les comunitats autònomes i els ajuntaments poden establir una periodicitat menor.

4. L'incompliment del deure de formalitzar dins del termini i en la forma escaients l'informe d'avaluació que regulen aquest article i la disposició transitòria primera té la consideració d'infracció urbanística, amb el caràcter i les conseqüències que atribueixi la normativa urbanística aplicable a l'incompliment del deure de dotar-se de l'informe d'inspecció tècnica d'edificis o equivalent en el termini establert expressament.

5. Els propietaris d'immobles obligats a la realització de l'informe que regula aquest article n'han de remetre una còpia a l'organisme que determini la comunitat autònoma, amb la finalitat que aquesta informació formi part d'un registre integrat únic.² La mateixa regla és aplicable en relació amb l'informe que acrediti la realització de les obres corresponents, en els casos en què l'informe d'avaluació integri el corresponent a la inspecció tècnica, en els termes que preveu l'últim paràgraf de l'apartat 2, i sempre que d'aquest últim se'n derivi la necessitat de solucionar les deficiències observades a l'immoble.

Article 5. Coordinació administrativa

Per assegurar els principis d'informació, coordinació i eficàcia en l'actuació de les administracions públiques, i facilitar el coneixement ciutadà en relació amb la sostenibilitat i qualitat del medi urbà i el parc edificat, els informes d'avaluació dels edificis han de servir per nodrir els censos de construccions, edificis, habitatges i locals que requereixin rehabilitació, a què es refereix la disposició addicional primera.

Article 6. Capacitació per a l'informe d'avaluació dels edificis

1. L'informe de l'avaluació dels edificis pot ser subscrit tant pels tècnics facultatius competents com, si s'escau, per les entitats d'inspecció registrades que hi puguin haver a les comunitats autònomes, sempre que comptin amb els tècnics esmentats. A aquests efectes es considera tècnic facultatiu competent el que estigui en possessió de qualsevol de les titulacions acadèmiques i professionals habilitants per a la redacció de projectes o direcció d'obres i direcció d'execució d'obres d'edificació, segons el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, o hagi acreditat la qualificació necessària per a la realització de l'informe, segons el que estableix la disposició final divuitena.

Aquests tècnics, quan ho considerin necessari, poden recollir, en relació amb els aspectes relatius a l'accessibilitat universal, el criteri expert de les entitats i associacions de persones amb discapacitat que comptin amb una trajectòria acreditada en l'àmbit territorial de què es tracti i tinguin entre els seus fins socials la promoció d'aquesta accessibilitat.

² Vid. DA 10a LOUS (§9).

2. Quan es tracti d'edificis pertanyents a les administracions públiques enumerades a l'article 2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, poden subscriure els informes d'avaluació, si s'escau, els responsables dels serveis tècnics corresponents que, per la seva capacitat professional, puguin assumir les mateixes funcions a què es refereix l'apartat anterior.

3. Les deficiències que s'observin en relació amb l'avaluació del que disposa l'article 4.2 s'han de justificar a l'informe sota el criteri i la responsabilitat del tècnic competent que el subscrigui.

TÍTOL II LES ACTUACIONS SOBRE EL MEDI URBÀ

CAPÍTOL I ACTUACIONS I SUBJECTES OBLIGATS

Article 7. Objecte de les actuacions³

1. De conformitat amb el que disposa aquesta Llei, en la legislació estatal sobre sòl i edificació, i en la legislació d'ordenació territorial i urbanística, les actuacions sobre el medi urbà es defineixen com les que tenen per objecte fer obres de rehabilitació de l'edificació, quan hi ha situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions, i de regeneració i renovació urbanes, quan afectin tant edificis com teixits urbans i poden arribar a incloure obres de nova edificació en substitució d'edificis demolits prèviament.

2. Les actuacions de regeneració i renovació urbanes tenen, a més, caràcter integrat quan articulin mesures socials, ambientals i econòmiques emmarcades en una estratègia administrativa global i unitària.

Article 8. Subjectes obligats

La realització de les obres compreses en les actuacions a què es refereix l'article anterior correspon, a més dels subjectes als quals la legislació d'ordenació territorial i urbanística atribueix aquesta obligació, als següents:

- a) Els propietaris i els titulars de drets d'ús atorgats per aquests, en la proporció acordada en el corresponent contracte o negoci jurídic que legítimi l'ocupació. En absència d'aquest, o quan el contracte no contingui cap clàusula relativa a la proporció esmentada, correspon a aquests o a aquells, en funció de si les obres tenen o no el caràcter de reparacions menors motivades per l'ús diari de l'habitatge, les seves instal·lacions i serveis. La determinació s'ha de fer d'acord amb la normativa reguladora de la relació contractual i, si s'escau, amb les proporcions que figurin en el Registre de la Propietat, relatives al bé i als seus elements annexos d'ús privatiu.
- b) Les comunitats de propietaris i, si s'escau, les agrupacions de comunitats de propietaris, així com les cooperatives d'habitatges, respecte als elements comuns de la construcció, l'edifici o complex immobiliari en règim de propietat horitzontal i dels condominis, sense perjudici del deure dels propietaris de les finques o elements separats d'ús privatiu de contribuir, en els termes dels estatuts de la comunitat o agrupació de comunitats o de la cooperativa, a les despeses en què incorrin aquestes últimes.

³ Vid. art. 28 DOT (§8) que preveu, amb caràcter general, la reconversió de zones degradades en nuclis urbans. Així mateix, els art. 77 i 78 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears ([*BOIB núm. 106, de 21 de juliol*](#)), regulen la reconversió de zones turístiques saturades o madures.

- c) Les administracions públiques, quan afectin elements propis de la urbanització i no hi hagi el deure legal per als propietaris d'assumir-ne el cost, o quan aquestes financin part de l'operació amb fons públics, en els supòsits d'execució subsidiària, a càrrec dels obligats.

CAPÍTOL II ORDENACIÓ I GESTIÓ

Article 9. La iniciativa en l'ordenació de les actuacions

1. La iniciativa per proposar l'ordenació de les actuacions de rehabilitació de l'edificació i les de regeneració i renovació urbanes pot partir de les administracions públiques, les entitats públiques adscrites a aquestes o que en depenen i els propietaris. En concret, estan legitimats per a això les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatge constituïdes a aquest efecte, els propietaris de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes, els titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualssevol dels subjectes anteriors.⁴

2. Les administracions públiques han d'adoptar mesures que assegurin la realització de les obres de conservació, i l'execució d'actuacions de rehabilitació de l'edificació, de regeneració i renovació urbanes que siguin necessàries i, si s'escau, han de formular i executar els instruments que les estableixin, quan hi hagi situacions d'insuficiència o degradació dels requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat de les edificacions; obsolescència o vulnerabilitat de barris, d'àmbits, o de conjunts urbans homogenis; o situacions greus de pobresa energètica. Són prioritàries, en aquests casos, les mesures que siguin procedents per eliminar situacions d'infrahabitatge, per garantir la seguretat, salubritat, habitabilitat i accessibilitat universal i un ús racional de l'energia, així com les que, amb aquests objectius, parteixin bé de la iniciativa dels mateixos particulars inclosos en l'àmbit, bé d'una àmplia participació d'aquests en aquesta.

Article 10. Regles bàsiques per a l'ordenació i execució de les actuacions

1. Les actuacions de rehabilitació de l'edificació i les de regeneració i renovació urbanes que impliquin la necessitat d'alterar l'ordenació urbanística vigent han d'observar els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable per dur a terme la modificació corresponent. No obstant això, aquesta legislació pot preveure que determinats programes o altres instruments d'ordenació s'aprovin de manera simultània a aquella modificació, o independentment d'aquesta, pels procediments d'aprovació de les normes reglamentàries, amb els mateixos efectes que tindrien els mateixos plans d'ordenació urbanística. En qualsevol cas, han d'incorporar l'informe o la memòria de sostenibilitat econòmica que regula l'article següent.

Les actuacions que no requereixin l'alteració de l'ordenació urbanística vigent necessiten la delimitació i aprovació d'un àmbit d'actuació conjunta, que pot ser continu o discontinu, o la identificació de l'actuació aïllada que correspongui, a proposta dels subjectes que esmenta l'article anterior, i a elecció de l'Ajuntament.

2. L'acord administratiu mitjançant el qual es delimitin els àmbits d'actuació conjunta o s'autoritzin les actuacions que s'hagin d'executar de manera aïllada ha de garantir, en tot cas, la realització de les notificacions requerides per la legislació aplicable i el tràmit d'informació al públic quan aquest sigui preceptiu, i han de contenir, a més i com a mínim, els aspectes següents:⁵

⁴ Vid. art. 52.3 LOUS (§9).

⁵ Vid. art. 39, 42.1 a i 45.4 LOUS (§9).

- a) Avanç de l'equidistribució que sigui necessària, entenent per aquesta la distribució, entre tots els afectats, dels costos derivats de l'execució de l'actuació corresponent i dels beneficis imputables a aquesta, incloent-hi les ajudes públiques i tots els que permetin generar algun tipus d'ingrés vinculat a l'operació.

L'equidistribució ha de prendre com a base les quotes de participació que corresponguin a cada un dels propietaris a la comunitat de propietaris o a l'agrupació de comunitats de propietaris, a les cooperatives d'habitatges que es puguin constituir a aquest efecte, així com la participació que, si s'escau, correspongui, de conformitat amb l'acord a què s'hagi arribat, a les empreses, entitats o societats que hagin d'intervenir en l'operació, per retribuir la seva actuació.

- b) El pla de real·lotjament temporal i definitiu, i de retorn a què doni lloc, si s'escau.

3. És possible ocupar les superfícies d'espais lliures o de domini públic que siguin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements, així com les superfícies comunes d'ús privatiu, com ara vestíbuls, replans, sobrecobertes, volades i porxos, tant si s'ubiquen a terra, com en el subsòl o en el vol, quan no sigui viable, tècnicament o econòmicament, cap altra solució per garantir l'accessibilitat universal i sempre que assegurí la funcionalitat dels espais lliures, dotacions públiques i altres elements del domini públic. A aquests efectes, els instruments d'ordenació urbanística han de garantir l'aplicació d'aquesta regla, bé permetent que aquelles superfícies no computin a efectes del volum edificable, ni de distàncies mínimes a llindes, altres edificacions o a la via pública o alineacions, bé aplicant qualsevol altra tècnica que, de conformitat amb la legislació aplicable, aconseguixi la mateixa finalitat.⁶

4. El que disposa l'apartat anterior també és aplicable als espais que requereixin la realització d'obres que aconseguixin reduir almenys en un 30 per cent la demanda energètica anual de calefacció o refrigeració de l'edifici i que consisteixin en:

- a) La instal·lació d'aïllament tèrmic o façanes ventilades per l'exterior de l'edifici, o el tancament o envidrament de les terrasses ja ensostrades.
- b) La instal·lació de dispositius bioclimàtics adossats a les façanes o cobertes.
- c) La realització de les obres i la implantació de les instal·lacions necessàries per a la centralització o dotació d'instal·lacions energètiques comunes i de captadors solars o altres fonts d'energia renovables a les façanes o cobertes quan aconseguixin reduir el consum anual d'energia primària no renovable de l'edifici, almenys, en un 30 per cent.
- d) La realització d'obres en zones comunes o habitatges que aconseguixin reduir, almenys en un 30 per cent, el consum d'aigua en el conjunt de l'edifici.

5. Quan les actuacions que esmenten els apartats anteriors afectin immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre règim de protecció, s'han de buscar solucions innovadores que permetin fer les adaptacions que siguin necessàries per millorar l'eficiència energètica i garantir l'accessibilitat, sense perjudici de la preservació necessària dels valors objecte de protecció. En qualsevol cas, han de rebre l'informe favorable, o ser autoritzades, si s'escau, per l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seva pròpia normativa.⁷

Article 11. Memòria de viabilitat econòmica⁸

L'ordenació i execució de les actuacions que esmenta l'article anterior requereix la realització, amb caràcter previ, d'una memòria que n'asseguri la viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un equilibri

⁶ Vid. art. 42.1 g LOUS (§9).

⁷ Vid. Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (*BOIB núm. 165, de 29 de desembre*).

⁸ Vid. art. 39 LOUS (§9).

adequat entre els beneficis i les càrregues que se'n deriven per als propietaris inclosos en el seu àmbit d'actuació i ha de contenir, almenys, els elements següents:

- a) Un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i, si s'escau, dels proposats, amb identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques referides a edificabilitat, usos i tipologies de l'edificació i xarxes públiques que seria necessari modificar. La memòria ha d'analitzar, en concret, les modificacions sobre increment d'edificabilitat o densitat, o introducció de nous usos, així com la possible utilització del sòl, vol i subsòl de manera diferenciada, per aconseguir un acostament més gran a l'equilibri econòmic, a la rendibilitat de l'operació i a la no-superació dels límits del deure legal de conservació.
- b) Les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat, estimació de l'import de la inversió, incloent-hi tant les ajudes públiques, directes i indirectes, com les indemnitzacions corresponents, així com la identificació del subjecte o subjectes responsables del deure de pagar les xarxes públiques.
- c) L'anàlisi de la inversió que pugui atreure l'actuació i la justificació que aquesta és capaç de generar ingressos suficients per finançar la major part del cost de la transformació física proposada, garantint el menor impacte possible en el patrimoni personal dels particulars, mesurat en qualsevol cas dins dels límits del deure legal de conservació.

L'anàlisi que esmenta el paràgraf anterior ha de fer constar, si s'escau, la possible participació d'empreses de rehabilitació o prestadores de serveis energètics, de proveïment d'aigua, o de telecomunicacions, quan assumeixin el compromís d'integrar-se en la gestió, mitjançant el finançament de part d'aquesta, o de la xarxa d'infraestructures que els competeixi, així com el finançament de l'operació per mitjà d'estalvis amortitzables en el temps.

- d) L'horitzó temporal que, si s'escau, sigui necessari per garantir l'amortització de les inversions i el finançament de l'operació.
- e) L'avaluació de la capacitat pública necessària per assegurar el finançament i el manteniment de les xarxes públiques que hagin de ser finançades per l'Administració, així com el seu impacte en les hisendes públiques corresponents.

Article 12. Efectes de la delimitació dels àmbits de gestió i execució de les actuacions⁹

1. La delimitació espacial de l'àmbit d'actuació de rehabilitació de l'edificació i de regeneració i renovació urbanes, sigui conjunta o aïllada, un cop ferma en via administrativa, provoca els efectes següents:

- a) Comporta la declaració de la utilitat pública o, si s'escau, l'interès social, als efectes de l'aplicació dels règims d'expropiació, venda i substitució forçoses dels béns i drets necessaris per a la seva execució, i la seva subjecció als drets de tempteig i retracte a favor de l'Administració actuant, a més dels altres que es deriven expressament del que disposa la legislació aplicable.
- b) Legitima l'ocupació de les superfícies d'espais lliures o de domini públic de titularitat municipal que siguin indispensables per a la instal·lació d'ascensors o altres elements per garantir l'accessibilitat universal, i l'aprovació definitiva és causa suficient perquè s'estableixi una cessió d'ús del vol pel temps en què es mantingui l'edificació o, si s'escau, la seva requalificació i desafectació, amb alienació posterior a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris corresponent, sempre que qualsevol altra

⁹ Vid. art. 80.3 LOUS (§9), que estableix un termini de 3 mesos des de l'aprovació de la delimitació de l'àmbit perquè els interessats formulin el projecte de reparcel·lació.

solució sigui inviable tècnicament o econòmicament i quedi garantida la funcionalitat del domini públic corresponent.

Quan, amb les finalitats i amb els requisits que preveu el paràgraf anterior, sigui necessari ocupar béns de domini públic pertanyents a altres administracions, els ajuntaments poden sol·licitar al seu titular la cessió d'ús o desafectació d'aquests, la qual ha de procedir, si s'escau, de conformitat amb el que preveu la legislació reguladora del bé corresponent.

- c) Marca l'inici de les actuacions a realitzar, de conformitat amb la forma de gestió per la qual hagi optat l'Administració actuant.

2. La conformitat o autorització administratives corresponents a qualssevol de les actuacions que esmenta l'apartat 1 determina l'afecció real directa i immediata, per determinació legal, de les finques constitutives d'elements privatis de règims de propietat horitzontal o de complex immobiliari privat, sigui quin sigui el seu propietari, al compliment del deure de pagar les obres. L'afecció real s'ha de fer constar mitjançant una nota marginal en el Registre de la Propietat, amb constància expressa del seu caràcter de garantia real i amb el mateix règim de preferència i prioritat establert per a l'afecció real al pagament de quotes d'urbanització en les actuacions de transformació urbanística.

Article 13. Les formes d'execució

1. Les administracions públiques poden utilitzar, per dur a terme l'activitat d'execució de les actuacions de rehabilitació de l'edificació i les de regeneració i renovació urbanes, totes les modalitats de gestió directa i indirecta admeses per la legislació de règim jurídic, de contractació de les administracions públiques, de règim local i d'ordenació territorial i urbanística.¹⁰

2. En funció de la forma de gestió que s'adopti, les següents regles procedimentals comunes són aplicables en tot cas:

- a) En l'expropiació, no és necessari el consentiment del propietari per pagar el corresponent preu just expropiatori en espècie, quan aquest s'efectuï dins del mateix àmbit de gestió i dins del termini temporal establert per a l'acabament de les obres corresponents. Així mateix, l'alliberament de l'expropiació no té caràcter excepcional, i pot ser acordat discrecionalment per l'Administració actuant, quan s'aportin garanties suficients, per part del propietari alliberat, en relació amb el compliment de les obligacions que li corresponguin.¹¹
- b) En l'execució subsidiària a càrrec de l'Administració pública, aquesta substitueix el titular o titulars de l'immoble o immobles, i assumeix la facultat d'edificar o de rehabilitar-los amb càrrec a aquells.¹²

3. Tant en els supòsits que preveu l'apartat anterior com en tots els altres que derivin d'una actuació d'iniciativa pública, l'Administració ha de resoldre si executa les obres directament o si procedeix a la seva adjudicació per mitjà de la convocatòria d'un concurs públic, i en aquest cas, les bases determinen els criteris aplicables per a la seva adjudicació i el percentatge mínim de sostre edificat que s'ha d'atribuir als propietaris de l'immoble objecte de la substitució forçosa, en règim de propietat horitzontal. En els concursos esmentats poden presentar ofertes qualssevol persones físiques o jurídiques, interessades a assumir la gestió de l'actuació, incloent-hi els propietaris que formin part de l'àmbit corresponent. A aquests efectes, aquests han de constituir prèviament una associació administrativa que s'ha de regir pel que disposa la legislació d'ordenació territorial i urbanística, en relació amb les entitats urbanístiques de conservació. L'adjudicació del

¹⁰ Respecte a la legislació d'ordenació territorial i urbanística, l'art. 71.2 LOUS (§9) preveu diferents modalitats d'execució de planejament.

¹¹ Vid. art. 95.7 i 129.1 LOUS (§9).

¹² La substitució regulada en aquesta lletra està prevista en l'art. 89.4 LOUS (§9).

concurs ha de tenir en compte, amb caràcter preferent, les alternatives o ofertes que proposin termes adequadament avantatjosos per als propietaris afectats, excepte en el cas d'incompliment de la funció social de la propietat o dels terminis establerts per a la seva execució, tal com regula l'article 9.2 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i establir incentius, atraure inversió i oferir garanties o possibilitats de col·laboració amb aquests; i les que produeixin un benefici més gran per a la col·lectivitat en el seu conjunt i proposin obres d'eliminació de les situacions d'infrahabitatge, de compliment del deure legal de conservació, de garantia de l'accessibilitat universal, o de millora de l'eficiència energètica.

Així mateix, es poden subscriure convenis de col·laboració entre les administracions públiques i les entitats públiques adscrites a aquestes o que en depenen, que tinguin com a objecte, entre d'altres, concedir l'execució a un consorci creat prèviament, o a una societat de capital mixt de durada limitada, o per temps indefinit, en què les administracions públiques han de tenir la participació majoritària i han d'exercir, en tot cas, el control efectiu, o la posició decisiva en el seu funcionament.

Article 14. Els drets de real·lotjament i de retorn¹³

1. En l'execució de les actuacions que preveu aquesta Llei que requereixin el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que en constitueixin la residència habitual, han de garantir el dret d'aquells al real·lotjament en els termes que estableixen la Llei de sòl i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística:

- a) L'Administració expropiant o, si s'escau, el beneficiari de l'expropiació, quan s'actui per expropiació. A aquests efectes, han de posar a disposició d'aquells habitatges en les condicions de venda o lloguer vigents per als habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública i superfície adequada a les seves necessitats, dins dels límits establerts per la legislació protectora. El lliurament de l'habitatge de reemplaçament, en el règim en què s'estigui ocupant l'expropiat, ha d'equivaldre a l'abonament del preu just expropiatori, llevat que l'expropiat opti per percebre'l en metàl·lic, i en aquest cas no té dret de real·lotjament.
- b) El promotor de l'actuació, quan s'actui mitjançant àmbits de gestió conjunta, mitjançant procediments no expropiatoris. En aquests casos, el promotor ha de garantir el real·lotjament en les condicions que estableixi la legislació aplicable.

2. Quan s'actui de manera aïllada i no correspongui aplicar l'expropiació, els arrendataris que, a conseqüència de les obres de rehabilitació o demolició no puguin fer ús dels habitatges arrendats, tenen el dret a un allotjament provisional, així com a retornar quan sigui possible, i els dos drets són exercitables enfront del propietari de la nova edificació, i pel temps que resti fins a la finalització del contracte.

Per fer efectiu el dret de retorn, el propietari de la finca ha de proporcionar un nou habitatge, la superfície del qual no sigui inferior al cinquanta per cent de l'anterior i sempre que tingui, almenys, noranta metres quadrats, o no inferior a la que tenia, si no arribava a la superfície esmentada, de característiques anàlogues a aquella i que estigui ubicada en el mateix solar o a l'entorn de l'edifici demolit o rehabilitat.

3. El dret de real·lotjament és personal i intransferible, excepte en el cas dels hereus forçosos o del cònjuge supervivent, sempre que acreditin que comparteixen amb el titular en termes de residència habitual l'habitatge objecte del real·lotjament.

4. Qualsevol procediment de real·lotjament ha de respectar, almenys, les següents normes procedimentals comunes:

- a) L'Administració actuant ha d'identificar els ocupants legals a què fa referència l'apartat 1, mitjançant qualsevol mitjà admès en dret, els ha de notificar la inclusió de

¹³ Vid. art. 77.6 LOUS (§9).

l'immoble en l'actuació corresponent, i els ha d'atorgar un tràmit d'audiència que, en cas que també hi hagi un termini d'informació pública, ha de coincidir amb aquest.

- b) Durant el tràmit d'audiència o informació al públic, els interessats, a més d'acreditar que compleixen els requisits legals necessaris per ser titulars del dret de real·lotjament, poden sol·licitar el reconeixement d'aquest dret o renunciar al seu exercici. L'absència de contestació no impedeix l'Administració continuar el procediment.
- c) Una vegada finalitzat el tràmit que preveu la lletra anterior, l'Administració ha d'aprovar el llistat definitiu de les persones que tenen dret a real·lotjament, si no ho ha fet abans, i ho ha de notificar als afectats.
- d) No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, es pot reconèixer el dret de real·lotjament d'altres persones que, amb posterioritat al moment corresponent, acreditin que reuneixen els requisits legals per tenir aquest dret.

5. Per fer efectiu el dret de real·lotjament és necessari oferir un habitatge per cada un dels habitatges afectats per l'actuació, bé en el mateix àmbit d'actuació, o, si no és possible, el més proper a aquest. Quan no sigui materialment possible oferir l'habitatge esmentat, els titulars del dret de real·lotjament tenen dret al seu equivalent econòmic.

L'habitatge de substitució ha de tenir una superfície adequada a les necessitats del titular del dret de real·lotjament i, en cas que aquest sigui una persona amb discapacitat, ha de ser un habitatge accessible o concorde amb les necessitats derivades de la discapacitat.

El dret de real·lotjament en tot cas ha de respectar els límits establerts per la legislació sobre habitatge protegit que sigui aplicable.

6. El reconeixement del dret de real·lotjament és independent del dret a percebre la indemnització que correspongui, quan s'extingeixin drets preexistents, llevat del que disposa la lletra a) de l'apartat 1.

CAPÍTOL III FÓRMULES DE COOPERACIÓ I COORDINACIÓ PER PARTICIPAR EN L'EXECUCIÓ

Article 15. Facultats dels subjectes legítims

1. Poden participar en l'execució de les actuacions de rehabilitació de l'edificació i en les de regeneració i renovació urbanes, a més de les administracions públiques competents, les entitats públiques adscrites a aquestes o que en depenen i les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatges i les associacions administratives constituïdes a aquest efecte, els propietaris de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes i els titulars de drets reals o d'aprofitament, així com les empreses, entitats o societats que intervinguin per qualsevol títol en aquestes operacions i les associacions administratives que aquests constitueixin d'acord amb el que preveu la legislació sobre ordenació territorial i urbanística o, si no n'hi ha, l'article següent.

2. La participació en l'execució de les actuacions que preveu aquesta Llei s'ha de produir, sempre que sigui possible, en un règim d'equidistribució de càrregues i beneficis.

3. Als efectes de la seva participació en les actuacions que regula aquesta Llei, els subjectes que esmenta l'apartat 1, d'acord amb la seva pròpia naturalesa, poden:

- a) Actuar en el mercat immobiliari amb plena capacitat jurídica per a totes les operacions, incloses les creditícies, relacionades amb el compliment del deure de conservació, així com amb la participació en l'execució d'actuacions de rehabilitació i en les de regeneració i renovació urbanes que corresponguin. A aquest efecte poden elaborar, per iniciativa pròpia o per encàrrec del responsable de la gestió de l'actuació de què es tracti, els corresponents plans o projectes de gestió corresponents a l'actuació.

- b) Constituir-se en associacions administratives per participar en els concursos públics que l'Administració convoqui als efectes d'adjudicar l'execució de les obres corresponents, com a fiduciàries amb ple poder dispositiu sobre els elements comuns del corresponent edifici o complex immobiliari i les finques pertanyents als propietaris membres d'aquelles, sense més limitacions que les que estableixen els seus estatuts corresponents.
- c) Assumir, per si mateixos o en associació amb altres subjectes, públics o privats, intervinents, la gestió de les obres.
- d) Constituir un fons de conservació i de rehabilitació, que s'ha de nodrir amb aportacions específiques dels propietaris amb aquesta finalitat i amb el qual es poden cobrir impagats de les quotes de contribució a les obres corresponents.
- e) Ser beneficiaris directes de qualssevol mesures de foment establertes pels poders públics, així com perceptores i gestores de les ajudes atorgades als propietaris de finques.
- f) Atorgar escriptures públiques de modificació del règim de propietat horitzontal, tant pel que fa als elements comuns com a les finques d'ús privatiu, a fi d'acomodar aquest règim als resultats de les obres de rehabilitació de l'edificació i de regeneració i renovació urbanes en la gestió de les quals participin o que portin a terme directament.
- g) Ser beneficiaris de l'expropiació de les parts de pisos o locals d'edificis, destinats predominantment a ús d'habitatge i constituïts en règim de propietat horitzontal, que siguin indispensables per instal·lar els serveis comuns que hagi previst l'Administració en plans, delimitació d'àmbits i ordres d'execució, perquè és inviable, tècnicament o econòmicament, qualsevol altra solució i sempre que quedi garantit el respecte de la superfície mínima i els estàndards exigits per a locals, habitatges i espais comuns dels edificis.
- h) Sol·licitar crèdits amb l'objectiu d'obtenir finançament per a les obres de conservació i les actuacions que regula aquesta Llei.

Article 16. Associacions administratives

1. Les associacions administratives a què es refereix l'article 15 tenen personalitat jurídica pròpia i naturalesa administrativa, i es regeixen pels seus estatuts i pel que disposa aquest article, amb independència de les altres regles procedimentals específiques que provenguin de la legislació d'ordenació territorial i urbanística. Depenen de l'Administració urbanística actuant, a la qual competeix l'aprovació dels seus estatuts, moment a partir del qual adquireixen la personalitat jurídica.

2. Els acords d'aquestes associacions s'han d'adoptar per majoria simple de quotes de participació, llevat que en els estatuts o en altres normes s'estableixi un quòrum especial per a determinats supòsits. Aquests acords es poden impugnar en alçada davant l'Administració urbanística actuant.

3. La dissolució de les associacions que esmenta aquest article es produeix pel compliment de les finalitats per a les quals es van crear i requereix, en tot cas, l'acord de l'Administració urbanística actuant. No obstant això, no és procedent l'aprovació de la dissolució de l'entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que quedin pendents.

Article 17. Convenis per al finançament de les actuacions

1. Les administracions públiques actuants, els agents responsables de la gestió i execució d'actuacions de rehabilitació de l'edificació i de regeneració i renovació urbanes, així com els altres subjectes que esmenta l'article 15.1, poden subscriure entre si, als efectes de facilitar-ne la gestió i l'execució, entre d'altres, els contractes següents:

- a) Contracte de cessió, amb facultat d'arrendament o atorgament de dret d'explotació a tercers, de finques urbanes o d'elements d'aquestes per un temps determinat a canvi del pagament ajornat de la part del cost que correspongui abonar als propietaris de les finques.
 - b) Contracte de permuta o cessió de terrenys o de part de l'edificació subjecta a rehabilitació per determinada edificació futura.
 - c) Contracte d'arrendament o cessió d'ús de local, habitatge o qualsevol altre element d'un edifici per termini determinat a canvi de pagament per l'arrendatari o cessionari del pagament de tots o d'algun dels conceptes següents: impostos, taxes, quotes a la comunitat o agrupació de comunitats de propietaris o de la cooperativa, despeses de conservació i obres de rehabilitació i regeneració i renovació urbanes.
 - d) Conveni d'explotació conjunta de l'immoble o de parts d'aquest.
2. En el cas de les cooperatives d'habitatges, els contractes a què fan referència les lletres a) i c) de l'apartat anterior només afecten els locals comercials i les instal·lacions i edificacions complementàries de la seva propietat, tal com estableix la legislació específica.

Article 18. Cooperació interadministrativa

1. Es poden beneficiar de la col·laboració i la cooperació econòmica de l'Administració General de l'Estat, en qualsevol de les formes previstes legalment i tenint prioritat en les ajudes estatals vigents, les actuacions amb cobertura en els corresponents plans estatals que tinguin per objecte:

- a) La conservació, la rehabilitació de l'edificació i la regeneració i renovació urbanes tal com es defineixen en aquesta Llei i es conceben en els plans estatals corresponents.
- b) L'elaboració i aprovació dels instruments necessaris per a l'ordenació i la gestió de les actuacions que regula aquesta Llei i, en especial, dels que tinguin per finalitat actuar sobre àmbits urbans degradats, desafavorits i vulnerables o que pateixin problemes de naturalesa anàloga que combinin variables econòmiques, ambientals i socials.
- c) Les altres actuacions que, amb independència del que disposa la lletra anterior, tinguin com a objecte actuar en àmbits de gestió aïllada o conjunta, amb la finalitat d'eliminar l'infrahabitatge, garantir l'accessibilitat universal o millorar l'eficiència energètica dels edificis.

2. Les administracions públiques han de fomentar de manera conjunta l'activitat econòmica, la sostenibilitat ambiental i la cohesió social i territorial. A aquests efectes, poden subscriure els convenis interadministratius d'assignació de fons que corresponguin.

Article 19. Organització de la cooperació

1. Les administracions públiques que cooperin en la gestió de les actuacions que regula aquesta Llei poden acordar mitjançant conveni, en el qual poden participar les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, així com, si s'escau, les associacions administratives d'unes i altres i els restants subjectes que esmenta l'article 15, els aspectes següents:

- a) L'organització de la gestió de l'execució, que pot revestir la forma de consorci o de societat mercantil de capital mixt, fins i tot amb participació privada minoritària.
- b) El procediment i la competència per determinar el gestor directament responsable de l'execució quan no l'assumeixi directament una de les administracions actuants o el consorci o la societat constituïts a aquest efecte.
- c) Els termes i les condicions concretes, incloses les ajudes i incentius públics, de l'ordenació i l'execució de l'actuació de què es tracti, els quals, al seu torn, es poden concretar mitjançant acords entre el gestor responsable de l'actuació i qualsevol dels subjectes que esmenta l'article 15.

2. Tots els convenis a què es refereix l'apartat anterior tenen caràcter juridicoadministratiu, i correspon a la jurisdicció contenciosa administrativa el coneixement de qualssevol qüestions relacionades amb aquests.

(...)

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Informació al servei de les polítiques públiques per a un medi urbà sostenible¹⁴

Per assegurar l'obtenció, l'actualització permanent i l'explotació de la informació necessària per al desenvolupament de les polítiques i les accions a què es refereixen els articles 3, 4 i 5 d'aquesta Llei, l'Administració General de l'Estat, en col·laboració amb les comunitats autònomes i les administracions locals, ha de definir i promoure l'aplicació dels criteris i principis bàsics que possibilitin, des de la coordinació i complementació amb les administracions competents en la matèria, la formació i l'actualització permanent d'un sistema informatiu general i integrat, comprensiu, almenys, dels instruments següents:

- a) Censos de construccions, edificis, habitatges i locals desocupats i dels que requereixen una millora o rehabilitació.
- b) Mapes d'àmbits urbans deteriorats, obsolets, desafavorits o en dificultats, que requereixen una regeneració i renovació urbanes, o actuacions de rehabilitació de l'edificació.
- c) El sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, que preveu la disposició addicional primera del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, a través del qual els ciutadans tenen dret a obtenir per mitjans electrònics tota la informació urbanística provinent de les diferents administracions, respecte a l'ordenació del territori portada a terme per aquestes.

Disposició addicional segona. Cadastre immobiliari

El que disposa aquesta Llei s'entén sense perjudici del que preveu el text refós de la Llei del cadastre immobiliari, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, en particular pel que fa a la utilització de la referència cadastral, la incorporació de la certificació cadastral descriptiva i gràfica i les obligacions de comunicació, col·laboració i subministrament d'informació que preveu la normativa cadastral.

Disposició addicional tercera. Infraccions en matèria de certificació de l'eficiència energètica dels edificis

1. Constitueixen infraccions administratives en matèria de certificació d'eficiència energètica dels edificis les accions o omissions tipificades i sancionades en aquesta disposició i en la disposició addicional següent, sense perjudici d'altres responsabilitats civils, penals o d'un altre ordre que puguin concórrer.

2. Les infraccions en matèria de certificació energètica dels edificis es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

3. Constitueixen infraccions molt greus en l'àmbit de la certificació energètica dels edificis:

- a) Falsejar la informació en l'expedició o el registre de certificats d'eficiència energètica.
- b) Actuar com a tècnic certificador sense reunir els requisits exigits legalment per ser-ho.

¹⁴ Vid. DA 2a i DF 2a.4 LOUS (§9).

- c) Actuar com a agent independent autoritzat per al control de la certificació de l'eficiència energètica dels edificis sense comptar amb l'habilitació deguda atorgada per l'òrgan competent.
- d) Publicitar en la venda o el lloguer d'edificis o part d'edificis una qualificació d'eficiència energètica que no tingui al darrere un certificat en vigor degudament registrat.
- e) Igualment, són infraccions molt greus les infraccions greus que preveu l'apartat 4, quan durant els tres anys anteriors a la seva comissió se li hagi imposat a l'infractor una sanció ferma pel mateix tipus d'infracció.
- 4. Constitueixen infraccions greus:
 - a) Incomplir les condicions que estableix la metodologia de càlcul del procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
 - b) Incomplir l'obligació de presentar el certificat d'eficiència energètica davant l'òrgan competent de la comunitat autònoma en matèria de certificació energètica d'on s'ubiqui l'edifici, per al seu registre.
 - c) No incorporar el certificat d'eficiència energètica de projecte en el projecte d'execució de l'edifici.
 - d) Exhibir una etiqueta que no es correspongui amb el certificat d'eficiència energètica vàlidament emès, registrat i en vigor.
 - e) Vendre o llogar un immoble sense que el venedor o arrendador lliuri el certificat d'eficiència energètica, vàlid, registrat i en vigor, al comprador o arrendatari.
 - f) Igualment, són infraccions greus les infraccions lleus que preveu l'apartat 5, quan durant l'any anterior a la seva comissió se li hagi imposat a l'infractor una sanció ferma pel mateix tipus d'infracció.
- 5. Constitueixen infraccions lleus:
 - a) Publicitar la venda o el lloguer d'edificis o unitats d'edificis que hagin de disposar d'un certificat d'eficiència energètica sense fer esment a la seva qualificació d'eficiència energètica.
 - b) No exhibir l'etiqueta d'eficiència energètica en els supòsits en què sigui obligatori.
 - c) L'expedició de certificats d'eficiència energètica que no incloguin la informació mínima exigida.
 - d) Incomplir les obligacions de renovació o actualització de certificats d'eficiència energètica.
 - e) No incorporar el certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat en el Llibre de l'edifici.
 - f) L'exhibició d'una etiqueta d'eficiència energètica sense el format i contingut mínim establerts legalment.
 - g) Publicitar la qualificació obtinguda en la certificació d'eficiència energètica del projecte, quan ja es disposa del certificat d'eficiència energètica de l'edifici acabat.
 - h) Qualsevol accions o omissions que vulnerin el que hi ha establert en matèria de certificació d'eficiència energètica quan no estiguin tipificades com a infraccions greus o molt greus.
- 6. Són subjectes responsables de les infraccions tipificades en aquesta disposició les persones físiques o jurídiques i les comunitats de béns que les cometin, fins i tot a títol de simple inobservança.
- 7. La instrucció i resolució dels expedients sancionadors que s'incoïn correspon als òrgans competents de les comunitats autònomes.

Disposició addicional quarta. Sancions en matèria de certificació energètica d'edificis i graduació

1. Les infraccions tipificades en la disposició addicional tercera bis (nova) se sancionen de la manera següent:

- a) Les infraccions lleus, amb una multa de 300 a 600 euros.
- b) Les infraccions greus, amb una multa de 601 a 1.000 euros.
- c) Les infraccions molt greus, amb una multa de 1.001 a 6.000 euros.

2. No obstant això, en els casos en què el benefici que l'infractor hagi obtingut per la comissió de la infracció sigui superior a l'import de les sancions que assenyalen en cada cas l'apartat precedent, la sanció s'imposa per un import equivalent al del benefici obtingut així.

En la graduació de la sanció s'ha de tenir en compte el dany produït, l'enriquiment obtingut injustament i la concurrència d'intencionalitat o reiteració.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Calendari per a l'elaboració de l'informe d'avaluació dels edificis

1. Amb l'objectiu de garantir la qualitat i sostenibilitat del parc edificat, així com per orientar i dirigir les polítiques públiques que persegueixin aquests fins, i sense perjudici que les comunitats autònomes aprovin una regulació més exigent i del que disposin les ordenances municipals, l'obligació de disposar de l'informe d'avaluació que regula l'article 4 s'ha de fer efectiva, com a mínim, en relació amb els edificis següents i en els terminis que s'estableixen a continuació:

- a) Els edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu amb una antiguitat superior a 50 anys, en el termini màxim de cinc anys, a comptar de la data en què assoleixin l'antiguitat esmentada, llevat que ja comptin amb una inspecció tècnica vigent, feta de conformitat amb la seva normativa aplicable i amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei. En aquest últim cas, s'ha d'exigir l'informe d'avaluació quan correspongui la seva primera revisió d'acord amb aquella normativa, sempre que aquesta no superi el termini de deu anys, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei. Si és així, l'informe d'avaluació de l'edifici s'ha d'emplenar amb els aspectes que estiguin absents de la inspecció tècnica duta a terme.
- b) Els edificis els titulars dels quals es pretenguin acollir a ajudes públiques amb l'objectiu d'emprendre obres de conservació, accessibilitat universal o eficiència energètica, amb anterioritat a la formalització de la petició de l'ajuda corresponent.
- c) La resta dels edificis, quan així ho determini la normativa autonòmica o municipal, que pot establir especialitats d'aplicació de l'informe esmentat, en funció de la seva ubicació, antiguitat, tipologia o ús predominant.

2. Amb l'objectiu d'evitar duplicitats entre l'informe i la inspecció tècnica d'edificis o l'instrument de naturalesa anàloga que hi pugui haver als municipis o comunitats autònomes, l'informe resultant d'aquella s'ha d'integrar com a part de l'informe que regula aquesta Llei, i en tot cas aquest últim es considera produït quan el que ja s'ha dut a terme hagi tingut en compte exigències derivades de la normativa autonòmica o local iguals o més exigents que les que estableix aquesta Llei.

Disposició transitòria segona. Regla temporal d'aplicació excepcional de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit¹⁵

Durant un termini màxim de quatre anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, les comunitats autònomes poden deixar en suspens l'aplicació del que disposa l'article 10.1 b) del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i determinar el període de suspensió i els instruments d'ordenació que aquest afecti, sempre que es compleixin, com a mínim, els requisits següents:

- a) Que els instruments esmentats justifiquin l'existència d'un percentatge d'habitatge protegit ja construït i sense vendre al municipi superior al 15 per cent dels habitatges protegits previstos o resultants del planejament vigent i una desproporció evident entre la reserva exigible legalment i la demanda real amb possibilitat d'accedir als habitatges esmentats.
- b) Que els instruments d'ordenació esmentats no hagin estat aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei o que, en el cas d'haver estat aprovats, no comptin encara amb l'aprovació definitiva del projecte o projectes d'equidistribució necessaris.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria única

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin a aquesta Llei i, en particular, les següents:

- 1a Els articles 8, 11 i 12 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.
- 2a L'apartat 5 de l'article 2 del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació.
- 3a L'article 13, la disposició addicional onzena i les disposicions transitòries segona i cinquena del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.
- 4a L'article 2 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- 5a Els articles 107, 108, 109, 110 i 111 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible.
- 6a Els articles 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 i 25, la disposició addicional tercera, les disposicions transitòries primera i segona i la disposició final segona del Reial decret llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms contrets per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Modificació de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal

Es modifiquen els articles 2, 3, 9, 10 i 17 i la disposició addicional de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

Ú. S'addicionen les lletres d) i e) a l'article 2, que queden redactades de la manera següent:

¹⁵ Vid. DT 7a LOUS (§9).

«d) A les subcomunitats, entenent per tals les que resulten quan, d'acord amb el que disposa el títol constitutiu, diversos propietaris disposen, en règim de comunitat, per al seu ús i gaudi exclusiu, de determinats elements o serveis comuns dotats d'unitat i independència funcional o econòmica.

e) A les entitats urbanístiques de conservació en els casos en què així ho disposin els seus estatuts.»

Dos. L'article 3 queda redactat de la manera següent:

«En el règim de propietat que estableix l'article 396 del Codi civil correspon a cada pis o local:

- a) El dret singular i exclusiu de propietat sobre un espai suficientment delimitat i susceptible d'aprofitament independent, amb els elements arquitectònics i instal·lacions de totes classes, aparents o no, que estiguin compresos dins dels seus límits i serveixin exclusivament el propietari, així com el dels annexos que hagin estat assenyalats en el títol expressament, encara que estiguin situats fora de l'espai delimitat.
- b) La copropietat, amb els altres propietaris de pisos o locals, dels elements, pertinences i serveis comuns restants.

A cada pis o local s'ha d'atribuir una quota de participació amb relació al total del valor de l'immoble i referida a centèsimes d'aquest. Aquesta quota ha de servir de mòdul per determinar la participació en les càrregues i beneficis per raó de la comunitat. Les millores o menyscapes de cada pis o local no han d'alterar la quota atribuïda, que només es pot variar d'acord amb el que estableixen els articles 10 i 17 d'aquesta Llei.

Cada propietari pot disposar lliurement del seu dret, sense poder separar els elements que l'integren i sense que la transmissió del gaudi afecti les obligacions derivades d'aquest règim de propietat.»

Tres. Les lletres c), e) i f) de l'apartat 1 de l'article 9 i l'apartat 2 del mateix article queden redactats de la manera següent:

- c) Consentir en el seu habitatge o local les reparacions que exigeixi el servei de l'immoble i permetre-hi les servituds imprescindibles requerides per a la realització d'obres, actuacions o la creació de serveis comuns portades a terme o acordades de conformitat amb el que estableix aquesta Llei, amb el dret que la comunitat el rescabali dels danys i perjudicis ocasionats.
[...]
- e) Contribuir, d'acord amb la quota de participació que fixi el títol o el que s'hagi establert especialment, a les despeses generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització.

Els crèdits a favor de la comunitat derivats de l'obligació de contribuir al sosteniment de les despeses generals corresponents a les quotes imputables a la part vençuda de l'anualitat en curs i els tres anys anteriors tenen la condició de preferents a efectes de l'article 1.923 del Codi civil i precedeixen, per satisfer-los, els que esmenten els números 3r, 4t i 5è del precepte esmentat, sense perjudici de la preferència establerta a favor dels crèdits salarials en el text refós de la Llei de l'Estatut dels treballadors, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1995, de 24 de març.

L'adquirent d'un habitatge o un local en règim de propietat horitzontal, fins i tot amb títol inscrit en el Registre de la Propietat, respon amb el mateix immoble adquirit de les quantitats degudes a la comunitat de propietaris per al sosteniment de les despeses generals pels anteriors titulars fins al límit dels que siguin imputables a la part vençuda de l'anualitat en la qual tingui lloc l'adquisició i als

tres anys naturals anteriors. Els pis o local està afecte legalment al compliment d'aquesta obligació.

En l'instrument públic mitjançant el qual es transmeti, per qualsevol títol, l'habitatge o el local, el transmissor ha de declarar que està al corrent en el pagament de les despeses generals de la comunitat de propietaris o hi han de constar les que deu. El transmissor ha d'aportar en aquest moment el certificat sobre l'estat de deutes amb la comunitat coincident amb la seva declaració, sense la qual no es pot autoritzar l'atorgament del document públic, llevat que l'adquirent l'exoneri expressament d'aquesta obligació. El certificat ha de ser emès en el termini màxim de set dies naturals des de la sol·licitud per qui exerceixi les funcions de secretari, amb el vistiplau del president, els quals han de respondre, en cas de culpa o negligència, de l'exactitud de les dades consignades i dels perjudicis causats per l'endarreriment en l'emissió.

- f) Contribuir, d'acord amb la seva quota de participació respectiva, a la dotació del fons de reserva que hi ha d'haver en la comunitat de propietaris per atendre les obres de conservació i reparació de la finca i, si s'escau, per a les obres de rehabilitació.

El fons de reserva, la titularitat del qual correspon amb caràcter general a la comunitat, ha d'estar dotat amb una quantitat que en cap cas pot ser inferior al 5 per cent del seu últim pressupost ordinari.

Amb càrrec al fons de reserva la comunitat pot subscriure un contracte d'assegurança que cobreixi els danys causats a la finca o bé subscriure un contracte de manteniment permanent de l'immoble i les seves instal·lacions generals.

2. Per a l'aplicació de les regles de l'apartat anterior es consideren despeses generals les que no siguin imputables a un o diversos pisos o locals, sense que la no-utilització d'un servei eximeixi del compliment de les obligacions corresponents, sense perjudici del que estableix l'article 17.4.»

Quatre. L'article 10 queda redactat de la manera següent:

«1. Tenen caràcter obligatori i no requereixen l'acord previ de la junta de propietaris, tant si impliquen una modificació del títol constitutiu o dels estatuts com si no, i siguin imposades per les administracions públiques o sol·licitades a instància dels propietaris, les actuacions següents:

- a) Els treballs i les obres que siguin necessàries per al manteniment i compliment adequats del deure de conservació de l'immoble i dels seus serveis i instal·lacions comunes, incloent-hi en tot cas, les necessàries per satisfer els requisits bàsics de seguretat, habitabilitat i accessibilitat universal, així com les condicions d'ornament i qualssevol altres derivades de la imposició, per part de l'Administració, del deure legal de conservació.
- b) Les obres i actuacions que siguin necessàries per garantir els ajustos raonables en matèria d'accessibilitat universal i, en tot cas, les requerides a instància dels propietaris en l'habitatge o local dels quals visquin, treballin o prestin serveis voluntaris persones amb discapacitat, o més grans de setanta anys, amb l'objectiu d'assegurar-los un ús adequat a les seves necessitats dels elements comuns, així com la instal·lació de rampes, ascensors o altres dispositius mecànics i electrònics que afavoreixin l'orientació o la seva comunicació amb l'exterior, sempre que el seu import repercutit anualment, una vegada descomptades les subvencions o ajudes públiques, no excedeixi les dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes. No elimina el caràcter obligatori d'aquestes obres el fet que la resta del seu cost, més enllà de les mensualitats esmentades, sigui assumit pels qui les hagin requerit.

- c) L'ocupació d'elements comuns de l'edifici o del complex immobiliari privat durant el temps que durin les obres a què es refereixen les lletres anteriors.
 - d) La construcció de plantes noves i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici o de les coses comunes, així com la constitució d'un complex immobiliari, tal com preveu l'article 17.4 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, que siguin preceptius a conseqüència de la inclusió de l'immoble en un àmbit d'actuació de rehabilitació o de regeneració i renovació urbana.
 - e) Els actes de divisió material de pisos o locals i els seus annexos per formar-ne altres de més reduïts i independents, l'augment de la seva superfície per agregació d'altres adjacents del mateix edifici, o la seva disminució per segregació d'alguna part, fets per voluntat i a instància dels seus propietaris, quan aquestes actuacions siguin possibles a conseqüència de la inclusió de l'immoble en un àmbit d'actuació de rehabilitació o de regeneració i renovació urbanes.
2. Tenint en compte el caràcter de necessàries o obligatòries de les actuacions que esmenten les lletres a) a d) de l'apartat anterior, és procedent el següent:
- a) Han de ser pagades pels propietaris de la corresponent comunitat o agrupació de comunitats, i l'acord de la junta s'ha de limitar a la distribució de la derrama pertinent i a la determinació dels termes del seu abonament.
 - b) Els propietaris que s'oposin a l'execució de les ordres dictades per l'autoritat competent o la demorin injustificadament han de respondre individualment de les sancions que es puguin imposar en via administrativa.
 - c) Els pisos o locals queden afectes al pagament de les despeses derivades de la realització de les esmentades obres o actuacions en els mateixos termes i condicions que les que estableix l'article 9 per a les despeses generals.
3. Requereixen l'autorització administrativa, en tot cas:
- a) La constitució i modificació del complex immobiliari a què es refereix l'article 17.6 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, en els seus mateixos termes.
 - b) Quan s'hagi sol·licitat així, prèvia aprovació per les tres cinques parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinques parts de les quotes de participació, la divisió material dels pisos o locals i els seus annexos, per formar-ne altres de més reduïts i independents; l'augment de la seva superfície per agregació d'altres adjacents del mateix edifici o la seva disminució per segregació d'alguna part; la construcció de plantes noves i qualsevol altra alteració de l'estructura o fàbrica de l'edifici, incloent-hi el tancament de les terrasses i la modificació de l'envolupant per millorar l'eficiència energètica, o de les coses comunes, quan concorrin els requisits a què al·ludeix l'article 17.6 del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

En aquests supòsits ha de constar el consentiment dels titulars afectats i correspon a la junta de propietaris, de comú acord amb aquells, i per majoria de tres cinques parts del total dels propietaris, la determinació de la indemnització per danys i perjudicis que correspongui. La fixació de les noves quotes de participació, així com la determinació de la naturalesa de les obres que s'hagin de realitzar, en cas de discrepància sobre aquestes, requereix l'adopció de l'acord oportú de la junta de propietaris, per idèntica majoria. Sobre això els interessats també poden sol·licitar arbitratge o dictamen tècnic en els termes que estableix la Llei.»

Cinc. L'article 17 queda redactat de la manera següent:

«Els acords de la junta de propietaris s'han de subjectar a les regles següents:

1. La instal·lació de les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicació que regula el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, o l'adaptació dels existents, així com la instal·lació de sistemes comuns o privatis, d'aprofitament d'energies renovables, o bé de les infraestructures necessàries per accedir a nous subministraments energètics col·lectius, pot ser acordada, a petició de qualsevol propietari, per un terç dels integrants de la comunitat que representin, al seu torn, un terç de les quotes de participació.

La comunitat no pot fer repercutir el cost de la instal·lació o l'adaptació d'aquestes infraestructures comunes, ni els que es derivin de la seva conservació i el manteniment posterior, sobre els propietaris que no hagin votat expressament a la junta a favor de l'acord. No obstant això, si posteriorment sol·liciten l'accés als serveis de telecomunicacions o als subministraments energètics, i això requereix aprofitar les noves infraestructures o les adaptacions efectuades a les preexistents, se'ls pot autoritzar sempre que abonin l'import que els hauria correspost, degudament actualitzat, aplicant-li l'interès legal corresponent.

No obstant el que disposa el paràgraf anterior respecte a les despeses de conservació i manteniment, la nova infraestructura instal·lada té la consideració, als efectes que estableix aquesta Llei, d'element comú.

2. Sense perjudici del que estableix l'article 10.1 b), la realització d'obres o l'establiment de nous serveis comuns que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques que dificultin l'accés o la mobilitat de persones amb discapacitat i, en tot cas, l'establiment dels serveis d'ascensor, fins i tot quan impliquin la modificació del títol constitutiu, o dels estatuts, requereix el vot favorable de la majoria dels propietaris, que, al seu torn, representin la majoria de les quotes de participació.

Quan s'adoptin vàlidament acords per a la realització d'obres d'accessibilitat, la comunitat queda obligada al pagament de les despeses, encara que el seu import repercutit anualment excedeixi les dotze mensualitats ordinàries de despeses comunes.

3. L'establiment o la supressió dels serveis de porteria, consergeria, vigilància o altres serveis comuns d'interès general, suposin o no una modificació del títol constitutiu o dels estatuts, requereixen el vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació.

S'aplica un règim idèntic a l'arrendament d'elements comuns que no tinguin assignat un ús específic a l'immoble i l'establiment o la supressió d'equips o sistemes, no recollits a l'apartat 1, que tinguin per finalitat millorar l'eficiència energètica o hídrica de l'immoble. En aquest últim cas, els acords adoptats vàlidament d'acord amb aquesta norma obliguen tots els propietaris. No obstant això, si els equips o sistemes tenen un aprofitament privat, per a l'adopció de l'acord n'hi ha prou amb el vot favorable d'un terç dels integrants de la comunitat que representin, al seu torn, un terç de les quotes de participació, i en aquest cas s'aplica el sistema de repercussió de costos que estableix l'apartat esmentat.

4. Cap propietari pot exigir instal·lacions, serveis o millores nous no requerits per a l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, segons la seva naturalesa i característiques.

No obstant això, quan pel vot favorable de les tres cinquenes parts del total dels propietaris que, al seu torn, representin les tres cinquenes parts de les quotes de participació s'adoptin acords vàlidament per dur a terme innovacions, noves instal·lacions, serveis o millores no requerits per a l'adequada conservació, habitabilitat, seguretat i accessibilitat de l'immoble, no exigibles i la quota d'instal·lació dels quals excedeixi l'import de tres mensualitats ordinàries de despeses comunes, el dissident no queda obligat, ni es modifica la seva quota, fins i tot en cas que no se'l pugui privar de la millora o l'avantatge. Si, en qualsevol moment, el dissident vol participar dels avantatges de la innovació, ha d'abonar la seva quota en les despeses de realització i manteniment, degudament actualitzades mitjançant l'aplicació de l'interès legal corresponent.

No es poden dur a terme innovacions que facin inservible alguna part de l'edifici per a l'ús i gaudi d'un propietari, si no consta el seu consentiment exprés.

5. La instal·lació d'un punt de recàrrega de vehicles elèctrics per a ús privat a l'aparcament de l'edifici, sempre que aquest s'ubiqui en una plaça individual de garatge, només requereix la comunicació prèvia a la comunitat. El cost d'aquesta instal·lació i el consum d'electricitat corresponent els ha d'assumir íntegrament l'interessat o interessats directes.
6. Els acords no regulats expressament en aquest article que impliquin l'aprovació o modificació de les regles que contenen el títol constitutiu de la propietat horitzontal o els estatuts de la comunitat requereixen per a la seva validesa la unanimitat del total dels propietaris que, al seu torn, representin el total de les quotes de participació.
7. Per a la validesa dels altres acords n'hi ha prou amb el vot de la majoria del total dels propietaris que, al seu torn, representin la majoria de les quotes de participació. En segona convocatòria són vàlids els acords adoptats per la majoria dels assistents, sempre que aquesta representi, al seu torn, més de la meitat del valor de les quotes dels presents.
Quan la majoria no es pugui assolir pels procediments que estableixen els apartats anteriors, el jutge, a instància de part deduïda el mes següent a la data de la segona junta, i escoltant en compareixença els contradictors prèviament citats, ha de resoldre d'equitat el que escaigui en el termini de vint dies a comptar des de la petició, i pronunciar-se sobre el pagament de costes.
8. Excepte en els supòsits previstos expressament en què no es pugui repercutir el cost dels serveis als propietaris que no hagin votat expressament a la junta a favor de l'acord, o en els casos en què la modificació o reforma es faci per a aprofitament privatiu, s'han de computar com a vots favorables els dels propietaris absents de la junta, degudament citats, els quals una vegada informats de l'acord adoptat pels presents, de conformitat amb el procediment que estableix l'article 9, no manifestin la seva discrepància mitjançant una comunicació a qui exerceixi les funcions de secretari de la comunitat en el termini de 30 dies naturals, per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció.
9. Els acords adoptats vàlidament d'acord amb el que disposa aquest article obliguen tots els propietaris.
10. En cas de discrepància sobre la naturalesa de les obres a realitzar la junta de propietaris ha de resoldre el que sigui procedent. Els interessats també poden sol·licitar arbitratge o dictamen tècnic en els termes que estableix la Llei.
11. Les derrames per al pagament de millores fetes o a fer a l'immoble són a càrrec de qui sigui propietari en el moment de l'exigibilitat de les quantitats afectes al pagament de les millores esmentades.»

Sis. L'apartat 2 de la disposició addicional queda redactat en els termes següents:

«2. La dotació del fons de reserva no pot ser inferior, en cap moment de l'exercici pressupostari, al mínim legal establert.

Les quantitats que s'hagin tret del fons durant l'exercici pressupostari per atendre les despeses de les obres o actuacions incloses a l'article 10 es computen com a part integrant d'aquest a efectes del càlcul de la seva quantia mínima.

Al començament de l'exercici pressupostari següent s'han de fer les aportacions necessàries per cobrir les quantitats tretes del fons de reserva d'acord amb el que assenyalava el paràgraf anterior.»

(...)

Disposició final onzena. Modificació del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació

Primer. Es modifiquen els articles 1 i 2 i l'annex III de la part I del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació, que queden redactats de la manera següent:

Ú. L'apartat 4 de l'article 1 queda redactat de la manera següent:

«4. Les exigències bàsiques s'han de complir, de la manera que s'estableixi reglamentàriament, en el projecte, la construcció, el manteniment, la conservació i l'ús dels edificis i les seves instal·lacions, així com en les intervencions als edificis existents.»

Dos. Els apartats 3 i 4 de l'article 2 queden redactats de la manera següent:

«3. Igualment, el Codi tècnic de l'edificació també s'aplica a intervencions en els edificis existents i el seu compliment s'ha de justificar en el projecte o en una memòria subscrita per un tècnic competent, juntament amb la sol·licitud de llicència o d'autorització administrativa per a les obres. En cas que l'exigència de llicència o autorització prèvia sigui substituïda per la de declaració responsable o comunicació prèvia, de conformitat amb el que estableix la normativa vigent, s'ha de manifestar explícitament que s'està en possessió del corresponent projecte o memòria justificativa, segons escaigui.

Quan l'aplicació del Codi tècnic de l'edificació no sigui urbanísticament, tècnicament o econòmicament viable o, si s'escau, sigui incompatible amb la naturalesa de la intervenció o amb el grau de protecció de l'edifici, es poden aplicar, sota el criteri i la responsabilitat del projectista o, si s'escau, del tècnic que subscrigui la memòria, les solucions que permetin el grau més elevat possible d'adequació efectiva.

La possible inviabilitat o incompatibilitat d'aplicació o les limitacions derivades de raons tècniques, econòmiques o urbanístiques s'han de justificar en el projecte o en la memòria, segons correspongui, i sota la responsabilitat i el criteri respectiu del projectista o del tècnic competent que subscrigui la memòria. En la documentació final de l'obra ha de quedar constància del nivell de prestació assolit i dels condicionants d'ús i manteniment de l'edifici, si n'hi ha, que puguin ser necessaris com a conseqüència del grau final d'adequació efectiva assolit i que els propietaris i usuaris hagin de tenir en compte.

En les intervencions als edificis existents no es poden reduir les condicions preexistents relacionades amb les exigències bàsiques, quan aquestes condicions siguin menys exigents que les que estableixen els documents bàsics del Codi tècnic de l'edificació, llevat que aquests estableixin un criteri diferent. Les que siguin més exigents únicament es poden reduir fins als nivells d'exigència que estableixen els documents bàsics.

4. En les intervencions en edificis existents el projectista ha d'indicar en la documentació del projecte si la intervenció inclou actuacions en l'estructura preexistent o no; i s'entén, en cas negatiu, que les obres no impliquen el risc de dany que esmenta l'article 17.1,a) de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.»

Tres. L'apartat 6 de l'article 2 queda redactat de la manera següent:

«6. En qualsevol canvi d'ús característic d'un edifici existent s'han de complir les exigències bàsiques del CTE. Quan un canvi d'ús afecti únicament part d'un edifici o d'un establiment, s'han de complir aquestes exigències en els termes que estableixen els documents bàsics del CTE.»

Quatre. Es modifica la definició de «manteniment» i s'afegeix la d'«intervencions als edificis existents» a l'annex III de la part I, amb la redacció següent:

«Manteniment:

Conjunt de treballs i obres a efectuar periòdicament per prevenir el deteriorament d'un edifici o reparacions puntuals que s'hi facin, amb l'objectiu de mantenir-lo en bon estat perquè, amb una fiabilitat adequada, compleixi els requisits bàsics de l'edificació establerts.»

«Intervencions als edificis existents:

Es consideren intervencions als edificis existents les següents:

- a) Ampliació: aquelles en què s'incrementa la superfície o el volum construïts.
- b) Reforma: qualsevol treball o obra en un edifici existent diferent del que es porti a terme exclusivament per al manteniment de l'edifici.
- c) Canvi d'ús.»

Segon. Els preceptes modificats a l'apartat primer anterior poden ser objecte de reforma per via reglamentària, de conformitat amb la normativa aplicable.

(...)

Disposició final divuitena. Qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis

Mitjançant ordre del Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme i del Ministeri de Foment, s'han de determinar les qualificacions requerides per subscriure els informes d'avaluació d'edificis, així com els mitjans d'acreditació. A aquests efectes, s'ha de tenir en compte la titulació, la formació, l'experiència i la complexitat del procés d'avaluació.

Disposició final dinovena. Caràcter bàsic i títols competencials

1. Aquesta Llei té el caràcter de legislació bàsica sobre bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica, de conformitat amb el que disposa l'article 149.1.13a de la Constitució.

2. Addicionalment, aquesta Llei es dicta a l'empara dels títols competencials següents:

- 1r Els articles 1 a 4, 8 i 15, les disposicions addicionals primera, tercera i quarta, les disposicions transitòries primera i segona, les disposicions finals sisena, setena, desena i onzena i els apartats u a deu i tretze de la disposició final dotzena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.1a, 16a, 18a, 23a i 25a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions bàsiques que garanteixen la igualtat en l'exercici dels drets i en el compliment dels deures constitucionals, bases i coordinació general de la sanitat, bases del règim jurídic de les administracions públiques, legislació bàsica sobre protecció del medi ambient i bases del règim energètic.
- 2n Els articles 5, 11, 12 i 14, les disposicions finals primera i tercera, i els apartats onze i dotze i catorze a disset de la disposició final dotzena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.8a i 18a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre legislació civil, procediment administratiu comú, legislació sobre expropiació forçosa i el sistema de responsabilitat de les administracions públiques.
- 3r La disposició addicional segona, a l'empara del que disposa l'article 149.1.14a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre hisenda general i deute de l'Estat.

- 4t L'article 6 i la disposició final divuitena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.30a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència sobre regulació de les condicions d'obtenció, expedició i homologació de títols acadèmics i professionals.
- 5è La disposició final quarta, a l'empara del que disposa l'article 149.1.6a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de legislació processal.
- 6è La disposició final cinquena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.20a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de control del trànsit i transport aeri.
- 7è La disposició final tretzena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.18a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de legislació bàsica sobre contractes.
- 8è Les disposicions finals catorzena i quinzena, a l'empara del que disposa l'article 149.1.11a de la Constitució, que atribueix a l'Estat la competència en matèria de bases de l'ordenació de crèdit, banca i assegurances.
- 3. El que disposa aquesta Llei s'ha d'aplicar sense perjudici dels règims civils, forals o especials, allà on n'hi hagi.

Disposició final vintena. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà de la publicació en el *Butlletí Oficial de l'Estat*.

LLEI 38/1999, DE 5 DE NOVEMBRE, D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

(BOE núm. 266, de 6 de novembre de 1999)¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El sector de l'edificació és un dels sectors econòmics principals, amb repercussions evidents en el conjunt de la societat i en els valors culturals que integren el patrimoni arquitectònic i, no obstant això, no disposa d'una regulació d'acord amb aquesta importància.

Així, la regulació tradicional del sòl contrasta amb la falta d'una configuració legal de la construcció dels edificis, bàsicament establerta a través del Codi Civil i d'una varietat de normes el conjunt de les quals té llacunes serioses en l'ordenació del complex procés de l'edificació, tant respecte a la identificació, les obligacions i les responsabilitats dels agents que hi intervenen, com pel que fa a les garanties per protegir l'usuari.

D'altra banda, la societat demana cada vegada més la qualitat dels edificis i això incideix tant en la seguretat estructural i la protecció contra incendis com en altres aspectes vinculats al benestar de les persones, com ara la protecció contra el soroll, l'aïllament tèrmic o l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda. En tot cas, el procés de l'edificació, per la seva incidència directa en la configuració dels espais, implica sempre un compromís de funcionalitat, economia, harmonia i equilibri mediambiental de rellevància evident des del punt de vista de l'interès general; així ho preveu la Directiva 85/384/CEE de la Unió Europea, quan declara que «la creació arquitectònica, la qualitat de les construccions, la seva inserció harmoniosa en l'entorn, el respecte dels paisatges naturals i urbans, així com del patrimoni col·lectiu i privat, revesteixen un interès públic».

En resposta a aquest ordre de principis, la necessitat, d'una banda, de donar continuïtat a la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, que ordena la construcció dels edificis, i de superar, d'una altra, la discrepància existent entre la legislació vigent i la realitat per la insuficient regulació actual del procés de l'edificació, així com d'establir el marc general en què es pugui fomentar la qualitat dels edificis i, finalment, el compromís de fixar les garanties suficients als usuaris davant els possibles danys, com una aportació més a la Llei 26/1984, de 19 de juliol, general per a la defensa dels consumidors i usuaris, són els motius que justifiquen àmpliament aquesta Llei d'ordenació de l'edificació, el contingut primordial de la qual és el següent:

1. L'objectiu prioritari és regular el procés de l'edificació actualitzant i completant la configuració legal dels agents que hi intervenen, i fixar-ne les obligacions per establir les responsabilitats i cobrir les garanties als usuaris, d'acord amb una definició dels requisits bàsics que han de satisfer els edificis.

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per les disposicions següents: Llei 24/2001, de 27 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre; correcció d'errades BOE núm. 157, de 2 de juliol de 2002); Llei 53/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre; correcció d'errades BOE núm. 81, de 4 d'abril de 2003); Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la Llei sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici (BOE núm. 308, de 23 de desembre); Llei 8/2013, de 26 de juny (§5), i Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions (BOE núm. 114, de 10 de maig; correcció d'errades BOE núm. 120, de 17 de maig).

2. Amb aquesta finalitat, es defineix tècnicament el concepte jurídic de l'edificació i els principis essencials que han de presidir aquesta activitat i es delimita l'àmbit de la Llei, i es precisen aquelles obres, tant de nova construcció com en edificis existents, a les quals s'ha d'aplicar.

Tenint en compte la demanda creixent de qualitat per part de la societat, la Llei estableix els requisits bàsics que han de satisfer els edificis de manera que la garantia per protegir els usuaris es basi no només en els requisits tècnics de la construcció sinó també en l'establiment d'una assegurança de danys o de caució.

Aquests requisits comprenen tant els aspectes de funcionalitat i de seguretat dels edificis com aquells que es refereixen a l'habitabilitat.

S'estableix el concepte de projecte, obligatori per al desenvolupament de les obres incloses en l'àmbit de la Llei, i es precisa la coordinació necessària entre els projectes parcials que s'hi puguin incloure, així com la documentació que cal lliurar entregar als usuaris per a l'ús i el manteniment correctes dels edificis.

Així mateix, es regula l'acte de recepció d'obra, atesa la importància que té en relació amb l'inici dels terminis de responsabilitat i de prescripció establerts en la Llei.

3. Per als diferents agents que participen al llarg del procés de l'edificació s'enumeren les obligacions que corresponen a cada un d'ells, de les quals deriven les seves responsabilitats, i es configura el promotor com una persona física o jurídica que assumeix la iniciativa de tot el procés i a la qual s'obliga a garantir els danys materials que l'edifici pugui tenir. Dins de les activitats del constructor s'esmenta especialment la figura del cap d'obra, així com l'obligació de formalitzar les subcontractacions que, si s'escau, s'estableixin.

A més a més la Llei delimita l'àmbit d'actuacions que corresponen als professionals, el projectista, el director d'obra i el director de l'execució de l'obra, i estableix clarament l'àmbit específic de la seva intervenció, en funció de la seva titulació habilitant.

4. La responsabilitat civil dels diferents agents per danys materials en l'edifici s'exigeix de manera personal i individualitzada, tant per actes propis, com per actes d'altres agents pels quals, d'acord amb aquesta Llei, s'hagi de respondre.

La responsabilitat s'exigeix solidàriament si no pot ser atribuïda de manera individualitzada al responsable del dany o si hi ha concurrència de culpa, i no es pot precisar la influència de cada agent que intervé en el dany produït.

A la figura del promotor s'equiparen també les de gestor de cooperatives o de comunitats de propietaris, o altres d'anàlogues que apareixen cada vegada amb més freqüència en la gestió econòmica de l'edificació.

5. Quant als terminis de responsabilitat, s'estableixen en períodes d'un, tres i deu anys, en funció dels diversos danys que hi pugui haver en els edificis. El constructor, durant el primer any, ha de respondre dels danys materials derivats d'una execució deficient; tots els agents que intervenen en el procés de l'edificació, durant tres anys, han de respondre dels danys materials en l'edifici causats per vicis o defectes que afectin l'habitabilitat, i durant deu anys, pels que resultin de vicis o defectes que afectin la seguretat estructural de l'edifici.

Les accions per exigir responsabilitats prescriuen en el termini de dos anys, com també les de repetició contra els agents presumptament responsables.

6. Pel que fa a les garanties, la Llei estableix, per als edificis d'habitatge, la subscripció obligatòria pel constructor, durant el termini d'un any, d'una assegurança de danys materials o de caució, o bé la retenció pel promotor d'un 5 per 100 del cost de l'obra per fer front als danys materials ocasionats per una execució deficient.

S'estableix igualment per als edificis d'habitatge la subscripció obligatòria pel promotor d'una assegurança que cobreixi els danys materials que ocasioni en l'edifici

l'incompliment de les condicions d'habitabilitat o que afectin la seguretat estructural en el termini de tres i deu anys, respectivament.

Es fixen les normes sobre les garanties de subscripció obligatòria, així com els imports mínims de garantia per als tres casos d'un, tres i deu anys, respectivament.

No s'admeten franquícies per cobrir els danys en el cas d'un any, i no poden excedir l'1 per 100 del capital assegurat per als altres dos casos.

A més a més, amb la finalitat d'evitar el frau als adquirents, s'exigeixen determinats requisits que acreditin la constitució de l'assegurança per a la inscripció d'escriptures públiques i la liquidació de les societats promotores.

7. La Llei es completa amb set disposicions addicionals. En la primera s'estableix que la percepció de les quantitats anticipades regulades per als habitatges s'ampliï a promocions d'habitatges en règim de comunitats de propietaris o societats cooperatives.

La segona disposició addicional preveu que l'exigència de l'obligatorietat de les garanties a què fa referència l'article 19 de la Llei s'ha de fer de manera escalonada en el temps, per permetre que el sector es s'acomodi al que disposa aquesta norma. Així la garantia de deu anys contra els danys materials causats per vicis o defectes que afectin els elements estructurals, també anomenada assegurança decenal, és exigible a partir del l'entrada en vigor d'aquesta Llei per als edificis el destí principal dels quals sigui el d'habitatge. Posteriorment, i per un reial decret, tenint en compte les circumstàncies del sector de l'edificació i del sector assegurador, es pot establir l'obligatorietat de les altres garanties, és a dir, de l'assegurança de tres anys que cobreix els danys causats en els elements constructius o en les instal·lacions que afectin l'habitabilitat o l'assegurança triennal, i de l'assegurança d'un any que cobreix els danys materials per vicis o defectes d'execució que afectin elements de terminació o acabat de les obres.

La tercera exceptua els membres dels cossos d'enginyers dels exèrcits del que disposa aquesta Llei pel que fa a la delimitació de les seves actuacions en l'àmbit de la defensa.

La quarta concreta la titulació acadèmica i professional dels coordinadors de seguretat i salut, en les obres d'edificació.

8. Mitjançant una disposició transitòria s'estableix l'aplicació del que preveu la Llei a les obres per als projectes de les quals se sol·liciti llicència d'edificació a partir de la seva entrada en vigor. Finalment, la primera de les quatre disposicions finals invoca els preceptes a l'empara dels quals s'exerceix la competència de l'Estat en les matèries que regula la Llei; la segona autoritza el Govern perquè en el termini de dos anys aprovi un codi tècnic de l'edificació que desenvolupi els requisits bàsics que han de complir els edificis esmentats a l'article 3; la tercera insta el Govern perquè adapti al Reglament de la Llei d'expropiació forçosa les modificacions introduïdes en la disposició addicional cinquena, i la quarta determina l'entrada en vigor de la Llei.

La Llei, en definitiva, intenta, dins del marc de competències de l'Estat, fomentar la qualitat incidint en els requisits bàsics i en les obligacions dels diferents agents que s'encarreguen de dur a terme les activitats del procés de l'edificació, per poder fixar les responsabilitats i les garanties que protegeixin l'usuari i per donar compliment al dret constitucional a un habitatge digne i adequat.

No obstant això, la regulació del procés de l'edificació no quedaria actualitzada i completa si la Llei no es referís als supòsits en què aquest procés constructiu ha exigint l'expropiació prèvia de béns o drets per vincular-se a una finalitat o un objectiu d'utilitat pública o interès social. En aquest sentit, la Llei actualitza la regulació d'un aspecte de la legislació d'expropiació forçosa que sens dubte necessita una revisió per adaptar-se a la dinàmica del nostre temps, que presenta una significació qualificada i la posada al dia de la

qual no s'ha de demorar, com ara l'exercici del dret de reversió, dret qualificat pel Tribunal Constitucional de dret de configuració legal.

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

1. Aquesta Llei té com a objecte regular en els aspectes essencials el procés de l'edificació, establir les obligacions i les responsabilitats dels agents que intervenen en aquest procés, així com les garanties necessàries per al seu desenvolupament adequat, amb la finalitat d'assegurar la qualitat mitjançant el compliment dels requisits bàsics dels edificis i la protecció adequada dels interessos dels usuaris.

2. Les obligacions i les responsabilitats relatives a la prevenció de riscos laborals en les obres d'edificació es regeixen per la seva legislació específica.²

3. Quan les administracions públiques i els organismes i les entitats subjectes a la legislació de contractes de les administracions públiques actuïn com a agents del procés de l'edificació s'han de regir pel que disposa la legislació de contractes de les administracions públiques³ i en el que aquesta no preveu, per les disposicions d'aquesta Llei, llevat del que disposa sobre garanties de subscripció obligatòria.

Article 2. Àmbit d'aplicació

1. Aquesta Llei és aplicable al procés de l'edificació, entès com l'acció i el resultat de construir un edifici de caràcter permanent, públic o privat, l'ús principal del qual estigui comprès en els grups següents:

- a) Administratiu, sanitari, religiós, residencial en totes les seves formes, docent i cultural.
- b) Aeronàutic; agropecuari; de l'energia; de la hidràulica; miner; de telecomunicacions (referit a l'enginyeria de les telecomunicacions); del transport terrestre, marítim, fluvial i aeri; forestal; industrial; naval; de l'enginyeria de sanejament i higiene, i accessori a les obres d'enginyeria i la seva explotació.
- c) Totes les altres edificacions els usos de les quals no estiguin expressament esmentats en els grups anteriors.

2. Tenen la consideració d'edificació als efectes del que disposa aquesta Llei, i requereixen un projecte segons el que estableix l'article 4, les obres següents:

- a) Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.
- b) Totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre que n'alterin la configuració arquitectònica, entenent per tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.
- c) Obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada

² Vid. Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals (*BOE núm. 269, de 10 de novembre*).

³ Vid. RDLEG 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic (*BOE núm. 276, de 16 de novembre*; correcció d'errades *BOE núm. 29, de 3 de febrer de 2012*).

per mitjà d'una norma legal o document urbanístic⁴ i aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o les parts objecte de protecció.

3. Es consideren compreses en l'edificació les seves instal·lacions fixes i l'equipament propi, així com els elements d'urbanització que estiguin adscrits a l'edifici.

CAPÍTOL II EXIGÈNCIES TÈCNIQUES I ADMINISTRATIVES DE L'EDIFICACIÓ

Article 3. Requisits bàsics de l'edificació

1. Amb la finalitat de garantir la seguretat de les persones, el benestar de la societat i la protecció del medi ambient, s'estableixen els següents requisits bàsics de l'edificació, que s'han de satisfer, de la manera que s'estableixi reglamentàriament, en el projecte, la construcció, el manteniment, la conservació i l'ús dels edificis i les seves instal·lacions, així com en les intervencions que es facin als edificis existents:

- a) Relatiu a la funcionalitat:
 - a.1) Utilització, de manera que la disposició i les dimensions dels espais i la dotació de les instal·lacions facilitin la realització adequada de les funcions previstes en l'edifici.
 - a.2) Accessibilitat, de manera que es permeti a les persones amb mobilitat i comunicació reduïdes l'accés i la circulació per l'edifici en els termes que preveu la normativa específica.
 - a.3) Accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i informació d'acord amb el que estableix la normativa específica.
 - a.4) Facilitació per a l'accés dels serveis postals, mitjançant la dotació de les instal·lacions apropiades per al lliurament de les trameses postals, segons el que disposa la seva normativa específica.
- b) Relatiu a la seguretat:
 - b.1) Seguretat estructural, de manera que no es produeixin en l'edifici, o en parts de l'edifici, danys que tinguin origen en els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, o que els afectin, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
 - b.2) Seguretat en cas d'incendi, de manera que els ocupants puguin desallotjar l'edifici en condicions segures, es pugui limitar l'extensió de l'incendi dins del mateix edifici i dels adjacents i es permeti l'actuació dels equips d'extinció i rescat.
 - b.3) Seguretat d'utilització, de manera que l'ús normal de l'edifici no suposi risc d'accident per a les persones.
- c) Relatiu a l'habitabilitat:
 - c.1) Higiene, salut i protecció del medi ambient, de manera que s'aconsegueixin condicions acceptables de salubritat i estankitat en l'ambient interior de l'edifici i que aquest no deteriori el medi ambient en el seu entorn immediat, i garanteixi una gestió adequada de tota classe de residus.

⁴ Vid. Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (*BOIB núm. 165, de 29 de desembre*), que regula la protecció del patrimoni històric de les Illes Balears i el procediment per declarar un bé d'interès cultural o catalogat. Així mateix, *vid.* art. 47 LOUS (§9), de conformitat amb el qual els municipis han d'elaborar un catàleg d'elements i espais protegits, catàlegs que es formularan com a documents normatius integrants dels plans generals municipals.

- c.2) Protecció contra el soroll, de manera que el soroll percebut no posi en perill la salut de les persones i els permeti dur a terme satisfactòriament les seves activitats.
- c.3) Estalvi d'energia i aïllament tèrmic, de manera que s'aconsegueixi un ús racional de l'energia necessària per a la utilització adequada de l'edifici.
- c.4) Altres aspectes funcionals dels elements constructius o de les instal·lacions que permetin un ús satisfactori de l'edifici.

2. El Codi tècnic de l'edificació és el marc normatiu que estableix les exigències bàsiques de qualitat dels edificis de nova construcció i de les seves instal·lacions, així com de les intervencions que es facin als edificis existents, d'acord amb el que preveuen les lletres b) i c) de l'article 2.2, de manera que permeti el compliment dels requisits bàsics anteriors.⁵

Les normes bàsiques de l'edificació i les altres reglamentacions tècniques de compliment obligatori constitueixen, a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, la reglamentació tècnica fins que s'aprovi el Codi Tècnic de l'Edificació d'acord amb el que preveu la disposició final segona d'aquesta Llei.

El Codi es pot completar amb les exigències d'altres normatives dictades per les administracions competents i s'ha d'actualitzar periòdicament d'acord amb l'evolució de la tècnica i la demanda de la societat.

Article 4. Projecte

1. El projecte és el conjunt de documents mitjançant els quals es defineixen i es determinen les exigències tècniques de les obres que preveu l'article 2. El projecte ha de justificar tècnicament les solucions proposades d'acord amb les especificacions requerides per la normativa tècnica aplicable.⁶

2. Quan el projecte es desenvolupi o es completi mitjançant projectes parcials o altres documents tècnics sobre tecnologies específiques o instal·lacions de l'edifici, s'ha de mantenir entre tots ells la coordinació necessària sense que es produeixi una duplicitat en la documentació ni en els honoraris que han de percebre els autors dels diferents treballs indicats.

Article 5. Llicències i autoritzacions administratives

La construcció d'edificis, la realització de les obres que s'hi executin i la seva ocupació necessita les llicències preceptives i altres autoritzacions administratives que siguin procedents, d'acord amb la normativa aplicable.⁷

Article 6. Recepció de l'obra

La recepció de l'obra és l'acte pel qual el constructor, una vegada conclosa, l'entrega al promotor i aquest l'accepta. Es pot fer amb reserves o sense i ha d'incloure tota l'obra o fases completes i acabades quan així ho acordin les parts.

La recepció s'ha de consignar en una acta firmada, almenys, pel promotor i el constructor, i s'hi ha de fer constar:

⁵ Vid. RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (*BOE núm. 74, de 28 de març*; correcció d'errors i errades *BOE núm. 22, de 25 de gener de 2008*).

⁶ Vid. art. 140 LOUS (§9), que regula el projecte tècnic com un requisit d'admissió de la sol·licitud per iniciar un procediment d'atorgament de llicència urbanística.

⁷ Vid. capítol II del títol VII LOUS (§9), que regula els actes subjectes a llicència urbanística (art. 134), els actes subjectes a comunicació prèvia (art. 136) i el procediment i requisits d'atorgament de llicències urbanístiques (art. 139 i s.).

- a) Les parts que hi intervenen.
- b) La data del certificat final de la totalitat de l'obra o de la fase completa i acabada d'aquesta.
- c) El cost final de l'execució material de l'obra.
- d) La declaració de la recepció de l'obra amb reserves o sense, especificant-les, si s'escau, de manera objectiva, i el termini en què han de quedar solucionats els defectes observats. Una vegada solucionats, s'ha de fer constar en una acta a part, subscripta pels signants de la recepció.
- e) Les garanties que, si s'escau, s'exigeixin al constructor per assegurar-ne les responsabilitats.

Així mateix, s'ha d'adjuntar el certificat final d'obra subscrit pel director d'obra i el director de l'execució de l'obra.

El promotor pot rebutjar la recepció de l'obra perquè considera que no està acabada o que no s'adequa a les condicions contractuals. En tot cas, el rebuig ha de ser motivat per un escrit en l'acta, en la qual s'ha de fixar el nou termini per efectuar la recepció.

Llevat que hi hagi un pacte exprés en contra, la recepció de l'obra ha de tenir lloc dins dels trenta dies següents a la data de la terminació, acreditada en el certificat final d'obra, termini que es compta a partir de la notificació efectuada per escrit al promotor. La recepció s'entén tàcitament produïda si transcorreguts trenta dies des de la data indicada el promotor no ha posat de manifest les reserves o el rebuig motivat per escrit.

El còmput dels terminis de responsabilitat i garantia que estableix aquesta Llei s'inicia a partir de la data en què se subscrivgui l'acta de recepció, o quan aquesta s'entengui tàcitament produïda segons el que preveu l'apartat anterior.

Article 7. Documentació de l'obra executada

Una vegada finalitzada l'obra, el director d'obra ha de facilitar al promotor el projecte, amb la incorporació, si s'escau, de les modificacions degudament aprovades, per formalitzar els tràmits administratius corresponents.

A la documentació esmentada, s'hi ha d'adjuntar, almenys, l'acta de recepció, la relació identificativa dels agents que hi han intervingut durant el procés d'edificació, així com la relativa a les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, d'acord amb la normativa que li sigui aplicable.⁸

Tota la documentació a què fan referència els apartats anteriors, que constitueix el Llibre de l'edifici, s'ha d'entregar als usuaris finals de l'edifici.

CAPÍTOL III AGENTS DE L'EDIFICACIÓ

Article 8. Concepte

Són agents de l'edificació totes les persones, físiques o jurídiques, que intervenen en el procés de l'edificació. Les seves obligacions, les determina el que disposen aquesta Llei i altres disposicions que siguin aplicables i el contracte que n'origina la intervenció.

Article 9. El promotor

1. Es considera promotor qualsevol persona, física o jurídica, pública o privada, que, individualment o col·lectivament, decideix, impulsa, programa i finança, amb recursos propis o aliens, les obres d'edificació per a ell mateix o per a l'alienació, l'entrega o la cessió posteriors a tercers sota qualsevol títol.

⁸ Vid. art. 1 del Decret 35/2001, de 9 de març (§24).

2. Són obligacions del promotor:

- a) Exercir sobre el solar la titularitat d'un dret que el faculti per construir-hi.⁹
- b) Facilitar la documentació i la informació prèvia necessàries per a la redacció del projecte, així com autoritzar el director d'obra les seves modificacions posteriors.
- c) Gestionar i obtenir les llicències i les autoritzacions administratives preceptives, així com subscriure l'acta de recepció de l'obra.
- d) Subscriure les assegurances previstes a l'article 19.
- e) Entregar a l'adquirent, si s'escau, la documentació d'obra executada, o qualsevol altre document exigible per les administracions competents.¹⁰

Article 10. El projectista

1. El projectista és l'agent que, per encàrrec del promotor i amb subjecció a la normativa tècnica i urbanística corresponent, redacta el projecte.

Poden redactar projectes parcials del projecte, o parts que el complementin, altres tècnics, de manera coordinada amb l'autor.

Quan el projecte es desenvolupi o es completi mitjançant projectes parcials o altres documents tècnics segons el que preveu l'apartat 2 de l'article 4 d'aquesta Llei, cada projectista ha d'assumir la titularitat del seu projecte.

2. Són obligacions del projectista:

- a) Estar en possessió de la titulació acadèmica i professional que habiliti com a arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, segons correspongui, i complir les condicions exigibles per a l'exercici de la professió. En cas de persones jurídiques, designar el tècnic redactor del projecte que tingui la titulació professional habilitant.

Quan el projecte tingui com a objecte la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup a) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant és la d'arquitecte.

Quan el projecte tingui com a objecte la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup b) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant, amb caràcter general, és la d'enginyer, enginyer tècnic o arquitecte, i la determinen les disposicions legals vigents per a cada professió, d'acord amb les respectives especialitats i competències específiques.

Quan el projecte tingui com a objecte la construcció d'edificis compresos en el grup c) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant és la d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, i la determinen les disposicions legals vigents per a cada professió, d'acord amb les seves especialitats i competències específiques.

Se segueixen criteris idèntics pel que fa als projectes d'obres a què es refereixen els apartats 2.b) i 2.c) de l'article 2 d'aquesta Llei.

En tot cas, i per a tots els grups, en els aspectes concrets corresponents a les seves especialitats i competències específiques, i en particular pel que fa als elements complementaris a què es refereix l'apartat 3 de l'article 2, també hi poden intervenir altres tècnics titulats de l'àmbit de l'arquitectura o de l'enginyeria, subscriuint els treballs que han dut a terme ells i que ha coordinat el projectista.

⁹ Cal tenir en compte que l'art. 181 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre (§18), disposa que «Les llicències, les autoritzacions i els altres actes de control produeixen efectes entre l'entitat local i la persona sol·licitant, i s'entenen atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de terceres persones».

¹⁰ Vid. art. 21 de la Llei 7/2014, de 23 de juliol, de protecció de les persones consumidores i usuàries de les Illes Balears (*BOIB núm. 103, de 31 de juliol*), que regula la documentació a lliurar als compradors d'habitatges de nova construcció.

- Aquestes intervencions especialitzades són preceptives si així ho estableix la disposició legal reguladora del sector d'activitat de què es tracti.
- b) Redactar el projecte d'acord amb la normativa vigent i amb el que s'hagi establert en el contracte, i entregar-lo amb els visats que siguin preceptius.
 - c) Acordar, si s'escau, amb el promotor la contractació de col·laboracions parcials.

Article 11. El constructor

1. El constructor és l'agent que assumeix, contractualment davant el promotor, el compromís d'executar amb mitjans humans i materials, propis o aliens, les obres o part de les obres d'acord amb el projecte i el contracte.

2. Són obligacions del constructor:

- a) Executar l'obra amb subjecció al projecte, a la legislació aplicable i a les instruccions del director d'obra i del director de l'execució de l'obra, per tal d'aconseguir la qualitat exigida en el projecte.
- b) Tenir la titulació o la capacitació professional que habilita per al compliment de les condicions exigibles per actuar com a constructor.
- c) Designar el cap d'obra que ha d'assumir la representació tècnica del constructor en l'obra i que per la seva titulació o experiència ha de tenir la capacitació adequada d'acord amb les característiques i la complexitat de l'obra.
- d) Assignar a l'obra els mitjans humans i els materials que requereixi la seva importància.
- e) Formalitzar les subcontractacions de determinades parts o instal·lacions de l'obra dins dels límits establerts en el contracte.
- f) Signar l'acta de replantejament o de començament i l'acta de recepció de l'obra.
- g) Facilitar al director d'obra les dades necessàries per elaborar la documentació de l'obra executada.
- h) Subscriure les garanties que preveu l'article 19.

Article 12. El director d'obra

1. El director d'obra és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, dirigeix l'execució de l'obra en els aspectes tècnics, estètics, urbanístics i mediambientals, d'acord amb el projecte que la defineix, la llicència d'edificació i altres autoritzacions preceptives i les condicions del contracte, per assegurar-ne l'adequació proposada finalment.

2. Poden dirigir les obres dels projectes parcials altres tècnics, sota la coordinació del director d'obra.

3. Són obligacions del director d'obra:

- a) Estar en possessió de la titulació acadèmica i professional que habilita com a arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, segons correspongui, i complir les condicions exigibles per a l'exercici de la professió. En el cas de persones jurídiques, designar el tècnic director d'obra que tingui la titulació professional habilitant.

En el cas de la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup a) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant és la d'arquitecte.

Quan les obres tinguin com a objecte la construcció de les edificacions indicades en el grup b) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació habilitant, amb caràcter general, és la d'enginyer, enginyer tècnic o arquitecte, i la determinen les disposicions legals vigents per a cada professió, d'acord amb les seves especialitats i competències específiques.

Quan les obres tinguin com a objecte la construcció de les edificacions indicades en el grup c) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació habilitant és la d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, i la determinen les disposicions legals

vigents per a cada professió, d'acord amb les seves especialitats i competències específiques.

Se segueixen criteris idèntics pel que fa a les obres a què es refereixen els apartats 2.b) i 2.c) de l'article 2 d'aquesta Llei.

- b) Verificar el replantejament i l'adequació dels fonaments i de l'estructura projectades a les característiques geotècniques del terreny.
- c) Resoldre les contingències que es produeixin en l'obra i consignar en el Llibre d'Ordres i Assistències les instruccions necessàries per a la interpretació correcta del projecte.
- d) Elaborar, a requeriment del promotor o amb la seva conformitat, modificacions eventuais del projecte, que siguin exigides per la marxa de l'obra sempre que s'adaptin a les disposicions normatives previstes i observades en la redacció del projecte.
- e) Subscriure l'acta de replantejament o de començament d'obra i el certificat final d'obra, així com conformar les certificacions parcials i la liquidació final de les unitats d'obra executades, amb els visats que siguin preceptius.
- f) Elaborar i subscriure la documentació de l'obra executada per entregar-la al promotor, amb els visats que siguin preceptius.
- g) Les que es detallen a l'article 13, en els casos en què el director de l'obra i el director de l'execució de l'obra sigui el mateix professional, si és aquesta l'opció escollida, d'acord amb el que preveu l'apartat 2.a) de l'article 13.

Article 13. El director de l'execució de l'obra

1. El director de l'execució de l'obra és l'agent que, formant part de la direcció facultativa, assumeix la funció tècnica de dirigir l'execució material de l'obra i de controlar qualitativament i quantitativament la construcció i la qualitat de l'edificació.

2. Són obligacions del director de l'execució de l'obra:

- a) Tenir la titulació acadèmica i professional habilitant i complir les condicions exigibles per a l'exercici de la professió. En cas de persones jurídiques, designar el tècnic director de l'execució de l'obra que tingui la titulació professional habilitant.
Quan les obres tinguin com a objecte la construcció d'edificis per als usos indicats en el grup a) de l'apartat 1 de l'article 2, la titulació acadèmica i professional habilitant és la d'arquitecte tècnic. Així mateix, aquesta és la titulació habilitant per a les obres del grup b) que siguin dirigides per arquitectes.
En els altres casos la direcció de l'execució de l'obra pot ser exercida, indistintament, per professionals amb la titulació d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic.
- b) Verificar la recepció a l'obra dels productes de construcció i ordenar la realització d'assajos i proves necessàries.
- c) Dirigir l'execució material de l'obra comprovant els replantejaments, els materials, l'execució i la disposició correctes dels elements constructius i de les instal·lacions, d'acord amb el projecte i les instruccions del director d'obra.
- d) Consignar en el Llibre d'Ordres i Assistències les instruccions necessàries.
- e) Subscriure l'acta de replantejament o de començament d'obra i el certificat final d'obra, així com elaborar i subscriure les certificacions parcials i la liquidació final de les unitats d'obra executades.
- f) Col·laborar amb els restants agents en l'elaboració de la documentació de l'obra executada, aportant els resultats del control efectuat.

Article 14. Les entitats i els laboratoris de control de qualitat de l'edificació

1. Són entitats de control de qualitat de l'edificació les capacitades per prestar assistència tècnica en la verificació de la qualitat del projecte, dels materials i de l'execució de l'obra i les seves instal·lacions d'acord amb el projecte i la normativa aplicable. Per a l'exercici de la seva activitat en tot el territori espanyol és suficient amb la presentació d'una declaració responsable en la qual es declari que compleix els requisits tècnics exigits per reglament davant l'organisme competent de la comunitat autònoma en la qual tingui el domicili social o professional.

2. Són laboratoris d'assajos per al control de qualitat de l'edificació els capacitats per prestar assistència tècnica, mitjançant la realització d'assajos o proves de servei dels materials, sistemes o instal·lacions d'una obra d'edificació. Per a l'exercici de la seva activitat en tot el territori espanyol és suficient la presentació d'una declaració responsable per cadascun dels seus establiments físics des dels quals presta els seus serveis en la qual es declari que aquests compleixen els requisits tècnics exigits per reglament, davant els organismes competents de la comunitat autònoma corresponent.

3. Són obligacions de les entitats i dels laboratoris de control de qualitat:

- a) Prestar assistència tècnica i lliurar els resultats de la seva activitat a l'agent autor de l'encàrrec i, en tot cas, al responsable tècnic de la recepció i acceptació dels resultats de l'assistència, ja sigui el director de l'execució de les obres, o l'agent que correspongui en les fases de projecte, l'execució de les obres i la vida útil de l'edifici.
- b) Justificar que tenen implantat un sistema de gestió de la qualitat que defineix els procediments i mètodes d'assaig o inspecció que utilitza en la seva activitat i que disposen de capacitat, personal, mitjans i equips adequats.

Article 15. Els subministradors de productes

1. Es consideren subministradors de productes els fabricants, els magatzemistes, els importadors o els venedors de productes de construcció.

2. S'entén per producte de construcció aquell que es fabrica per ser incorporat permanentment en una obra incloent materials, elements semielaborats, components i obres o part de les obres, tant acabades com en procés d'execució.

3. Són obligacions del subministrador:

- a) Fer les entregues dels productes d'acord amb les especificacions de la comanda, i respondre de l'origen, la identitat i la qualitat, així com del compliment de les exigències que, si s'escau, estableixi la normativa tècnica aplicable.
- b) Facilitar, quan sigui procedent, les instruccions d'ús i manteniment dels productes subministrats, així com les garanties de qualitat corresponents, per a la seva inclusió en la documentació de l'obra executada.

Article 16. Els propietaris i els usuaris

1. Són obligacions dels propietaris conservar en bon estat l'edificació mitjançant un ús i un manteniment adequats, així com rebre, conservar i transmetre la documentació de l'obra executada i les assegurances i les garanties amb què aquesta compta.

2. Són obligacions dels usuaris, siguin propietaris o no, la utilització adequada dels edificis o de part dels edificis d'acord amb les instruccions d'ús i manteniment que conté la documentació de l'obra executada.

CAPÍTOL IV RESPONSABILITATS I GARANTIES

Article 17. Responsabilitat civil dels agents que intervenen en el procés de l'edificació

1. Sens perjudici de les seves responsabilitats contractuals, les persones físiques o jurídiques que intervenen en el procés de l'edificació han de respondre davant els propietaris i els tercers adquirents dels edificis o part dels edificis, en cas que siguin objecte de divisió, dels següents danys materials ocasionats a l'edifici dins dels terminis indicats, comptats des de la data de recepció de l'obra, sense reserves o des de l'esmena d'aquestes:

- a) Durant deu anys, dels danys materials causats a l'edifici per vicis o defectes que afectin els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
- b) Durant tres anys, dels danys materials causats a l'edifici per vicis o defectes dels elements constructius o de les instal·lacions que ocasionin l'incompliment dels requisits d'habitabilitat de l'apartat 1, lletra c), de l'article 3.

El constructor també ha de respondre dels danys materials per vicis o defectes d'execució que afectin elements de terminació o acabat de les obres dins el termini d'un any.

2. La responsabilitat civil és exigible de manera personal i individualitzada, tant per actes o omissions propis, com per actes o omissions de persones per les quals, d'acord amb aquesta Llei, s'hagi de respondre.

3. No obstant això, quan no es pugui individualitzar la causa dels danys materials o quedi degudament provada la concurrència de culpes sense que es pugui precisar el grau d'intervenció de cada agent en el dany produït, la responsabilitat s'exigeix solidàriament. En tot cas, el promotor ha de respondre solidàriament, amb els altres agents que hi intervenen, davant els possibles adquirents dels danys materials en l'edifici ocasionats per vicis o defectes de construcció.

4. Sens perjudici de les mesures d'intervenció administratives que en cada cas siguin procedents, la responsabilitat del promotor que estableix aquesta Llei s'estén a les persones físiques o jurídiques que, per raó del contracte o per la seva intervenció decisòria en la promoció, actuïn com a promotors sota la forma de promotor o gestor de cooperatives o de comunitats de propietaris o altres figures anàlogues.

5. Quan el projecte hagi estat contractat conjuntament amb més d'un projectista, aquests han de respondre solidàriament.

Els projectistes que contractin càlculs, estudis, dictàmens o informes d'altres professionals són directament responsables dels danys que puguin derivar de la seva insuficiència, incorrecció o inexactitud, sens perjudici de la repetició que puguin exercir contra els seus autors.

6. El constructor ha de respondre directament dels danys materials causats en l'edifici per vicis o defectes derivats de la imperícia, la falta de capacitat professional o tècnica, la negligència o l'incompliment de les obligacions atribuïdes al cap d'obra i altres persones físiques o jurídiques que en depenguin.

Quan el constructor subcontracti amb altres persones físiques o jurídiques l'execució de determinades parts o instal·lacions de l'obra, és directament responsable dels danys materials per vicis o defectes de la seva execució, sens perjudici de la repetició que correspongui.

Així mateix, el constructor ha de respondre directament dels danys materials causats a l'edifici per les deficiències dels productes de construcció adquirits o acceptats per ell, sens perjudici de la repetició que correspongui.

7. El director d'obra i el director de l'execució de l'obra que subscriguin el certificat final d'obra són responsables de la veracitat i l'exactitud del document esmentat.

Qui accepti la direcció d'una obra el projecte de la qual no hagi estat elaborat per ell mateix, ha d'assumir les responsabilitats derivades de les omissions, les deficiències o les imperfeccions del projecte, sens perjudici de la repetició que li pugui correspondre davant el projectista.

Quan per la direcció d'obra es contracti de manera conjunta més d'un tècnic, aquests han de respondre solidàriament sens perjudici de la distribució que correspongui entre ells.

8. Les responsabilitats per danys no són exigibles als agents que intervinguin en el procés de l'edificació, si es prova que els danys van ser ocasionats per un cas fortuït, per força major, per un acte d'un tercer o pel mateix perjudicat pel dany.

9. Les responsabilitats a què es refereix aquest article s'entenen sens perjudici de les que corresponen al venedor dels edificis o les parts edificades davant el comprador d'acord amb el contracte de compravenda subscrit entre ells, als articles 1.484 i següents del Codi Civil i altra legislació aplicable a la compravenda.¹¹

Article 18. Terminis de prescripció de les accions

1. Les accions per exigir la responsabilitat que preveu l'article anterior per danys materials dimanants de vicis o defectes, prescriuen en el termini de dos anys a comptar del moment que es produeixin aquests danys, sens perjudici de les accions que puguin subsistir per exigir responsabilitats per incompliment contractual.

2. L'acció de repetició que pugui correspondre a qualsevol dels agents que intervenen en el procés d'edificació contra els altres, o als asseguradors contra ells, prescriu en el termini de dos anys des de la fermesa de la resolució judicial que condemni el responsable a indemnitzar pels danys, o a partir de la data en què s'hagi procedit a la indemnització de manera extrajudicial.

Article 19. Garanties per danys materials ocasionats per vicis i defectes de la construcció

1. El règim de garanties exigibles per a les obres d'edificació compreses a l'article 2 d'aquesta Llei es fa efectiu d'acord amb l'obligatorietat que s'estableixi en aplicació de la disposició addicional segona, tenint com a referent les garanties següents:

- a) Assegurança de danys materials o assegurança de caució, per garantir, durant un any, el rescabament dels danys materials per vicis o defectes d'execució que afectin elements de terminació o acabat de les obres, que pot ser substituïda per la retenció pel promotor d'un 5 per 100 de l'import de l'execució material de l'obra.
- b) Assegurança de danys materials o assegurança de caució, per garantir, durant tres anys, el rescabament dels danys causats per vicis o defectes dels elements constructius o de les instal·lacions que ocasionin l'incompliment dels requisits d'habitabilitat de l'apartat 1, lletra c), de l'article 3.
- c) Assegurança de danys materials o assegurança de caució, per garantir, durant deu anys, el rescabament dels danys materials causats en l'edifici per vicis o defectes que tinguin l'origen en els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, o els afectin, i que comprometin directament la resistència mecànica i estabilitat de l'edifici.

2. Les assegurances de danys materials han de complir les condicions següents:

- a) Té la consideració de prenedor de l'assegurança el constructor en el supòsit a) de l'apartat 1 i el promotor, en els supòsits b) i c) del mateix apartat, i tenen la consideració d'assegurats el mateix promotor i els adquirents successius de l'edifici o

¹¹ Aquesta responsabilitat pot ser concurrent amb la responsabilitat en matèria urbanística regulada per l'art. 162 LOUS (§9).

- de part de l'edifici. El promotor pot pactar expressament amb el constructor que aquest sigui prenedor de l'assegurança per compte d'aquell.
- b) La prima ha d'estar pagada en el moment de la recepció de l'obra. No obstant això, en cas que s'hagi pactat el fraccionament en períodes següents a la data de recepció, la falta de pagament de les fraccions de prima següents no dóna dret a l'assegurador a resoldre el contracte, ni aquest queda extingit, ni la cobertura de l'assegurador suspesa, ni aquest alliberat de la seva obligació, en cas que l'assegurat hagi de fer efectiva la garantia.
 - c) No és aplicable la normativa reguladora de la cobertura de riscos extraordinaris sobre les persones i els béns que conté l'article 4 de la Llei 21/1990, de 19 de desembre.
3. Les assegurances de caució han de reunir les condicions següents:
- a) Les assenyalades en els apartats 2.a) i 2.b) d'aquest article. En relació amb l'apartat 2.a), els assegurats són sempre els adquirents successius de l'edifici o de part de l'edifici.
 - b) L'assegurador assumeix el compromís d'indemnitzar la persona assegurada al primer requeriment.
 - c) L'assegurador no pot oposar a la persona assegurada les excepcions que li puguin correspondre contra el prenedor de l'assegurança.
4. Una vegada tinguin efecte les cobertures de l'assegurança, no es pot rescindir ni es pot resoldre el contracte de comú acord abans del transcurs del termini de durada que preveu l'apartat 1 d'aquest article.
5. L'import mínim del capital assegurat és el següent:
- a) El 5 per 100 del cost final de l'execució material de l'obra, inclosos els honoraris professionals, per a les garanties de l'apartat 1.a) d'aquest article.
 - b) El 30 per 100 del cost final de l'execució material de l'obra, inclosos els honoraris professionals, per a les garanties de l'apartat 1.b) d'aquest article.
 - c) El 100 per 100 del cost final de l'execució material de l'obra, inclosos els honoraris professionals, per a les garanties de l'apartat 1.c) d'aquest article.
6. L'assegurador pot optar pel pagament de la indemnització en metàl·lic que correspongui a la valoració dels danys o per reparar-los.
7. L'incompliment de les normes anteriors sobre garanties de subscripció obligatòria implica, en tot cas, l'obligació de respondre personalment l'obligat a subscriure les garanties.
8. Per a les garanties a què es refereix l'apartat 1.a) d'aquest article, no són admissibles clàusules per les quals s'introdueixin franquícies o limitacions a la responsabilitat de l'assegurador davant l'assegurat.
- En cas que en el contracte d'assegurança a què es refereixen els apartats 1.b) i 1.c) d'aquest article s'estableixi una franquícia, aquesta no pot excedir l'1 per 100 del capital assegurat de cada unitat registral.
9. Tret que hi hagi un pacte en contrari, les garanties a què es refereix aquesta Llei no cobreixen:
- a) Els danys corporals o altres perjudicis econòmics diferents dels danys materials que garanteix la Llei.
 - b) Els danys ocasionats a immobles contigus o adjacents a l'edifici.
 - c) Els danys causats a béns mobles situats a l'edifici.
 - d) Els danys ocasionats per modificacions o obres fetes a l'edifici després de la recepció, llevat de les d'esmena dels defectes que s'hi hagin observat.
 - e) Els danys ocasionats pel mal ús o per falta del manteniment adequat de l'edifici.
 - f) Les despeses necessàries per al manteniment de l'edifici del qual ja s'ha fet la recepció.

- g) Els danys que tinguin origen en un incendi o una explosió, excepte per vicis o defectes de les instal·lacions pròpies de l'edifici.
- h) Els danys que siguin ocasionats per un cas fortuït, una força major, un acte de tercer o el mateix perjudicat pel dany.
- i) Els sinistres que tinguin origen en parts de l'obra sobre les quals hi hagi reserves recollides en l'acta de recepció, mentre aquestes reserves no hagin estat solucionades i les esmenes quedin reflectides en una nova acta subscripta pels signants de l'acta de recepció.

Article 20. Requisits per a l'escripturació i la inscripció

1. No s'han d'autoritzar ni inscriure en el Registre de la propietat escriptures públiques de declaració d'obra nova d'edificacions a les quals sigui aplicable aquesta Llei, sense que s'acrediti i es testimonii la constitució de les garanties a què es refereix l'article 19.¹²

2. Quan no hagin transcorregut els terminis de prescripció de les accions a què es refereix l'article 18, no s'ha de tancar en el Registre mercantil el full obert al promotor individual ni inscriure la liquidació de les societats promotores sense que s'acrediti prèviament al registrador la constitució de les garanties que estableix aquesta Llei, en relació amb totes i cada una de les edificacions que hagin promogut.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional primera. Percepció de quantitats a compte del preu durant la construcció

La percepció de quantitats anticipades en l'edificació pels promotors o gestors s'ha de cobrir mitjançant una assegurança que indemnitzi l'incompliment del contracte de manera anàloga al que disposa la Llei 57/1968, de 27 de juliol, sobre percepció de quantitats anticipades en la construcció i la venda d'habitatges. La Llei esmentada, i les seves disposicions complementàries, s'apliquen en el cas d'habitatges amb les modificacions següents:

- a) La normativa expressada és aplicable a la promoció de tota classe d'habitatges, fins i tot als que es facin en règim de comunitat de propietaris o societat cooperativa.
- b) La garantia que estableix la Llei 57/1968 s'estén a les quantitats entregades en efectiu o mitjançant qualsevol efecte canviari, el pagament del qual s'ha de domiciliar en el compte especial previst en la Llei esmentada.
- c) La devolució garantida comprèn les quantitats entregades més els interessos legals dels diners vigents fins al moment en què es faci efectiva la devolució.
- d) Les multes per incompliment a què es refereix el paràgraf primer de l'article 6 de la Llei esmentada, les imposen les comunitats autònomes, en una quantitat, per cada infracció, de fins al 25 per 100 de les quantitats la devolució de les quals hagi de ser assegurada o pel que disposa la normativa pròpia de les comunitats autònomes.

Disposició adicional segona. Obligatorietat de les garanties per danys materials ocasionats per vicis i defectes en la construcció

U. La garantia contra danys materials a què es refereix l'apartat 1.c) de l'article 19 d'aquesta Llei és exigible, a partir de l'entrada en vigor, per a edificis la destinació principal dels quals sigui la d'habitatge.

Això no obstant, aquesta garantia no és exigible en el cas de l'autopromotor individual d'un únic habitatge unifamiliar per a ús propi. Tanmateix, en el cas de produir-se la

¹² Vid. art. 20 TRLS (§4).

transmissió «inter vivos» dins del termini previst en el paràgraf a) de l'article 17.1, l'autopromotor, llevat que hi hagi pacte en contra, queda obligat a contractar la garantia a la qual es refereix l'apartat anterior pel temps que resti per completar els deu anys. A aquests efectes, no s'autoritzen ni s'inscriuen en el Registre de la propietat escriptures públiques de transmissió «inter vivos» sense que s'acrediti i es testimonii la constitució de la garantia, llevat que l'autopromotor, que ha d'acreditar haver utilitzat l'habitatge, sigui expressament exonerat per l'adquirent de la constitució d'aquesta.

Tampoc és exigible la garantia en els casos de rehabilitació d'edificis destinats principalment a habitatges per als projectes de nova construcció dels quals es van sol·licitar les corresponents llicències d'edificació abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Dos. Mitjançant un reial decret es pot establir l'obligatorietat de subscriure les garanties que preveuen els apartats 1.a) i 1.b) de l'esmentat article 19, per a edificis la destinació principal dels quals sigui la d'habitatge. Així mateix, mitjançant un reial decret es pot establir l'obligatorietat de subscriure qualsevol de les garanties que preveu l'article 19, per a edificis destinats a qualsevol ús diferent del d'habitatge.

Disposició addicional tercera. Intervencions en el procés de l'edificació dels cossos d'enginyers dels exèrcits en l'àmbit de la defensa

Els membres dels cossos d'enginyers dels exèrcits, quan intervinguin en la realització d'edificacions o instal·lacions afectes a la defensa, es regeixen, pel que fa a la seva capacitat professional, per la Llei 17/1999, de 18 de maig, de règim del personal de les Forces Armades, i les disposicions reglamentàries de desplegament.

Disposició addicional quarta. Coordinador de seguretat i salut

Les titulacions acadèmiques i professionals que habiliten per exercir la funció de coordinador de seguretat i salut en obres d'edificació, durant l'elaboració del projecte i l'execució de l'obra, són les d'arquitecte, arquitecte tècnic, enginyer o enginyer tècnic, d'acord amb les seves competències i especialitats.

Disposició addicional cinquena. Regulació del dret de reversió¹³

Els articles 54 i 55 de la Llei d'expropiació forçosa, de 16 de desembre de 1954, queden redactats de la manera següent:

«Article 54.

1. En cas que no s'executi l'obra o no s'estableixi el servei que va motivar l'expropiació, i si hi ha alguna part sobrant dels béns expropiats, o desapareix l'afectació, el propietari primitiu o els seus drethavents poden recobrar la totalitat o la part sobrant de l'expropiat, mitjançant l'abonament a la persona que era titular de la indemnització que determina l'article següent.

2. No obstant això, no hi ha dret de reversió en els casos següents:

- a) Quan simultàniament a la desafectació del fi que va justificar l'expropiació s'acordi justificadament una nova afectació a un altre fi que hagi estat declarat d'utilitat pública o interès social. En aquest supòsit l'Administració ha de donar publicitat a la substitució, i el propietari primitiu o els seus drethavents poden al·legar tot el que considerin oportú en defensa del seu dret a la reversió, si consideren que no concorren els requisits que exigeix la llei, així com sol·licitar l'actualització del preu just si no s'ha executat l'obra o no s'ha establert el servei inicialment previstos.

¹³ Vid. art. 34 TRLS (§4), referent als supòsits de reversió i de taxació en els casos d'expropiacions per raons d'ordenació territorial i urbanística.

- b) Quan l'afectació al fi que va justificar l'expropiació o a un altre que hagi estat declarat d'utilitat pública o d'interès social es prolongui durant deu anys des de l'acabament de l'obra o l'establiment del servei.

3. Quan, d'acord amb el que estableixen els apartats anteriors d'aquest article, sigui procedent la reversió, el termini perquè el propietari primitiu o els seus drethavents puguin sol·licitar-la és de tres mesos, a comptar de la data en què l'Administració hagi notificat l'excés d'expropiació, la desafectació del bé o el dret expropiats o el seu propòsit de no executar l'obra o de no implantar el servei.

En defecte d'aquesta notificació, l'expropiat i els seus drethavents poden exercitar el dret de reversió en els casos i amb les condicions següents:

- a) Quan s'hagi produït un excés d'expropiació o la desafectació del bé o el dret expropiats i no hagin transcorregut vint anys des de la presa de possessió del bé o el dret.
- b) Quan hagin transcorregut cinc anys des de la presa de possessió del bé o el dret expropiats i no s'hagi iniciat l'execució de l'obra o la implantació del servei.
- c) Quan l'execució de l'obra o les actuacions per a l'establiment del servei estiguin suspeses més de dos anys per causes imputables a l'Administració o al beneficiari de l'expropiació sense que es produeixi per part d'aquests cap acte exprés per reprendre-la.

4. La competència per emetre resolució sobre la reversió correspon a l'Administració que tingui titularitat del bé o el dret en el moment en què se sol·liciti aquesta reversió o a l'Administració a la qual estigui vinculat el beneficiari de l'expropiació, si s'escau, titular dels béns o els drets.

5. En les inscripcions en el Registre de la propietat del domini i altres drets reals sobre béns immobles adquirits per expropiació forçosa s'ha de fer constar el dret preferent dels reversionistes davant tercers possibles adquirents per recuperar el bé o el dret expropiats d'acord amb el que disposen aquest article i el següent; sense la seva constància registral el dret de reversió no és oposable als tercers adquirents que hagin inscrit els títols dels seus drets respectius d'acord amb el que preveu la Llei hipotecària.

Article 55.

1. L'exercici del dret de reversió té com a pressupòsit la restitució de la indemnització expropiatòria percebuda per l'expropiat, actualitzada d'acord amb l'evolució de l'índex de preus al consum en el període comprès entre la data d'iniciació de l'expedient de preu just i la d'exercici del dret de reversió. La determinació d'aquest import, l'ha de fer l'Administració en el mateix acord que reconegui el dret de reversió.

2. Per excepció, si el bé o el dret expropiat ha experimentat canvis en la seva qualificació jurídica, que poden condicionar-ne el valor o han incorporat millores aprofitables pel titular d'aquell dret o sofert menyscapte de valor, se n'ha de fer una altra valoració, referida a la data d'exercici del dret, fixada d'acord amb les normes que conté el capítol III del títol II d'aquesta Llei.

3. La presa de possessió del bé o el dret revertit no pot tenir lloc sense el pagament previ o la consignació de l'import resultant d'acord amb els apartats anteriors. El pagament o la consignació esmentats han de tenir lloc en el termini màxim de tres mesos des de la seva determinació en via administrativa, sota pena de caducitat del dret de reversió i sens perjudici de la interposició de recurs contenciós administratiu. En aquest últim cas, les diferències que puguin resultar de la sentència que es dicti, s'han de satisfer o reemborsar segons correspongui, incrementades amb els interessos meritats al tipus d'interès legal des de la data del primer pagament en el termini de tres mesos des de la notificació de la sentència sota pena de caducitat del dret de reversió en el primer supòsit.»

Disposició addicional sisena. Infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació

L'article 2, apartat a), del Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació, queda redactat de la manera següent:

«a) A tots els edificis i conjunts immobiliaris on hi hagi continuïtat en l'edificació, d'ús residencial o no i siguin de nova construcció o no, que estiguin acollits, o s'hagin d'acollir, al règim de propietat horitzontal que regula la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, modificada per la Llei 8/1999, de 6 d'abril.»

Disposició addicional setena. Sol·licitud de la demanda de notificació a altres agents

Qui resulti demandat perquè s'exercitin en contra d'ell accions de responsabilitat basades en les obligacions resultants de la seva intervenció en el procés de l'edificació que preveu aquesta Llei, pot sol·licitar, dins el termini que la Llei d'enjudiciament civil concedeix per contestar a la demanda, que aquesta es notifiqui a un altre o altres agents que també hagin tingut intervenció en el procés.

La notificació s'ha de fer d'acord amb el que estableix per a l'emplaçament dels demandats i inclou l'advertència expressa a aquells altres agents convocats al procés que, en el cas que no hi compareguin, la sentència que es dicti és oposable i executable davant seu.

Disposició addicional octava. Instal·lació d'infraestructures de xarxa o estacions radioelèctriques en edificacions de domini privat¹⁴

Les obres d'instal·lació d'infraestructures de xarxa o estacions radioelèctriques en edificacions de domini privat no requeriran l'obtenció de llicència d'obres o edificació ni altres autoritzacions, si bé, en tot cas el promotor d'estes haurà de presentar davant de l'autoritat competent en matèria d'obres d'edificació una declaració responsable on consti que les obres es duran a terme segons un projecte o una memòria tècnica subscrits per un tècnic competent, segons corresponga, justificativa del compliment dels requisits aplicables del Codi Tècnic de l'Edificació. Una vegada executades i finalitzades les obres d'instal·lació de les infraestructures de les xarxes de comunicacions electròniques, el promotor haurà de presentar davant de l'autoritat competent una comunicació de la finalització de les obres i que estes s'han dut a terme segons el projecte tècnic o memòria tècnica.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

El que disposa aquesta Llei, excepte en matèria d'expropiació forçosa, en què cal atènyer-se al que estableix la disposició transitòria segona, és aplicable a les obres de nova construcció i a obres en els edificis existents, per als projectes dels quals se sol·liciti la llicència d'edificació corresponent, a partir de la seva entrada en vigor.

Disposició transitòria segona

El que estableix la disposició addicional cinquena no és aplicable als béns i els drets sobre els quals, quan entri en vigor la llei, s'hagi presentat la sol·licitud de reversió.

¹⁴ Aquesta disposició preval sobre la normativa general en matèria de llicències continguda en l'art. 134.1 k LOUS (§9), que subjecta a llicència urbanística municipal «les xarxes radioelèctriques, telemàtiques i similars, sense perjudici del que disposi la normativa sectorial que els sigui d'aplicació».

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Disposició derogatòria primera

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o de rang inferior que s'oposin al que disposa aquesta Llei.

Disposició derogatòria segona

Els articles 64 a 70 del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa, aprovat pel Decret de 26 d'abril de 1957, continuen vigents mentre no s'oposin o siguin compatibles amb el que estableix la disposició addicional cinquena.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Fonament constitucional

Aquesta Llei es dicta a l'empara de la competència que correspon a l'Estat d'acord amb els articles de la Constitució següents:

- a) L'article 149.1.6a , 8a i 30a en relació amb les matèries civils i mercantils dels capítols I i II i amb les obligacions dels agents de l'edificació i atribucions derivades de l'exercici de les professions que estableix el capítol III, sens perjudici dels drets civils, forals o especials existents en determinades comunitats autònomes.
- b) L'article 149.1.16a, 21a, 23a i 25a per a l'article 3.
- c) L'article 149.1.6a, 8a i 11a per al capítol IV.
- d) L'article 149.1.18a per a la disposició addicional cinquena.

El que disposa aquesta Llei és aplicable sens perjudici de les competències legislatives i d'execució que tinguin assumides les comunitats autònomes en aquest àmbit.

Disposició final segona. Autorització al Govern per a l'aprovació del Codi Tècnic de l'Edificació¹⁵

S'autoritza el Govern perquè, mitjançant reial decret i en el termini de dos anys a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, aprovi el Codi Tècnic de l'Edificació que estableixi les exigències que han de complir els edificis en relació amb els requisits bàsics que estableix l'article 3, apartats 1.b) i 1.c).

Fins a la seva aprovació, per satisfer aquests requisits bàsics s'han d'aplicar les normes bàsiques de l'edificació–NBE que regulen les exigències tècniques dels edificis i que s'enumeren a continuació:

NBE CT-79

Condicions tèrmiques en els edificis.

NBE CA-88

Condicions acústiques en els edificis.

NBE AE-88

Accions en l'edificació.

NBE FL-90

Murs resistents de fàbrica de totxana.

NBE QB-90

Cobertes amb materials bituminosos.

NBE EA-95

Estructures d'acer en edificació.

¹⁵ Ídem nota 5.

NBE CPI-96

Condicions de protecció contra incendis en els edificis.

Així mateix, s'aplica la resta de la reglamentació tècnica de compliment obligatori que reguli algun dels requisits bàsics que estableix l'article 3.

Disposició final tercera. Adaptació del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa

El Govern, en un termini de sis mesos, ha d'adaptar la secció 4a del capítol IV del títol II del Reglament de la Llei d'expropiació forçosa al que disposa aquesta Llei.

Disposició final quarta. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor al cap de sis mesos de la publicació en el *Butlletí Oficial de l'Estat*, excepte les seves disposicions addicional cinquena, transitòria segona, derogatòria primera pel que fa a la legislació en matèria d'expropiació forçosa, derogatòria segona, i final tercera, que entren en vigor l'endemà de la publicació esmentada.

III. NORMATIVA AUTONÒMICA

§7

LLEI 14/2000, DE 21 DE DESEMBRE, D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

(BOIB núm. 157 Ext., de 27 de desembre de 2000;

BOE núm. 17, de 19 de gener de 2001)¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La preocupació per aconseguir un desenvolupament sostenible que procuri el benestar de la població i la preservació dels recursos naturals ja era present a l'any 1987, quan el Parlament de les Illes Balears va aprovar la llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, que preveia l'establiment d'una sèrie d'instruments encaminats, com diu l'exposició de motius, a la «la realització d'una política territorial realment coordinada i integrada», per donar compliment als objectius que estableix la Carta europea de l'ordenació del territori i que aquella llei ja recollia.

La Llei 8/1987, fixava com a instrument marc unes directrius d'ordenació territorial que, aprovades pel Parlament mateix, havien de determinar els eixos bàsics que, tot seguit, desplegarien els plans territorials corresponents. Aquests plans podien ser aprovats pel Govern o pels consells insulars, segons allò que preveien al respecte les directrius mateixes.

Malgrat tot, l'aprovació de les directrius d'ordenació territorial es va retardar molt més enllà dels terminis que fixava la llei mateixa i no va tenir lloc fins a l'any 1999 amb la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. Aquestes directrius optaren per l'enfortiment del paper del Govern de les Illes Balears, al qual atorgaven la competència d'aprovació de tots els plans territorials.

A les Illes Balears, l'ordenació del territori és una qüestió objecte de discussió i de preocupació dels poders públics i dels ciutadans en general. La intensa activitat econòmica i social que es desenvolupa sobre el fràgil i limitat territori de les nostres illes fa necessari que totes les administracions públiques hi hagin d'intervenir d'una manera decisiva. Així doncs, pertoca a l'Administració intentar obtenir el màxim benestar de la població i compatibilitzar-lo amb la preservació dels valors mediambientals que, en el nostre cas, són també un recurs econòmic fonamental.

La configuració de l'arxipèlag facilita que cada una de les illes dugui a terme l'ordenació del seu territori de manera autònoma a través de les institucions pròpies, i que el Govern de les Illes Balears esdevingui garant dels aspectes de l'ordenació que transcendeixin l'àmbit insular. En aquest sentit, la nova legislació d'ordenació territorial ha de fixar el marc adequat per a la transferència de competències als consells insulars en aquesta matèria i ha de dissenyar, en els aspectes bàsics, els fonaments d'una política territorial coordinada i integradora.

El contingut que han de tenir les directrius d'ordenació territorial, o la revisió o modificació que se'n faci, és, en aquesta llei, més taxat i reduït, sense perdre la seva vocació d'instrument regulador del desenvolupament econòmic amb incidència sobre el territori del conjunt de totes les illes.

¹ Aquesta Llei ha estat modificada, entre d'altres, per les disposicions següents: Llei 10/2003, de 22 de desembre de mesures tributàries i administratives (*BOIB núm. 179 Ext., de 29 de desembre*); Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (*BOIB núm. 133, de 21 de setembre*), i Llei 7/2012, de 13 de juny (§14).

Evidentment, això significa donar un paper més rellevant als plans territorials insulars, els quals, com a substituïts dels plans territorials parcials de la Llei del 1987, tenen la consideració d'instrument clau en l'ordenació del territori i desenvolupen aspectes fonamentals com l'atribució de sostres de creixement per a cada ús i àrea, la protecció del medi ambient, la ubicació dels equipaments d'interès supramunicipal, etc., per tal d'establir l'estructura orgànica de cada illa.

El desenvolupament de les directrius d'ordenació territorial es realitzarà sobretot pels plans territorials insulars, que són la peça clau de la política territorial de les Illes Balears. D'àmbit insular, els correspondrà l'ordenació de tot allò que, transcendint l'àmbit municipal, es refereixi als assentaments humans, a les activitats i usos a realitzar sobre el territori, a la creació de serveis comuns per als municipis així com a aquelles mesures destinades a una millora de la qualitat de vida i a la protecció del medi natural.

L'ordenació precisa de determinades infraestructures, equipaments, serveis i activitats d'explotació de recursos, per la seva banda, es realitzarà pels plans directors sectorials, els quals, en coherència amb l'anterior, es formularan coordinadament amb els plans territorials insulars. La competència per a la seva elaboració i aprovació correspondrà al Govern de les Illes Balears o als consells insulars segons les previsions de les directrius d'ordenació territorial i de les lleis atributives de competències.

Desapareixen de la nova llei els plans d'ordenació del medi natural, la funció dels quals pot ser perfectament exercida pels plans especials regulats a la legislació urbanística, sense perjudici de les figures d'ordenació dels recursos naturals previstes a la legislació sectorial vigent.

Així mateix, es reforcen els mecanismes de coordinació i cooperació entre les distintes administracions competents modificant, a aquest efecte, la composició i funcions de la Comissió de Coordinació de Política Territorial on es troben representats, amb una composició paritària, tan el Govern com cada un dels consells insulars.

Finalment, i en conseqüència amb el tractament que l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears atorga a l'illa de Formentera i a la seva singularitat geogràfica, la llei preveu un major protagonisme d'aquest municipi en el desenvolupament del pla territorial insular que correspon aprovar al Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objectius de l'ordenació territorial

En el marc d'aquesta llei, l'ordenació territorial a les Illes Balears té com a objectius fonamentals:

- a) Millorar la qualitat de vida dels ciutadans.
- b) Disposar d'una estructura espacial adequada que permeti aconseguir un desenvolupament socioeconòmic compatible amb la utilització racional dels recursos naturals.
- c) Garantir la protecció i la millora del medi ambient.

Article 2. Principis d'actuació de les administracions públiques

Principalment per mitjà dels instruments d'ordenació territorial regulats en aquesta llei, les administracions competents han de:

- a) Regular les dimensions físiques dels assentaments, incloent-hi els vinculats als sectors productius secundari i terciari.

- b) Ordenar la distribució espacial de les instal·lacions productives pròpies dels sectors primari i secundari, mitjançant la utilització de procediments de foment o de dissuasió en relació amb les existents o les futures.
- c) Fixar els nuclis de població que, per les seves característiques i possibilitats, hagin de ser impulsors del desenvolupament socioeconòmic d'una zona.
- d) Definir les àrees territorials que, per la seva idoneïtat actual o potencial per a l'explotació agrícola, forestal o ramadera, o per la riquesa paisatgística o ecològica, hagin de ser objecte d'especial protecció.
- e) Ordenar les infraestructures, les instal·lacions, els equipaments i els serveis, i definir-ne els criteris de disseny, les característiques funcionals i la localització, de manera que s'aconsegueixi una configuració racional d'aquests elements estructurants a les diferents illes.
- f) Establir un sistema de coordinació de les diferents polítiques sectorials dels diversos òrgans de l'administració, de manera que se n'asseguri la integració en una visió de conjunt dels problemes territorials.
- g) Promoure la participació de la societat en el procés d'ordenació territorial i formalitzar-la, a fi d'aconseguir que aquest procés respongui a les aspiracions i a les necessitats de la població.

Article 3. Els instruments d'ordenació territorial

1. Per al desenvolupament de les polítiques territorials a les Illes Balears es regulen els instruments d'ordenació següents:

- a) Les directrius d'ordenació territorial.
- b) Els plans territorials insulars.
- c) Els plans directors sectorials.

2. Una vegada aprovats i publicats oficialment, els plans territorials insulars i els plans directors sectorials formaran part de l'ordenament jurídic com a disposicions reglamentàries. Per fer-ne l'elaboració, se seguirà el procediment establert en aquesta llei.

Article 4. La Comissió de Coordinació de Política Territorial

1. Correspon a la Comissió de Coordinació de Política Territorial vetllar per la coordinació necessària de les actuacions territorials de les distintes administracions públiques.

2. Són funcions de la comissió:

- a) Participar en els procediments d'elaboració dels instruments d'ordenació territorial mitjançant l'emissió d'informes.
- b) Emetre informe, amb caràcter preceptiu, en relació als avantprojectes de disposicions reglamentàries que hagin de dictar-se en execució d'aquesta llei.
- c) Formular recomanacions i propostes als òrgans competents en la matèria objecte d'aquesta llei.
- d) Facilitar la col·laboració entre les administracions competents i, especialment, l'intercanvi d'informació tècnica.
- e) Promoure l'elaboració d'estudis.
- f) Qualsevol altra de determinada per la llei.

3. Formen la comissió:

- a) Sis membres en representació del Govern de les Illes Balears.
- b) Dos membres en representació del Consell Insular de Mallorca.

- c) Dos membres en representació del Consell Insular de Menorca.
- d) Dos membres en representació del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.²
- 4. El Govern de les Illes Balears en regularà per decret l'organització i el funcionament.³

TÍTOL II ELS INSTRUMENTS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

CAPÍTOL I LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL⁴

Article 5. Naturalesa

Les directrius d'ordenació territorial constitueixen l'instrument superior i bàsic de l'ordenació territorial de les Illes Balears.⁵

Article 6. Contingut

1. Les directrius d'ordenació territorial formulen els principis que han de guiar les actuacions públiques i privades sobre el territori i, específicament, fixen les pautes i les regles generals adreçades a:

- a) La determinació dels límits i dels sostres màxims de creixement dels diversos usos del sòl i dels límits de la seva materialització.
- b) L'establiment de prescripcions per al desenvolupament econòmic que incideixi en el territori.
- c) La protecció del medi ambient i l'ús sostenible dels recursos naturals.
- d) La fixació dels criteris que s'han d'observar en la redacció dels plans directors sectorials que s'hi prevegin.
- e) La localització i l'execució d'infraestructures i d'equipaments.

2. Aquest instrument ha de contenir els documents escrits i gràfics que siguin necessaris per formular amb precisió el diagnòstic dels problemes existents en relació als assentaments urbans i productius, al medi físic, als recursos naturals i a les pautes de desenvolupament previsibles.

Article 7. Procediment d'elaboració

1. El procediment d'elaboració de les directrius d'ordenació territorial s'ha d'ajustar a la tramitació següent:

- a) La conselleria competent en matèria d'ordenació del territori ha d'iniciar el procediment mitjançant la redacció d'una proposta, que ha de ser elaborada amb la col·laboració dels consells insulars i que ha de contenir la documentació escrita i gràfica que justifiqui els criteris generals adoptats.
- b) La proposta s'ha de sotmetre a informació pública per un període no inferior a dos mesos, mitjançant la publicació dels anuncis corresponents en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i, com a mínim, en un dels diaris de major circulació de cada una de les illes.
- c) En un termini igual, la proposta s'ha de sotmetre a informe de l'administració general de l'Estat, dels consells insulars i dels ajuntaments de les Illes Balears, així com de la resta de conselleries de l'administració de la comunitat autònoma.

² Les illes d'Eivissa i de Formentera tenen cadascuna d'elles un consell insular propi, circumstància que la llei encara no ha reconegut.

³ *Vid.* Decret 13/2001, de 2 de febrer (§20).

⁴ *Vid.* DOT (§8), que aprova les directrius d'ordenació territorial vigents.

⁵ *Vid.* art. 2 DOT (§8).

- d) A la vista dels resultats dels tràmits a què fan referència les lletres b) i c) d'aquest article, es procedirà a la redacció definitiva de la proposta de directrius d'ordenació territorial. Es duran a terme novament els tràmits d'informació pública i de consulta a les administracions afectades, amb un termini mínim d'un mes, quan la nova redacció alteri substancialment el contingut del text inicial.
- e) En haver acabat la tramitació anterior, la conselleria competent ha d'elaborar una proposta d'avantprojecte de llei que haurà d'incorporar el resultat dels tràmits precedents i que s'haurà de sotmetre a informe de la Comissió de Coordinació de Política Territorial per un termini màxim de dos mesos. Emès l'informe, l'avantprojecte es trametrà al Consell de Govern per a l'aprovació com a projecte de llei.
- f) Correspon al Parlament debatre i, si n'és el cas, aprovar el projecte de llei de directrius d'ordenació territorial.

2. Per a la revisió de les directrius d'ordenació territorial, s'ha de seguir el mateix procediment que per elaborar-les. No obstant el que preveu el punt anterior, quan el Govern pretengui modificar aquest instrument sense reconsiderar el model territorial en la seva globalitat, el termini previst per a informació pública i emissió d'informes, previst a l'article anterior, podrà ser reduït a la meitat. En aquests casos, només han de ser consultades les administracions públiques afectades per la modificació.⁶

CAPÍTOL II ELS PLANS TERRITORIALS INSULARS

Article 8. Naturalesa

1. Els plans territorials insulars, en desenvolupament de les directrius d'ordenació territorial, són els instruments generals d'ordenació del territori de les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa i Formentera.⁷

2. Correspon al consell insular respectiu l'elaboració, l'aprovació, la revisió i la modificació d'aquests instruments.⁸

Article 9. Contingut

Els plans territorials insulars han de contenir les determinacions d'àmbit supramunicipal següents:

- a) Diagnòstic territorial de l'àrea, en especial en allò que es refereix a ús dels recursos naturals, població, planejament urbanístic vigent i situació socioeconòmica.
- b) Estudi de les possibilitats de desenvolupament socioeconòmic de les distintes àrees amb característiques homogènies, amb determinació d'objectius.
- c) Establiment de sostres màxims de creixement per a cada ús i distribució espacial.
- d) Assenyalament dels espais naturals o de les àrees de protecció de construccions o de llocs d'interès historicoartístic amb indicació de les mesures protectores que s'hagin d'adoptar.
- e) Definició dels sòls d'ús agrícola o forestal d'especial interès.
- f) Fixació dels criteris específics per a la redacció dels plans directors sectorials que correspongui aprovar als consells insulars.
- g) Ubicació dels equipaments d'interès supramunicipal.
- h) Ubicació i característiques de les grans infraestructures, amb especial atenció a les que s'hagin de crear o modificar per potenciar el desenvolupament socioeconòmic.

⁶ Vid. art. 3 DOT (§8), que regula les causes de revisió i de modificació de les DOT.

⁷ Sobre les peculiaritats del pla territorial insular de l'illa de Formentera, vid. DA 9a LOUS (§9).

⁸ Vid. art. 1.1 de la Llei 2/2001, de 7 de març (§1).

- i) Indicació dels serveis que s'hagin de crear o que es puguin crear per a utilització comuna dels municipis.
- j) L'establiment de criteris per a l'ordenació de terrenys confrontants de diferents municipis.
- k) Mesures de suport encaminades a incentivar actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius fixats a les directrius d'ordenació territorial i al mateix pla.
- l) Criteris bàsics relatius a l'ús sostenible dels recursos naturals.

Article 10. Procediment d'elaboració

1. Per a la tramitació dels plans territorials insulars s'ha de seguir el procediment següent:

- a) El procediment l'ha d'iniciar l'òrgan que sigui competent, d'acord amb el reglament orgànic de cada consell insular.
- b) L'aprovació inicial correspon al ple del consell insular, el qual pot formular un avanç previ a aquesta aprovació, que s'ha de sotmetre a un període de consulta i informació pública no inferior a un mes.

Simultàniament a l'acord d'aprovació inicial, s'acordarà la suspensió de l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions que, tot i complir les determinacions legals vigents, es consideri que impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla. Així mateix es podrà acordar també la suspensió de l'aprovació d'aquells instruments de planejament urbanístic que es consideri que impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla, excepte quan dins la seva tramitació hagi finalitzat el període d'informació pública.

L'acord de suspensió a què es refereix el paràgraf anterior haurà d'incorporar un informe favorable de la Comissió de Coordinació de Política Territorial sobre l'abast i els efectes de la suspensió i la seva adequació al model territorial fixat a les Directrius d'Ordenació Territorial. L'informe haurà de ser emès en el termini màxim d'un mes. Transcorregut aquest termini, aquest informe s'entendrà favorable.

La suspensió prevista als paràgrafs precedents regirà fins a l'aprovació definitiva del pla territorial insular o, en tot cas, per un període màxim de dos anys. En qualsevol cas, es podran concedir aquelles llicències i autoritzacions que, a més de complir amb les determinacions legals vigents, compleixin també amb les establertes en el pla.

- c) Acordada l'aprovació inicial, el pla s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de dos mesos, mitjançant la publicació dels anuncis corresponents en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i, com a mínim, en un dels diaris de major circulació de l'illa.
- d) En un termini igual, s'ha de sol·licitar informe, en relació a l'àmbit de les competències respectives, al Govern de les Illes Balears, a tots els ajuntaments de l'illa afectada i a la Delegació del Govern a la comunitat autònoma. També poden ser consultats els organismes i les entitats de caràcter supramunicipal el parer dels quals es consideri rellevant.
- e) Quan s'observin discrepàncies substancials entre el contingut del pla i les objeccions formulades per les administracions públiques, s'obrirà un període de consulta entre aquestes administracions per resoldre les diferències manifestades.
- f) Finalitzada la consulta, es pot disposar d'un nou període d'informació i de consulta de la mateixa durada que l'anterior si, com a conseqüència de les al·legacions i dels informes rebuts, o per acord propi, s'han introduït modificacions substancials respecte a la redacció inicial.

L'acord en el qual es disposi el nou període d'informació pública haurà de revisar l'abast i els efectes de la suspensió a la que es refereix la lletra b), havent d'incorporar

a tal efecte un nou informe favorable de la Comissió de Coordinació de Política Territorial.

- g) Una vegada redactat el text definitiu del pla, el ple del consell insular, amb l'informe previ de la Comissió de Coordinació de Política Territorial, n'ha de fer l'aprovació. L'informe haurà de ser emès en un termini màxim d'un mes.

2. Per a la revisió dels plans territorials insulars s'ha de seguir el mateix procediment que per elaborar-los. Sense perjudici del que es disposa al paràgraf anterior, quan siguin modificacions que no signifiquin reconsiderar l'instrument d'ordenació en la seva globalitat, els terminis d'informació pública i emissió d'informes es poden reduir a un mes. En aquests casos, només hauran de ser consultades les administracions públiques afectades.

CAPÍTOL III **ELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS**

Article 11. Naturalesa i classes

1. Els plans directors sectorials són els instruments d'ordenació específica que tenen per objecte regular, en àmbits materials determinats, el planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'infraestructures, d'equipaments, de serveis i d'activitats d'explotació de recursos.

2. Els plans directors sectorials han de ser elaborats i aprovats pels consells insulars quan així ho prevegin les lleis d'atribució de competències.⁹ D'acord amb el pla territorial insular corresponent, han d'ordenar algun dels elements esmentats a l'apartat anterior en l'àmbit territorial respectiu.

3. En els altres casos, l'elaboració i l'aprovació dels plans directors sectorials, en desplegament de les directrius d'ordenació territorial, corresponen al Govern de les Illes Balears. Aquests plans tenen àmbit insular o supràinsular.¹⁰

Article 12. Contingut

Els instruments regulats en aquest capítol s'han d'ajustar a les determinacions de les directrius d'ordenació territorial i han de contenir els documents escrits i gràfics necessaris per reflectir com a mínim els continguts següents:

- a) Definició dels objectius que es persegueixen amb el pla.
- b) Anàlisi dels aspectes sectorials a què es refereix el pla i formulació d'un diagnòstic d'eficàcia en relació amb el sistema general d'assentaments humans, amb l'activitat econòmica i amb el medi ambient i recursos naturals.
- c) Articulació amb els plans territorials insulars i amb el planejament municipal existent, amb determinació expressa de les vinculacions que es creïn.
- d) Justificació i definició de l'esquema general de les infraestructures, les obres, les instal·lacions i els serveis que es prevegin, tenint en compte la incidència ambiental.
- e) Fixació de les característiques tècniques generals que s'han d'aplicar, degudament classificades, si pertoca, en arribar a la fase de projecte d'obra.
- f) Relació i localització de les obres i actuacions integrades en el pla.
- g) Estudi econòmicofinancer que valori les obres i les actuacions i estableixi els recursos directes i indirectes amb els quals es pretenen finançar.
- h) Fixació dels sistemes d'execució, les prioritats i la programació de les actuacions.
- i) Mesures de suport encaminades a promoure les actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius assenyalats.

⁹ Vid. art. 1.2 de la Llei 2/2001, de 7 de març (§1).

¹⁰ Vid. art. 5.3 de Llei 2/2001, de 7 de març (§1).

- j) Mesures encaminades a minimitzar l'impacte de les infraestructures sobre el medi i a aconseguir un ús sostenible dels recursos naturals.

Article 13. Procediment d'elaboració

1. Per a la tramitació dels plans directors sectorials elaborats per un consell insular s'ha de seguir el procediment següent:
 - a) El procediment s'ha d'iniciar per l'òrgan competent d'acord amb el reglament orgànic de cada consell insular.
 - b) L'aprovació inicial correspon al ple del consell insular.
 - c) Acordada l'aprovació inicial, el pla s'ha de sotmetre a informació pública i a consulta de les administracions interessades, en els mateixos termes prevists per a la tramitació dels plans territorials insulars.
 - d) Una vegada redactat el text definitiu del pla, aquest serà aprovat pel ple del consell insular, amb l'informe previ de la Comissió de Coordinació de Política Territorial.
2. Per a la tramitació dels plans directors sectorials elaborats pel Govern de les Illes Balears s'ha de seguir el procediment següent:
 - a) La iniciació del procediment correspon a la conselleria competent en la matèria objecte d'ordenació.
 - b) L'aprovació inicial correspon a la conselleria competent en la matèria objecte del pla.
 - c) Acordada l'aprovació inicial, el pla s'ha de sotmetre a informació pública i a consulta de les administracions interessades, en els mateixos termes prevists per a la tramitació dels plans territorials insulars.
 - d) El text definitiu del pla ha de ser elevat, per la conselleria competent, amb l'informe previ de la Comissió de Coordinació de Política Territorial, al Consell de Govern perquè l'aprovi per decret.
3. Per a la revisió i la modificació dels plans directors sectorials, hi és d'aplicació el que preveu el punt 2 de l'article 10.
4. Simultàniament als acords d'aprovació inicial prevists en aquest article s'acordarà la suspensió de l'atorgament de llicències i autoritzacions així com la de la tramitació i aprovació d'instruments de planejament urbanístic en els mateixos termes prevists per a la tramitació dels plans territorials insulars.
5. Els informes de la Comissió de Coordinació de Política Territorial a què fa referència aquest article hauran de ser emesos en el termini màxim d'un mes.

Article 13 bis. Integració ambiental dels instruments d'ordenació territorial

Els instruments d'ordenació territorial regulats en aquesta llei hauran d'integrar el component mediambiental en el seu procediment de preparació, elaboració, tramitació, aprovació i seguiment del pla, en els termes que estableix la normativa reguladora de l'avaluació ambiental estratègica de plans i programes.

CAPÍTOL IV DISPOSICIONS COMUNES

Article 14. Relacions entre els instruments d'ordenació

1. Els plans territorials insulars i els plans directors sectorials no poden contradir les determinacions establertes a les directrius d'ordenació territorial.
2. Els plans directors sectorials que elaborin i aprovin els consells insulars han d'ajustar-se, endemés, a allò que disposi el pla territorial insular respectiu.
3. Els plans territorials insulars i els plans directors sectorials aprovats pel Govern de les Illes Balears tenen el mateix rang. Això no obstant, en cas de conflicte prevaldran les

determinacions del pla que tinguin caràcter més específic per raó de la mateixa, d'acord amb aquesta llei.

Article 15. Vinculació al planejament urbanístic¹¹

1. Els instruments d'ordenació territorial prevists en aquesta llei són vinculants per als instruments de planejament urbanístic en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal.

2. El planejament urbanístic ha d'adaptar-se a les determinacions fixades en els instruments d'ordenació territorial quan, a través de la revisió, el municipi exerceixi de manera plena la potestat d'ordenació, sens perjudici que aquelles determinacions s'integrin, per raó de la seva prevalença, dins de l'ordenació urbanística vigent.

3. La superació dels terminis fixats en els instruments d'ordenació territorial per a l'adaptació del planejament urbanístic només pot tenir l'efecte de legitimar la subrogació del consell insular en l'exercici de les competències municipals per fer-ne la redacció i la tramitació.¹²

Article 16. Declaració d'utilitat pública

L'aprovació de qualsevol instrument d'ordenació regulat en aquesta llei du implícita la declaració d'utilitat pública de les obres, de les instal·lacions i dels serveis que s'hi hagin previst de manera concreta, als efectes d'allò que preveu la legislació sobre expropiació forçosa.

Article 17. Les normes territorials cautelars¹³

1. Simultàniament o amb posterioritat a l'acte d'iniciació del procediment de formulació d'un instrument d'ordenació territorial, o de revisió o modificació, l'òrgan competent per dictar-lo pot apreciar motivadament la necessitat d'elaborar una norma territorial cautelar, i definir-ne l'àmbit, la finalitat i el contingut bàsic. Aquesta norma regirà fins a l'aprovació inicial de l'instrument d'ordenació corresponent, excepte en el cas de les Directrius d'Ordenació Territorial que regiran fins a la seva entrada en vigor.

2. Per a l'elaboració de les normes territorials cautelars s'han de seguir els tràmits següents:

- a) L'aprovació inicial correspon al mateix òrgan que sigui competent per aprovar inicialment l'instrument d'ordenació corresponent. Això no obstant, per a l'aprovació inicial de les normes territorials cautelars prèvies a les directrius d'ordenació territorial l'òrgan competent és el Consell de Govern.
- b) Amb l'aprovació inicial s'ha d'obrir un termini d'informació pública no inferior a vint dies per formular al·legacions, per a la qual cosa s'han de publicar els anuncis corresponents en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en un dels diaris de major circulació de les illes afectades. Al mateix temps, se sol·licitarà informe als ajuntaments i als consells insulars, en el cas que les normes territorials cautelars siguin elaborades pel Govern de les Illes Balears; i a aquest, en el cas que la iniciativa sigui d'un consell insular. L'informe ha de ser emès en el termini d'un mes des de la recepció de la sol·licitud.
- c) Una vegada estudiats les al·legacions i els informes emesos, el mateix òrgan que aprovà inicialment la norma territorial cautelar l'aprovarà definitivament dins el termini màxim de sis mesos, comptadors des de l'aprovació inicial, transcorreguts els quals l'aprovació no produirà cap efecte.

¹¹ Vid. art. 2 i 3.4 LOUS (§9).

¹² Vid. art. 55.2 LOUS (§9).

¹³ Vid. DA 9a de la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14), que preveu la norma territorial transitòria per a l'illa de Menorca.

3. L'aprovació inicial de les normes territorials cautelars significa la suspensió de l'atorgament de llicències i d'autoritzacions per a totes aquelles actuacions que no s'ajustin a les seves determinacions.

4. L'entrada en vigor de la norma territorial cautelar vincula provisionalment els instruments de planejament urbanístic i, en cas de conflicte, preval sobre aquests.

5. Sense perjudici del que es disposa en aquest article, la vigència de les normes territorials cautelars prèvies a les Directrius d'Ordenació Territorial no ha de superar els cinc anys. Aquest termini serà de tres anys per a les normes territorials cautelars prèvies a l'aprovació de plans territorials insulars i de plans directors sectorials o a la modificació de qualsevol instrument d'ordenació territorial.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

D'acord amb la legislació estatal, l'acció per exigir davant els òrgans administratius i els tribunals de la jurisdicció contenciosoadministrativa el compliment del que disposen aquesta llei i els instruments d'ordenació territorial que s'hi regulen és pública.¹⁴

Disposició addicional segona

El Consell Insular d'Eivissa i Formentera ha d'elaborar un pla territorial insular per a l'ordenació conjunta d'ambdues illes, però ha de diferir al planejament municipal de Formentera la regulació d'aquells elements respecte dels quals no es consideri necessari un tractament comú per als dos territoris insulars.¹⁵

Disposició addicional tercera¹⁶

Derogada

Disposició addicional quarta

Les referències contingudes en normes vigents als plans territorials parcials, regulats a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, s'hauran d'entendre fetes als plans territorials insulars regulats en la llei present.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Les administracions competents han d'adequar a les previsions d'aquesta llei la tramitació del procediments d'elaboració, revisió i modificació dels instruments d'ordenació territorial que s'hagin iniciat abans de l'entrada en vigor d'aquesta disposició legal.

Disposició transitòria segona

No obstant el que preveu l'article 17 d'aquesta llei, les normes territorials cautelars aprovades abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei seguiran produint els seus efectes fins a l'entrada en vigor de l'instrument d'ordenació corresponent.

¹⁴ Vid. art. 48 TRLS (§4).

¹⁵ Vid. DA 9a LOUS (§9).

¹⁶ Disposició derogada per la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14).

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les disposicions de rang igual o inferior que contradiguin el que es disposa en aquesta llei i, particularment, la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

S'autoritza el Govern de les Illes Balears perquè dicti les disposicions reglamentàries necessàries per al desenvolupament i l'aplicació d'aquesta llei.¹⁷

Disposició final segona

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

¹⁷ D'acord amb els art. 70 i 72 EAIB (§1), en les competències que són atribuïdes com a pròpies als consells insulars, aquests exerceixen la potestat reglamentària. Entre aquestes competències pròpies es troba l'ordenació del territori, sens perjudici de la competència del Govern prevista en l'art. 58.3 EAIB.

LLEI 6/1999, DE 3 D'ABRIL, DE LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL DE LES ILLES BALEARS I DE MESURES TRIBUTÀRIES

(BOCAIB núm. 48, de 17 d'abril de 1999;

*BOE núm. 124, de 25 de maig de 1999)*¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

És un deure dels poders públics dins l'Estat social i democràtic de dret promoure aquelles condicions que permetin als individus un desenvolupament personal lliure, i en aquest sentit, facilitar-los els mitjans al seu abast per al desenvolupament social i econòmic, sense que això suposi una càrrega per a les generacions futures. En aquesta tasca, hom no pot oblidar el territori, l'element que serveix de suport físic a gairebé tota activitat humana i que és un recurs susceptible de ser transformat per l'acció de l'home, com a objecte del tràfic econòmic i com a conjunt de valors naturals dels quals no podem prescindir. Dins aquest context sorgeix, a la nostra tradició jurídica, el dret sobre l'ordenació del territori, del qual és un puntal bàsic la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

No obstant això, aquest reflex jurídic no és sinó un aspecte més de la política d'ordenació territorial, entesa com el conjunt de disposicions i actuacions destinades a un ús racional del sòl i dels recursos naturals que condueixi a un desenvolupament socioeconòmic equilibrat dels diferents àmbits territorials i a una millora de la qualitat de vida de tots els ciutadans. Aquesta política territorial ha de ser capaç de desenvolupar els seus objectius tot atenent els principis de participació ciutadana, de coordinació de les distintes polítiques sectorials i de respecte als valors i interessos dels distints àmbits territorials, sense perdre de vista la perspectiva del llarg termini en la presa de decisions. Aquesta llei de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries és sobretot el fruit de l'esforç de molts de ciutadans i ciutadanes d'aquestes illes que, durant un llarg procés d'elaboració i participació de tots els sectors socials, han anat configurant el model territorial futur de la nostra terra.

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per les disposicions següents: Llei 9/1999, del 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears (*BOCAIB núm. 128, de 12 d'octubre*); Llei 20/2001, de 21 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública (*BOIB núm. 156 Ext., de 31 de desembre*); Llei 11/2002, de 23 de desembre, de mesures tributàries i administratives (*BOIB núm. 156, de 28 de desembre*); Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (*BOIB núm. 168, de 4 de desembre*); Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (*BOIB núm. 179 Ext., de 29 de desembre*); Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears (*BOIB núm. 100, de 2 de juliol*; correcció d'errades *BOIB núm. 111, de 26 de juliol*); Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (*BOIB núm. 196, de 31 de desembre*; correcció d'errades *BOIB núm. 36, d'11 de març de 2006*); Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economicoadministratives (*BOIB núm. 196, de 29 de desembre*); Llei 4/2008, de 14 de maig (§15); Llei 2/2014, de 25 de març (§9); Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears (*BOIB núm. 88, de 28 de juny*); Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12), i Llei 13/2014, de 29 de desembre, de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears per a l'any 2015 (*BOIB núm. 178, de 30 de desembre*). Cal tenir en compte que aquesta Llei també s'ha vist afectada per la STC 46/2007, d'1 de març (*suplement del BOE núm. 74, de 27 de març*).

Les Illes Balears disposen, de conformitat amb l'article 10.3 de l'Estatut d'autonomia, de la competència exclusiva sobre l'ordenació del territori, litoral inclòs, l'urbanisme i l'habitatge, per la qual cosa en matèria d'ordenació territorial, la potestat legislativa correspon al Parlament de les Illes Balears, mentre que la potestat reglamentària i la funció executiva corresponen al Govern de les Illes Balears, tot això complementat per la jurisprudència que el suprem interèpret de la Constitució ha dictat sobre el concepte d'ordenació del territori, la competència de les comunitats autònomes i els plans d'ordenació territorial, valgui per totes, la doctrina fixada a la sentència del Tribunal Constitucional 149/1998, de 2 de juliol, fonament jurídic tercer, en la qual proclama:

«Es necesario determinar el alcance de la competencia autonómica en materia de ordenación del territorio en relación con las competencias que al Estado reserva el art. 149.1 C.E.

3. Este Tribunal ha elaborado al respecto una consolidada doctrina jurisprudencial cuyo recordatorio resulta, por tanto, oportuno y conveniente. En una primera aproximación global al concepto de ordenación del territorio, ha destacado que el referido título competencial “tiene por objeto la actividad consistente en la delimitación de los diversos usos a que puede destinarse el suelo o espacio físico territorial [SSTC 77/1984, fundamento jurídico 2; 149/1991, fundamento jurídico 1º B]. Concretamente, dejando al margen otros aspectos normativos y de gestión, su núcleo fundamental «está constituido por un conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador cuyo objeto consiste en la fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio del mismo» [SSTC 36/1994, fundamento jurídico 3º; 28/1997, fundamento jurídico 5º]. Sin embargo, también ha advertido, desde la perspectiva competencial, que dentro del ámbito material de dicho título, de enorme amplitud, no se incluyen todas las actuaciones de los poderes públicos que tienen incidencia territorial y afectan a la política de ordenación del territorio, puesto que ello supondría atribuirle un alcance tan amplio que desconocería el contenido específico de otros títulos competenciales, no sólo del Estado, máxime si se tiene en cuenta que la mayor parte de las políticas sectoriales tienen una incidencia o dimensión espacial [SSTC 36/1994, fundamento jurídico 3º; 61/1997, fundamento jurídico 16; 40/1998, fundamento jurídico 30]. Aunque hemos precisado igualmente que la ordenación del territorio es en nuestro sistema constitucional un título competencial específico que tampoco puede ser ignorado, reduciéndolo a simple capacidad de planificar, desde el punto de vista de su incidencia en el territorio, actuaciones por otros títulos; ordenación del territorio que ha de llevar a cabo el ente titular de tal competencia, sin que de ésta no se derive consecuencia alguna para la actuación de otros entes públicos sobre el mismo territorio [SSTC 149/1991, fundamento jurídico 1º B; 40/1998, fundamento jurídico 30]».

A partir d'aquí i de la ja esmentada Llei d'ordenació territorial, es planteja la necessitat d'elaborar unes directrius d'ordenació territorial com a instrument per a l'ordenació conjunta de la totalitat de l'àmbit territorial de les Illes Balears, i de fixar la normativa necessària per tal d'aconseguir els objectius definits a la Llei, amb caràcter vinculant per als diferents plans d'ordenació territorial i urbanística. El rang legal que té aquest important instrument reforça el seu caràcter vinculant i el reafirma com a principal expressió de la política territorial de les Illes Balears. No obstant això, cal no oblidar la seva naturalesa planificadora i d'ordenació. Les Directrius són també una aposta de futur i el començament d'una nova visió més integrada i conjunta del desenvolupament social i econòmic de les Illes, en perfecta harmonia amb la protecció dels recursos naturals de què gaudim. Vèrtex d'un ventall d'instruments d'ordenació que abastaran tots els àmbits i sectors de la nostra comunitat, el que es pretén és la regulació de tots aquells elements comuns o amb un caràcter clarament supramunicipal, de manera que s'aconsegueixi una utilització racional del territori, amb els diferents usos assignats i les adequades xarxes d'infraestructures i

equipaments, que permeti un equilibri econòmic i social de cadascun dels diferents àmbits territorials, tot respectant les seves peculiaritats.

II

L'elaboració de les Directrius d'Ordenació Territorial ha estat impulsada, des del seu inici, pel Govern de les Illes Balears, tot seguint el procediment fixat per la Llei d'ordenació territorial. D'acord amb el seu article 14, es va redactar un primer text, conegut com a l'Avanç de les Directrius, el qual va tenir una ampla difusió en el públic en general. El text de l'Avanç va ser sotmès a informació pública i se'l remeté a tots els organismes afectats, així com també a la Comissió de Coordinació de Política Territorial, que va emetre el seu informe el 19 del març de 1998.

A partir d'aquí, començà un llarg procés de classificació, anàlisi i estudi de les diferents al·legacions i informes rebuts dins del període d'exposició pública de l'Avanç. Com a fruit d'aquest esforç sintetitzador i integrador de la voluntat manifestada per part de la societat civil balear va sorgir una eina útil i funcional per a totes les persones i institucions que s'hauran de regir pel seu contingut. Tot i tractar-se d'una norma programàtica i de caràcter eminentment positiu, es fa necessària una redacció més imperativa, per a garantir el principi de seguretat jurídica i l'efectivitat dels principis de les Directrius, assegurant-ne una aplicació eficaç a llarg termini.

III

Les peculiaritats d'aquest text condicionen, com no podria ser d'altra manera, el seu contingut i l'estructura formal. Per això, les Directrius d'Ordenació Territorial, atenent al que s'estableix a l'article 11 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, parteixen d'uns antecedents i d'un diagnòstic sobre els problemes existents, i estan formades per un text normatiu, que recull el text articulat, vinculant per als instruments d'ordenació territorial i per al Pla Hidrològic de les Illes Balears, a més d'un bloc de disposicions d'aplicació immediata i directa.

És en el text normatiu on es defineixen els trets bàsics de les Directrius així com aquelles disposicions que, per la seva importància i major efectivitat, han d'aplicar-se de manera immediata i directa. No és superflu remarcar el caràcter normatiu i el rang de llei que el nostre ordenament jurídic atorga a les Directrius, la qual cosa suposa la vinculació directa de totes les persones i col·lectius, incloses les administracions públiques. Aquest caràcter normatiu és imprescindible per poder garantir una ordenació homogènia d'aquells elements que, per la seva naturalesa, tenen una vocació supramunicipal i, per tant, han de ser tractats amb una visió més general, per damunt d'interessos particulars o localistes.

L'articulat s'inicia amb un títol preliminar on es defineix l'objecte i àmbit de les Directrius, així com la configuració dels elements bàsics del territori que determinaran, a la vegada, l'estructura del text. La determinació de l'objectiu de les Directrius és l'exigència irrenunciable d'un equilibri entre el desenvolupament social i econòmic i la preservació dels recursos i de la qualitat ambiental. Es tracta en definitiva d'un esforç perquè les Directrius siguin el vèrtex de l'estratègia territorial global de les Illes Balears.

Dos grans eixos determinen el model territorial que es defineix a continuació. Per una banda, les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, que coincideixen amb les illes de Mallorca, Menorca i les Pitiüses i que determinen els tres plans territorials parcials que es preveuen. Per altra, el sistema d'infraestructures i equipaments que és ordenat pels distints plans directors sectorials de forma general per a totes les àrees homogènies.

Per als plans territorials parcials s'estableixen les determinacions per a l'ordenació tant d'aquelles àrees que romanen sòstretes al desenvolupament urbà, com de les destinades a aquest. Per a les primeres, es fa un especial èmfasi als aspectes proteccionistes i al desenvolupament d'activitats del sector primari. El món agrari rep un suport exprés per part de les Directrius, suport que no només es manifesta com a principis o criteris programàtics per als instruments d'ordenació posteriors, sinó que suposa l'establiment de mesures concretes que permetin una millora de les rendes rurals, conciliant l'activitat tradicional amb altres de complementàries compatibles amb la protecció dels recursos naturals. Per altra banda, on aquests plans ho determinin, les àrees naturals protegides seran ordenades per plans d'ordenació del medi natural.

Pel que fa a les àrees de desenvolupament urbà, es limita el seu creixement imposant un percentatge màxim per a cada illa, deixant que el pla territorial parcial l'assigni a cada municipi d'acord amb el model territorial de les Directrius. Aquests límits al creixement tenen un horitzó temporal de 10 anys i s'expressen en percentatges de superfície de sòl destinat a ús residencial o turístic. Aquesta limitació suposa, de forma directa, l'aparició de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització excedent, per a la qual cosa es fa necessari un procés de reclassificació d'aquest, procés que es produeix a l'entrada en vigor d'aquesta llei en aquells casos que, d'una manera clara, s'oposen al model i en els altres es determina que siguin les administracions locals les que, dins l'exercici de les seves competències en matèria d'urbanisme, indiquin els sòls per al futur desenvolupant urbà, d'acord amb el que determini el pla territorial parcial de cada illa.

Així mateix, es defineixen les regles per a una distribució d'equipaments i serveis més racional i equilibrada sense fer una especial incidència al sector turístic, donada la coincidència temporal en la redacció de la seva legislació sectorial específica. Pel que fa a les infraestructures i als equipaments, les Directrius preveuen, al seu títol II, les determinacions per als diferents plans directors sectorials que, juntament amb els ja existents a la seva entrada en vigor, suposen una ordenació suprainsular d'aquells que se superposa als plans territorials de cada una de les àrees i els complementa. Aquesta ordenació pretén, d'una manera equilibrada i equitativa, el benestar social que s'atorga mitjançant les dotacions, els equipaments i les infraestructures.

Al marge d'aquests instruments, ja definits per la Llei d'ordenació territorial, la necessitat de millorar i dedicar grans esforços a una major eficiència de l'ús del sòl i per a atorgar una major qualitat als assentaments, es creen les àrees de reconversió territorial (ART) amb uns instruments específics com són els plans de reconversió territorial (PRT) i els projectes de millora territorial (PMT).

Un tercer títol, sobre gestió territorial, estableix les normes i els procediments per fer possible l'elaboració de tots aquests plans així com l'adaptació dels plans directors sectorials ja existents i dels instruments de planejament general. A més d'aquestes determinacions i de la normativa més pròpiament planificadora, hi ha, com s'ha dit, un bloc, dispers pel text segons la matèria tractada, de disposicions d'immediata i directa aplicació que faciliten aquesta futura planificació territorial tot impeding actuations que puguin alterar la realitat existent i fer impossible l'acompliment dels objectius fixats pel model territorial.

Bona part d'aquestes normes es troben a les disposicions addicionals i transitòries, i estableixen mesures de caràcter jurídic a fi de fixar un règim transitori d'aplicació del text articulat fins que els diferents instruments d'ordenació territorial s'aprovin. Així, es comença a configurar el règim jurídic de les diferents categories de sòl rústic, específicament pel que fa al protegit, i es determinen, amb caràcter de mínim, els usos i les

activitats permesos, condicionats o prohibits, segons la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei. Per altra banda, es fixen uns límits provisionals pel que fa al creixement del sòl urbanitzable, i es dóna la possibilitat als ajuntaments perquè, en l'àmbit de la seva competència urbanística, puguin decidir els sòls a desenvolupar sense posar en perill el límit màxim de creixement que pretén el model territorial i que perfil·larà el pla territorial parcial.

És evident que les Directrius, a l'hora de definir el seu model territorial no poden oblidar la realitat econòmica, social, cultural i mediambiental del territori i, per aquest motiu, es fa necessari establir aquelles mesures destinades a corregir els desequilibris interterritorials més evidents, ja sigui donant suport a determinades actuacions promogudes pels poders públics, per la seva importància a nivell supramunicipal, ja sigui establint mesures singulars per a alguns municipis. Aquest és el cas de Campos, on l'abandó forçat de les activitats agràries més tradicionals i l'absència d'una activitat econòmica terciària han conduït aquest municipi cap a una situació de crisi econòmica i social, davant la qual els poders públics no poden romandre indiferents. El principi de solidaritat interterritorial, recollit a l'article 9 del nostre Estatut, justifica de forma clara l'adopció de mesures singulars que, per la gravetat de la situació, no poden esperar al desenvolupament dels distints instruments d'ordenació. En qualsevol cas, aquestes mesures no suposen altra cosa que la correcció d'uns desequilibris que, a llarg termini, podrien posar en perill el propi model territorial definit a aquestes Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears.

La introducció en aquesta llei d'una sèrie de mesures que impliquin limitacions en el podriem anomenar valor residencial del sòl i, d'alguna manera també, limitacions a la facultat de disposar, proporciona un cert greuge als propietaris de finques situades a sòl rústic protegit en relació als de finques de sòl rústic comú, greuge que es considera que ha de ser pal·liat amb determinats beneficis fiscals. Amb aquesta finalitat, s'han adoptat unes mesures a la disposició addicional tretzena, que atorguen un tractament fiscal diferenciat a la transmissió *mortis causa* d'aquestes finques, creant una reducció a la base imposable de l'Impost sobre Successions i Donacions.

Per altra part, no hem d'oblidar que la contribució social al paisatge que el sòl rústic protegit significarà per al territori de les Illes Balears dependrà, en bona mesura, de les despeses que es realitzin en la conservació i millora de les propietats integrades a l'esmentat sòl. Aquestes despeses, que no estan enfocades a un retorn econòmic ni a una productivitat futura, s'han considerat susceptibles d'integrar una deducció de la quota líquida autonòmica de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, que d'aquesta manera pal·liarà les despeses d'aquestes iniciatives.

TÍTOL PRELIMINAR CONCEPTES GENERALS

CAPÍTOL I OBJECTE, ÀMBIT, VIGÈNCIA I VINCULACIÓ

Article 1

L'objecte de les Directrius d'Ordenació Territorial és definir un model territorial per a les Illes Balears per a la qual cosa promouran:

1. Un desenvolupament equilibrat entre els diferents àmbits territorials i sectorials de les Illes Balears i una millora de la qualitat de vida dels seus habitants.
2. Una utilització sostenible en termes ambientals del sòl i dels recursos naturals i una millor distribució a l'espai dels usos i activitats productives.
3. Una protecció de la qualitat ambiental, el paisatge, la biodiversitat i el patrimoni històric.

Article 2

Les Directrius d'Ordenació Territorial constitueixen l'instrument per a l'ordenació conjunta de la totalitat del territori de les Illes Balears i de les seves aigües interiors.²

Article 3

1. Les Directrius d'Ordenació Territorial tenen una vigència indefinida, si bé seran susceptibles de revisió o de modificació, seguint el mateix procediment que per a la seva aprovació, quan es donin les circumstàncies següents.³

2. Causes de revisió: als 10 anys de vigència de les Directrius d'Ordenació Territorial, el Govern de les Illes Balears analitzarà l'oportunitat de procedir-ne a la revisió, la qual es durà a terme en qualsevol moment, anterior o posterior, si es produeix alguna de les circumstàncies següents:

- a) Quan circumstàncies esdevingudes alterin les hipòtesis de les Directrius d'Ordenació Territorial pel que fa a evolució demogràfica, dinàmica econòmica, problemàtica ambiental o mercat immobiliari, de manera que obliguin a canviar els criteris establerts.
- b) Si s'han de tramitar modificacions concretes de les determinacions de les Directrius d'Ordenació Territorial que provoquin alteracions que incideixin en l'estructura general del territori.
- c) Quan el desenvolupament de les Directrius d'Ordenació Territorial faci palesa la necessitat o la conveniència d'ampliar els seus objectius mitjançant posteriors desenvolupaments del mateix model d'ordenació no prevists inicialment.
- d) Quan l'aprovació de qualque normativa estatal o de la Unió Europea estableixi determinacions per al territori de les Illes Balears que impliquin una transformació del model territorial.
- e) Quan altres circumstàncies esdevingudes d'anàloga naturalesa o importància semblant ho justifiquin, perquè afectin criteris determinants del model territorial de les Directrius d'Ordenació Territorial i així ho acordi el Consell de Govern de les Illes Balears.

3. Causes de modificació: s'entendran per modificació de les Directrius d'Ordenació Territorial, tota alteració o addició de les seves determinacions o criteris que no constitueixin causa de revisió conforme al que disposa el punt anterior i, en general, les que es puguin aprovar, si s'escau, sense tornar a considerar la globalitat de les Directrius d'Ordenació Territorial, perquè no afectin més que de manera puntual i aïllada el model territorial de les Illes Balears.

Article 4

1. Les Directrius d'Ordenació Territorial estableixen les disposicions d'immediata i directa aplicació següents:

Els articles 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 14, 19, 20, 23, 32, 33, 35, 36, 37, 38 i 39; tot el capítol 1 del títol II; els articles 63 i 64.1; el títol III complet; les vint-i-tres disposicions addicionals, les setze disposicions transitòries, la disposició derogatòria, les dues disposicions finals i l'annex I, corresponent a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic i la definició dels usos i activitats que s'hi regulen.

2. Els instruments de planejament general vigents a l'entrada en vigor d'aquesta llei, s'hauran d'adaptar a l'establert en aquesta en el termini màxim de dos anys, a comptar des

² Vid. art. 5 LOT (§7).

³ Vid. art. 7.2 LOT (§7).

de la seva publicació, sense perjudici de l'aplicació immediata i directa de les determinacions legals que tenen aquest caràcter. En qualsevol cas, l'adaptació haurà de tramitar-se amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.

3. L'aprovació definitiva dels instruments d'ordenació territorial i del Pla Hidrològic de les Illes Balears obligaran a l'adaptació dels instruments de planejament general per part de les administracions competents, en el terminis prevists en els plans territorials parcials, plans directors sectorials, plans d'ordenació del medi natural i en el Pla Hidrològic de les Illes Balears.⁴

Article 5

Les zones declarades d'interès per a la defensa nacional, situades a les Illes Balears, es regiran pel que disposa la llei present, sense perjudici de les determinacions de la Llei 8/1975, de 12 de març, *de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional*⁵ i de la disposició addicional primera⁶ de la Llei 8/1998, de 13 d'abril, *sobre régimen del suelo y valoraciones*.

CAPÍTOL II ELEMENTS BÀSICS

Article 6

Els elements bàsics del territori són aquells que fonamenten el model territorial definit per les Directrius d'Ordenació Territorial i són els següents:

1. Àrees homogènies de caràcter supramunicipal.
2. Àrees sostretes al desenvolupament urbà.
3. Àrees de desenvolupament urbà.
4. Sistema d'infraestructures i equipaments.

Article 7

Les àrees homogènies de caràcter supramunicipal són constituïdes per:

1. L'illa de Mallorca, tot considerant les diferències entre la Serra de Tramuntana, la badia de Palma i la costa de Ponent, el Pla de Mallorca, les badies d'Alcúdia i Pollença, el Migjorn-Llevant de Mallorca i el Raiguer.
2. L'illa de Menorca, considerant la bipolaritat existent entre els municipis de Maó i Ciutadella de Menorca.
3. Les illes d'Eivissa i de Formentera, tot considerant l'àmbit dels Amunts, amb les seves característiques pròpies.

Article 8

Les àrees sostretes al desenvolupament urbà són els terrenys la funció dels quals és la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen i que, per la qual cosa, s'han de preservar dels processos de desenvolupament urbanístic. S'estableix la distinció entre sòl

⁴ D'acord amb el que estableix la DA 4a LOT (§7), les referències que es fan en les directrius d'ordenació territorial als plans territorials parcials s'han d'entendre fetes als plans territorials insulars. Així mateix, els plans d'ordenació del medi natural que preveia l'anterior Llei d'ordenació territorial de les Illes Balears, la Llei 8/1987, d'1 d'abril (*BOCAIB núm. 51, de 23 d'abril*), s'han d'entendre sense vigència, ja que la LOT no els preveu.

⁵ *BOE núm. 63, de 14 de març*.

⁶ La referència s'ha d'entendre feta al DA 2a TRLS (§4).

rústic protegit i sòl rústic comú, els usos i activitats dels quals queden regulats inicialment per la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei.⁷

Article 9

1. El sòl rústic protegit és aquell comprès dins les àrees sotretes al desenvolupament urbà, per al qual, en raó dels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna, la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial de protecció distint del general. Aquestes àrees estan constituïdes per les cinc categories següents:

- a) Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).
- b) Àrees naturals d'especial interès (ANEI).
- c) Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP).
- d) Àrees de prevenció de riscos (APR).
- e) Àrees de protecció territorial (APT).

2. Així mateix tendran la consideració de sòl rústic protegit les àrees que els instruments de planejament general considerin necessari preservar justificadament d'acord amb els criteris anteriors.

Article 10

Constituirà el sòl rústic comú la resta dels terrenys que pertanyin a àrees sotretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les cinc categories del sòl rústic protegit. Aquestes àrees són constituïdes, a la vegada, per les tres categories següents, delimitades pels plans territorials parcials:

1. Àrees d'interès agrari (AIA).
2. Àrees de transició (AT).
3. Àrees de sòl rústic de règim general (SRG).

Article 11

1. Les àrees de desenvolupament urbà són els sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús, reconeguts pels instruments de planejament general amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguen, sense perjudici del que disposin els plans territorials parcials.

2. Tendran també aquesta condició els assentaments que compleixin els requisits que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, *sobre régimen del suelo y valoraciones*, i la legislació urbanística de les Illes Balears exigeixen per a la classificació dels terrenys com a sòl urbà.⁸

Article 12

El sistema d'infraestructures i equipaments és aquell que relaciona i integra la resta d'elements bàsics del territori complint diferents funcions al servei del conjunt de la població, per promoure el desenvolupament de tots els àmbits, eliminant o disminuint els desequilibris interterritorials.

⁷ Vid. art. 5 LSR (§10).

⁸ El TRLS (§4) no preveu cap definició de sòl urbà per la qual cosa, per a aquest concepte, s'ha d'acudir a la LOUS (§9).

TÍTOL I LES ÀREES HOMOGÈNIES DE CARÀCTER SUPRAMUNICIPAL

CAPÍTOL I ELS PLANS TERRITORIALS PARCIALS⁹

Article 13¹⁰

1. Els instruments per a l'ordenació de les àrees homogènies de caràcter supramunicipal són els plans territorials parcials prevists a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.¹¹

2. L'aprovació dels plans territorials parcials implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents amb la finalitat d'expropiació o d'imposició de servituds.

Article 14

La redacció i l'aprovació, mitjançant decret, dels plans territorials parcials correspon al Govern de les Illes Balears que els tramitarà d'acord amb l'article 19.1¹² de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, amb l'informe previ, d'acord amb les competències respectives, dels consells insulars, de la Delegació del Govern a les Illes Balears, de les mancomunitats i dels ajuntaments afectats. En tot cas, en l'elaboració de l'instrument es complirà el que disposa l'article 80.1 d'aquesta llei.

CAPÍTOL II DETERMINACIONS PER A TOTES LES ÀREES HOMOGÈNIES DE CARÀCTER SUPRAMUNICIPAL

Article 15

1. Per al desenvolupament social i cultural, els plans territorials parcials han de prendre en consideració els objectius en relació amb:

- a) L'ocupació i la formació laboral.
- b) El foment de noves activitats.
- c) L'equipament educatiu, assistencial, administratiu, cultural i esportiu.
- d) El patrimoni històric per al qual, en tot cas, hauran d'establir mesures per completar els catàlegs de patrimoni històric i afavorir-ne la restauració, investigació i rehabilitació o possibilitat d'ús.

2. Per al desenvolupament econòmic, els plans territorials parcials indicaran els objectius considerats respecte de:

⁹ La referència s'ha d'entendre feta al TRLS (§4).

¹⁰ Actualment, s'han aprovat els plans territorials següents: el de Menorca, de 25 d'abril de 2003 (*BOIB núm. 69, de 16 de maig*); el de Mallorca, de 13 de desembre de 2004 (*BOIB núm. 188 Ext., de 31 de desembre*); el d'Eivissa i Formentera, de 21 de març de 2005 (*BOIB núm. 50, de 31 de març*), només vigent a Eivissa a partir del 28 d'octubre de 2010, i les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Formentera de 30 de setembre de 2010 (*BOIB núm. 155 Ext., de 27 d'octubre*), que integren també l'ordenació territorial de l'illa. Cal tenir en compte que, en el cas de Formentera, la DA 9a LOUS (§9) regula la figura del Pla territorial insular de Formentera, que constituirà la figura única i integradora de la futura ordenació territorial i urbanística de l'illa.

¹¹ La remissió s'ha d'entendre feta a la LOT (§7).

¹² Actualment, d'acord amb l'art. 10 LOT (§7), la tramitació i l'aprovació definitiva del pla correspon en tot cas als consells insulars.

- a) El manteniment de la població i de l'activitat productiva en el medi rural, de la millora i diversificació de les rendes i condicions de vida i de la formació i assistència tècnica continuades.
 - b) La formació tècnica i especialitzada, i la qualificació professional.
 - c) La innovació empresarial per als sectors tradicionals.
 - d) La creació d'empreses de noves tecnologies.
 - e) Les noves activitats relacionades amb la recuperació i els nous usos del patrimoni històric, la gestió del medi ambient, els espais naturals, els residus i l'energia.
 - f) La ubicació i les característiques de les grans infraestructures.
3. Per al desenvolupament mediambiental, els plans territorials parcials assenyalaran objectius de:
- a) Preservació, gestió i coneixement de la vulnerabilitat referits a recursos, espècies i sistemes naturals.
 - b) Incorporació de l'Agenda Local 21 a les administracions públiques territorials i de sistemes de gestió de qualitat ambiental a les empreses.
 - c) Integració paisatgística i ambiental, tant pel que fa a l'àmbit urbà com a sòl rústic.

Article 16

Per establir els continguts o criteris d'ordenació territorial que promoguin un desenvolupament equilibrat dels diferents àmbits de cada illa, els plans territorials parcials promouran les actuacions mancomunades i de cooperació insular o supramunicipal que contribueixin a assolir aquests objectius i representin una economia significativa d'ocupació i canvis d'ús del territori.

Article 17

Els plans territorials parcials hauran de considerar, com a mínim, les determinacions establertes en aquesta llei.

Article 18

Els plans territorials parcials establiran criteris supramunicipals per tal que els instruments de planejament general realitzin una ordenació coherent dels terrenys confrontants.

CAPÍTOL III DETERMINACIONS PER A TOTES LES ÀREES SOSTRETES AL DESENVOLUPAMENT URBÀ

Article 19

1. A les Illes Balears les àrees de sòl rústic protegit són les següents:
 - a) Les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció, definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com els parcs, les reserves naturals i els monuments naturals declarats a les Illes Balears, així com també les àrees classificades com zones d'exclusió dintre dels paratges naturals declarats, de conformitat, amb la present llei.¹³

¹³ Aquest paràgraf s'ha redactat d'acord amb la modificació introduïda per la DA 1a LECO. Cal observar l'errada evident en l'incís final quan parla de «la present llei», que s'ha d'entendre que es refereix a la LECO i no a la DOT (§8).

- b) Les àrees naturals d'especial interès (ANEI), definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que no s'inclouen en la categoria anterior.
 - c) Les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
 - d) Les àrees de prevenció de riscos (APR), que són les que presenten un manifest risc d'inundació, incendi, erosió o esllavissament, independentment de la seva inclusió en les categories anteriors.
 - e) Les àrees de protecció territorial (APT), que són, independentment que siguin incloses a les categories anteriors, les següents:¹⁴
 - e.1) La franja de 500 metres per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i la de 100 metres per a la de Formentera, amidades des del límit interior de la ribera de la mar.
 - e.2) La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i una distància d'aquestes de 25 metres a les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.
2. En tot cas no tendran la consideració d'àrees de protecció territorial (APT) les següents:¹⁵
- a) Les zones portuàries de titularitat estatal o autonòmica i la projecció ortogonal posterior des de la zona de serveis del port cap a l'interior.
 - b) El sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, existent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, i les seves projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior.
3. El que es disposa en el punt anterior regirà encara que, per motiu de canvi d'alineació de la línia poligonal que defineix la ribera de la mar, es produeixi una superposició de l'àrea de protecció territorial dins la zona d'excepció.

Article 20

A les Illes Balears, les àrees de sòl rústic comú són les següents:

1. Les àrees d'interès agrari (AIA), que seran delimitades pels plans territorials parcials corresponents.
2. Les àrees de transició (AT), que comprendran una franja a definir pels plans territorials parcials entre un mínim de 100 metres i un màxim de 500 metres a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, en aplicació d'aquesta llei.
3. Les àrees de sòl rústic de règim general (SRG), integrades per la resta del sòl rústic comú.

Article 21

Els instruments d'ordenació territorial i els instruments de planejament general hauran de regular el sòl rústic i els seus usos i activitats amb subjecció a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic i les seves definicions de l'annex I d'aquesta llei, a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i a la Llei 19/1995, de 4 de juliol, *de modernización de las*

¹⁴ Vid. annex II (BOCAIB núm. 48, de 17 d'abril de 1999).

¹⁵ Vid. DA 7a de la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14), que introdueix una nova excepció pel que fa als enclavaments de discontinuïtat en àrees urbanes amb determinades condicions.

explotaciones agrarias; així mateix, establiran les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal, d'acord amb els criteris següents:

1. Per a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), promoure la conservació, la investigació i la millora dels recursos naturals.
2. Per a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació i que siguin compatibles amb les del punt anterior.
3. Per a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), promoure la conservació i la millora dels recursos paisatgístics.
4. Per a les àrees de prevenció de riscos (APR) d'esllavissaments, erosió, incendis o inundacions, establir les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i de les activitats en funció del nivell de risc; determinar les accions de protecció i de previsions de les infraestructures, seguint els criteris de l'administració pública competent, així com promoure les accions que evitin aquests riscos.

Als efectes de la delimitació prevista a l'article 25 d'aquesta llei, les àrees de prevenció de riscos d'incendis seran les definides per l'administració competent, en base a la seva vulnerabilitat.

5. Per a les àrees de protecció territorial (APT), protegir les àrees pròximes a la costa i a les infraestructures exercint la funció de corredor biològic per a la connexió de les àrees protegides.
6. Per a les àrees d'interès agrari (AIA), definir mesures que protegeixin el potencial productiu del sòl, la permanència de l'arbrat, els incentius per a les activitats agràries i la millora de les rendes rurals.
7. Per a les àrees de transició (AT), destinar-les a les previsions del futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.
8. Els plans territorials parcials podran ordenar les àrees d'especial protecció, tot atenent els criteris dels articles 53, 54 i 55 d'aquesta llei, o disposar que siguin ordenades mitjançant un pla d'ordenació del medi natural o, excepcionalment, un pla especial.
9. Els plans territorials parcials preveuran la redacció, per la iniciativa privada, de projectes de modernització d'explotacions rústiques, a l'empara de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, *de modernización de las explotaciones agrarias*, que per al desenvolupament i la millora d'una o diverses explotacions agràries, n'ordenin els usos i les activitats, com a darrer escaló en l'aplicació al sòl rústic de la normativa en vigor.

Article 22

1. Els plans territorials parcials definiran uns recorreguts paisatgístics i culturals que connectin les àrees recreatives, els centres d'interpretació, els parcs i d'altres elements d'interès etnològic, paisatgístic, cultural o natural de titularitat pública.

2. Així mateix, es podran incorporar voluntàriament recorreguts paisatgístics i culturals o àrees recreatives de titularitat privada.

Article 23

1. Atès l'interès estratègic del món rural i agrari, es declara d'interès preferent la seva conservació.

2. La gestió de les activitats d'investigació, d'educació ambiental, d'oci, d'usos recreatius i de lleure que s'hagin de realitzar a sòl rústic de titularitat privada correspondrà al seu titular, sense perjudici que es puguin atorgar instruments de col·laboració amb les administracions públiques competents.

Quan la gestió a què es refereix el paràgraf anterior es realitzi dins espais protegits per la Llei 4/1989, de 27 de març, *de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres*,¹⁶ el seu pla d'ordenació dels recursos naturals determinarà a qui correspon aquesta gestió.

Article 24

Els plans territorials parcials establiran els objectius, els criteris urbanístics i les característiques de l'oferta turística possible en el sòl rústic.¹⁷

Article 25

Els plans territorials parcials delimitaran les diferents categories del sòl rústic que es descriuen en aquest capítol, emprant l'escala 1:25.000. La delimitació precisa d'aquestes categories correspondrà als instruments de planejament general i es referirà a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

CAPÍTOL IV DETERMINACIONS PER A TOTES LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

Article 26

Per a les àrees de desenvolupament urbà, els plans territorials parcials hauran d'establir mesures per fomentar l'equilibri territorial mitjançant la potenciació dels nuclis urbans segons la seva funció dins cada illa, i afavorir la requalificació i reutilització dels que ja existeixen en lloc dels nous creixements.

Article 27

Els plans territorials parcials establiran criteris per fomentar i incentivar la conservació dels nuclis de tipologia tradicional i dels elements d'identitat que els caracteritzen.

Article 28

1. Sense perjudici de les competències municipals, els plans territorials parcials fomentaran la reutilització i l'esponjament de les zones degradades dels nuclis urbans, mitjançant la creació d'àrees de reconversió territorial (ART), tot assenyalant els àmbits d'aplicació dels plans i programes d'actuació, i l'ordre de prioritat dels que hagin de ser finançats pel Govern de les Illes Balears o pels consells insulars.¹⁸

2. Específicament, els plans territorials parcials podran caracteritzar àrees de reconversió territorial (ART) per a centres històrics degradats, zones turístiques on es puguin aplicar operacions de les previstes en el Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística,¹⁹ altres zones que per la tipologia i la qualitat constructiva dels seus edificis i infraestructures facin necessària una rehabilitació i l'eliminació d'aquells elements singulars que suposin un deteriorament de la qualitat ambiental o paisatgística d'una zona.

¹⁶ La referència s'ha d'entendre feta a la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat (*BOE núm. 299, de 14 de desembre*; correcció d'errades *BOE núm. 36, d'11 de febrer de 2008*).

¹⁷ *Vid.* art. 43 i s. de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (*BOIB núm. 106, de 21 de juliol*).

¹⁸ *Vid.* art. 3 de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

¹⁹ Aquests plans directors, aprovats per a les illes de Mallorca i Eivissa-Formentera, varen ser derogats per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, esmentada en la nota 17. En conseqüència, la remissió s'ha d'entendre feta a les noves figures de planejament previstes per aquesta Llei.

Article 29

Sense perjudici del que estableixin els plans territorials parcials, el desenvolupament urbà als nuclis regulats per un Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística s'efectuarà d'acord amb les disposicions d'aquest.²⁰

Article 30

Els plans territorials parcials podran reordenar els espais destinats a diverses activitats industrials i de serveis per raons d'interès supramunicipal.

Article 31

Els plans territorials parcials delimitaran les àrees d'assentament dins paisatge d'interès existents, segons l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i establiran les condicions del seu creixement per a usos residencial, turístic, industrial i de serveis.

CAPÍTOL V

DETERMINACIONS QUE REGULEN ELS CREIXEMENTS DE LES ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

Article 32

1. Els nous sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització destinats a ús residencial, turístic o mixt s'hauran de desenvolupar de forma integrada o contigua als nuclis existents que no siguin d'ús industrial o de serveis.²¹

2. Per tal que els nous sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització estiguin integrats o siguin contigus als nuclis existents, als efectes del punt anterior, hauran de complir les tres condicions següents:

- a) Hi haurà d'haver contacte entre l'àrea de transició del sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització i el nou polígon o sector.
- b) Hi haurà d'haver interconnexió dels sistemes viaris.
- c) No tots els espais intermedis poden estar classificats com a sòl rústic.

Article 33

1. Els plans territorials parcials limitaran l'increment del sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt, i no computaran les superfícies destinades a grans equipaments que formin part del nou polígon o sector, per cada municipi segons els percentatges màxims per illa que s'indiquen a continuació, els quals tendran un horitzó temporal de 10 anys:

- a) Illa de Mallorca: 10%
- b) Illa de Menorca: 12%
- c) Illes d'Eivissa i de Formentera: 10%

Per obtenir la població màxima de creixement s'utilitzarà una densitat mitjana de cent habitants per hectàrea.

3. Als efectes de calcular el percentatge màxim de creixement es considerarà el sòl urbà i el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització amb pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor d'aquestes directrius, exceptuant-ne aquell que quedi reclassificat com a sòl rústic per disposició d'aquesta llei.

²⁰ En relació amb la vigència d'aquests plans, *vid.* nota anterior.

²¹ *Vid.* art. 3.2 *a in fine* LOUS (§9).

Article 34

L'atribució de l'increment del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització de l'article anterior es realitzarà atenent els criteris següents:

1. Necessitats de dinamització econòmica d'un municipi immers en un procés de disminució de l'ocupació i de les activitats econòmiques tradicionals dins del seu àmbit.
2. Disponibilitat de solars no edificats dins el sòl urbà a cada municipi.
3. Les superfícies de sòl destinades a plans de reconversió territorial, les àrees turístiques incloses.
4. Necessitats de sòl per al desenvolupament demogràfic.
5. Variacions de la composició mitjana familiar i de les superfícies dels habitatges.
6. Foment de l'equilibri interterritorial referit a activitats econòmiques i d'ocupació.

CAPÍTOL VI CANVI DE CLASSIFICACIÓ DE SÒLS URBANITZABLES O APTES PER A LA URBANITZACIÓ A SÒLS RÚSTICS

Article 35

Quan les previsions dels instruments de planejament general sobrepassin l'interval admissible de creixement de sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització, previst en els plans territorials parcials corresponents, les indemnitzacions que, si n'és el cas, legalment pertocuin, com a conseqüència de les accions de canvi de classificació que es duguin a terme mitjançant processos de conciliació entre propietaris, ajuntaments, consells insulars i el Govern de les Illes Balears, seran a càrrec d'aquest.

Article 36

1. Als efectes de l'establert a l'article anterior, les accions de canvi de classificació que s'hagin d'efectuar es realitzaran mitjançant els instruments de planejament general, els quals analitzaran, per a cada nucli, les dades referents al sostre de població ordenat, a la capacitat d'habitatge construïda i al percentatge d'habitatges desocupats en aquests nuclis.

Aquests instruments consideraran els casos en què no hi hagi patrimonialització dels drets urbanístics i aquells potencialment més conflictius en relació amb el model territorial d'aquesta llei.

2. En qualsevol cas, les accions de canvi de classificació incorporaran sempre els resultats dels processos de conciliació duits a terme.

CAPÍTOL VII ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL (ART)

Article 37

Els ajuntaments, els consells insulars i el Govern de les Illes Balears d'acord amb ells, podran dur a terme actuacions a les àrees de reconversió territorial (ART) amb l'objecte de restituir o millorar el paisatge rural o urbà.

Article 38

1. Als efectes establerts a l'article anterior, es podran redactar i aprovar els instruments de reconversió territorial següents:

- a) El Pla de Reconversió Territorial (PRT).
- b) El Projecte de Millora Territorial (PMT).

2. El Pla de Reconversió Territorial té per objecte la realització en àrees de desenvolupament urbà, d'operacions d'esponjaments, d'implantació o millora dels equipaments, d'infraestructura i de dotacions de serveis.

3. El Projecte de Millora Territorial té per objecte la millora del paisatge urbà o rural.

Article 39

L'aprovació definitiva de qualsevol dels instruments de reconversió territorial durà implícita la declaració d'utilitat pública, als efectes d'expropiació, de les actuacions que s'hi estableixin.

Article 40

Quan els instruments d'ordenació territorial assenyalin àrees subjectes a un pla de reconversió territorial, els ajuntaments incorporaran la seva delimitació als instruments de planejament general.

CAPÍTOL VIII CRITERIS PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DEL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE MALLORCA

Article 41

El Pla Territorial Parcial de Mallorca ordenarà el territori de la totalitat de l'illa de Mallorca, així com també dels seus illots i de les seves aigües interiors, tot considerant que una part de la Serra de Tramuntana té la condició de Paratge Pintoresc, i que, en conseqüència, el Pla ordenarà i protegirà específicament el seu patrimoni monumental i històric, acomplint així el que disposa l'article 9 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Article 42

Atenent les especials característiques de cada zona, el Pla Territorial Parcial de Mallorca ordenarà el seu àmbit territorial segons els criteris següents:

1. L'equilibri interterritorial.
2. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments, especialment pel que fa als de la badia de Palma.
3. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.
4. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.
5. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial de l'illa d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i amb el Pla Hidrològic de les Illes Balears, tot considerant els eixos Palma–Alcúdia i Palma–Manacor estructurats per les carreteres, el ferrocarril i les autopistes i la seva integració en el paisatge.

Article 43

El Pla Territorial Parcial de Mallorca ordenarà l'oferta turística fora de les àrees regulades pel Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca,²² especialment les de la Serra de Tramuntana.

²² Aquest Pla va ser derogat per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, esmentada en la nota 17.

CAPÍTOL IX

CRITERIS PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DEL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE MENORCA

Article 44

El Pla Territorial Parcial de Menorca ordenarà el territori de la totalitat de l'illa de Menorca, dels seus illots adjacents i de les seves aigües interiors.

Article 45

Atenent les especials característiques de cada zona, el Pla Territorial Parcial de Menorca ordenarà el seu àmbit territorial segons els criteris següents:

1. L'equilibri interterritorial.
2. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments.
3. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.
4. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.
5. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial de l'illa d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i amb el Pla Hidrològic de les Illes Balears, tot considerant l'eix Maó–Ciutadella de Menorca.

Article 46

El Pla Territorial Parcial de Menorca establirà el model turístic i assenyalarà les zones turístiques de l'illa atenent les necessitats i els desequilibris econòmics i funcionals entre municipis i àrees supramunicipals, la consolidació, la millora i les possibilitats de desenvolupament dels nuclis turístics existents i les disponibilitats i necessitats d'infraestructures, de dotacions i d'equipaments, inclosos camps de golf, serveis nàutics i esportius.

Així mateix, aquest model turístic haurà de contemplar els objectius, els criteris urbanístics, les característiques i les limitacions de l'oferta turística possible en el sòl rústic.

Article 47

El Pla Territorial Parcial de Menorca estudiarà la ubicació del proveïment energètic amb vaixell en coherència amb el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears i, en el cas que s'hagués de situar fora del Port de Maó, n'establirà la ubicació, així com el dimensionament de la delimitació de les zones de serveis aeronàutics, especialment perquè la pista de rodolament de l'aeroport de Menorca quedi habilitada com a pista de vol.

CAPÍTOL X

CRITERIS PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DEL PLA TERRITORIAL PARCIAL D'EIVISSA I FORMENTERA

Article 48

El Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera ordenarà el territori de la totalitat de les illes d'Eivissa i de Formentera, dels seus illots adjacents i de les seves aigües interiors.²³

²³ S'ha d'entendre que no pot haver un únic pla territorial per a les illes d'Eivissa i Formentera a partir de la constitució del Consell Insular de Formentera amb l'aprovació de l'EAIB (§1). La DA 9a LOUS (§9) regula la figura del Pla territorial insular de Formentera com a instrument d'ordenació integral del seu territori per evitar una duplictat d'instruments de planejament, ja que l'illa de Formentera té un sòl municipi.

Article 49

Atenent les especials característiques de cada zona, el Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera ordenarà el seu àmbit territorial segons els criteris següents:

1. L'equilibri interterritorial.
2. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments.
3. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.
4. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.
5. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial d'ambdues illes d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Article 50

El Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera establirà els criteris i les actuacions que s'han d'incorporar als instruments de planejament general dels municipis confrontants amb el terme municipal d'Eivissa, amb la finalitat d'ordenar els equipaments, i estudiarà el dimensionament de la delimitació de les zones de serveis aeronàutics, especialment perquè la pista de rodolament de l'aeroport d'Eivissa quedi habilitada com a pista de vol.

Article 51

El Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera durà a terme l'ordenació de les accions de millora d'infraestructures i de dotació dels equipaments de Formentera, atenent la seva doble insularitat.

Article 52

El Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera fixarà les condicions d'integració paisatgística i ambiental al voltant dels principals recorreguts i dels nuclis tradicionals i les parròquies.

CAPÍTOL XI ELS PLANS D'ORDENACIÓ DEL MEDI NATURAL²⁴

(...)

TÍTOL II EL SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS

CAPÍTOL I L'ORDENACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS EQUIPAMENTS

Article 56²⁵

L'ordenació de les diferents infraestructures i dels equipaments es farà mitjançant els corresponents plans directores sectorials, els quals seran redactats i aprovats, mitjançant decret, pel Govern de les Illes Balears, que els tramitarà d'acord amb l'article 24.1 de la Llei

²⁴ Aquest capítol s'ha d'entendre derogat a partir de l'entrada en vigor de la LOT (§7), ja que no regula aquest instrument de planejament.

²⁵ D'acord amb l'art. 11 LOT (§7), l'elaboració i l'aprovació definitiva dels plans directores sectorials correspon als consells insulars en els casos en què les lleis d'atribucions de competències així ho determinin. L'elaboració i l'aprovació en la resta dels casos o quan els plans tinguin àmbits suprainulars correspon al Govern de les Illes Balears.

8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, amb l'informe previ, d'acord amb les competències respectives, dels consells insulars, de la Delegació del Govern a les Illes Balears, de les mancomunitats i dels ajuntaments afectats. En tot cas, en l'elaboració de l'instrument es complirà el que disposa l'article 80.1 d'aquesta llei.

Article 57

Els plans directors sectorials que ordenen infraestructures o equipaments que romanen vigents, en tot allò que no contradigui aquesta llei, en el moment d'entrar en vigor aquestes directrius, són els següents:

1. *Suprimir*²⁶
2. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials.²⁷
3. Pla Director Sectorial de Pedreres.²⁸
4. Pla Director Sectorial de Carreteres.²⁹
5. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids de Mallorca.³⁰
6. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids de Menorca.³¹
7. Pla Director Sectorial de Residus Sòlids d'Eivissa.³²
8. Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca.³³
9. Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística d'Eivissa i Formentera.³⁴

Article 58

Els plans directors sectorials que s'han de redactar, d'acord amb els criteris prevists a aquesta llei, són els següents:

1. Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears.
2. Pla Director Sectorial de Gestió de Residus de les Illes Balears.
3. Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears.
4. Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.
5. Pla director sectorial de sanejament de les Illes Balears.

Article 59

Per a la redacció de plans directors sectorials no prevists als articles anteriors, se seguiran els criteris i les determinacions que disposa amb caràcter general aquesta llei i la Llei d'ordenació territorial de les Illes Balears.

²⁶ Apartat suprimit per la Llei 10/2005, de 21 de juny, esmentada en la nota 1.

²⁷ D'acord amb l'art. 1.2 de la Llei 2/2001, de 7 de març (§1), la seva elaboració i aprovació correspon als consells insulars.

²⁸ Ídem nota anterior.

²⁹ D'acord amb l'art. 2 b de la Llei 16/2001, de 14 de desembre, d'atribució de competències als consells insulars en matèria de carreteres i camins (*BOIB núm. 153, de 22 de desembre*), la seva elaboració i aprovació correspon als consells insulars.

³⁰ Ídem nota 27.

³¹ Ídem nota anterior.

³² Ídem nota 27.

³³ Aquest Pla ha estat derogat per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, esmentada en la nota 17.

³⁴ Ídem nota anterior.

CAPÍTOL II

EL PLA DIRECTOR SECTORIAL DE MOBILITAT DE LES ILLES BALEARS

Article 60. Concepte i àmbit d'aplicació

1. El Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears (PDSMIB) constitueix el marc orientador per a l'ordenació de la mobilitat i dels serveis i les infraestructures del transport, d'acord amb els principis i els objectius de mobilitat que estableix la Llei de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears i d'altra normativa sectorial vigent.

2. L'àmbit d'aplicació del Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears és la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Article 61. Vinculació i elaboració

1. El Pla director sectorial de mobilitat ha de ser respectat per la resta d'instruments de planificació, avaluació i millora de la mobilitat, i és vinculant per als consells insulars, les entitats locals, els organismes públics i d'altres organismes dependents del Govern de les Illes Balears o d'altres administracions públiques.

2. L'elaboració del Pla director sectorial de mobilitat s'ha de basar en enquestes de mobilitat que permetin caracteritzar les pautes de mobilitat de la població resident i turística de les Illes Balears, d'acord amb les condicions que s'estableixin reglamentàriament.

Article 62. Contingut

1. El Pla director sectorial de mobilitat s'ha d'ajustar als principis que estableixen aquesta llei, la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, i la resta de normativa que hi sigui aplicable, i ha d'incloure, com a mínim, els aspectes següents relatius al seu àmbit d'aplicació:

- a) El diagnòstic de la situació actual de la mobilitat, amb especial atenció a les pautes temporals i espacials, el repartiment modal i la relació entre la mobilitat terrestre i la resta de mitjans marítims i aeris.
- b) La projecció previsible de les variables de mobilitat i la concreció d'aquestes en escenaris futurs de referència per a la mobilitat.
- c) Els objectius generals en matèria de mobilitat sostenible, amb indicació expressa de l'horitzó temporal.
- d) Les orientacions i els criteris d'intervenció que han de guiar l'actuació de les administracions públiques per eliminar les disfuncions detectades amb relació a la mobilitat sostenible.
- e) Les mesures generals que s'han d'adoptar per aconseguir els objectius establerts en matèria de mobilitat sostenible i, en qualsevol cas, per aconseguir millorar les connexions interinsulars, especialment en el cas de Formentera, coordinar i integrar els diversos mitjans de transport, específicament la connectivitat del port d'Eivissa amb l'aeroport i els centres sanitaris, optimitzar l'oferta de transport públic terrestre i promoure els desplaçaments no motoritzats.
- f) Les directrius sobre el desenvolupament, si és el cas, de noves infraestructures tant de la xarxa viària com ferroviària, o de la seva modificació, amb l'objecte de satisfer la demanda potencial.
- g) La determinació d'aquells municipis que han de ser objecte d'un pla de mobilitat urbana sostenible.
- h) Els indicadors d'avaluació i control per fer el seguiment de l'evolució de la mobilitat.

2. Correspon al Govern de les Illes Balears, per mitjà de la conselleria competent en matèria de mobilitat, la iniciativa per elaborar el Pla director sectorial de mobilitat, com també, si escau, per revisar-lo. Durant el procediment d'elaboració s'ha de garantir la

coordinació amb els departaments del Govern de les Illes Balears, els consells insulars i els ajuntaments les competències dels quals puguin quedar afectades.

3. Correspon al Govern de les Illes Balears, amb l'informe previ del Consell Balear de Transports Terrestres, aprovar el Pla director sectorial de mobilitat. Fins que aquest pla no s'hagi aprovat definitivament es poden elaborar els instruments de planificació, avaluació i millora de la mobilitat que es preveuen en aquesta llei, d'acord amb els principis inspiradors i els criteris que s'hi assenyalen.

Article 63. Revisió

El Pla director sectorial de mobilitat de les Illes Balears s'ha de revisar com a mínim cada vuit anys, en els termes que reglamentàriament s'estableixin. Amb caràcter biennal, o amb una periodicitat inferior si així ho estableix el Pla, s'ha de fer un seguiment de la consecució dels objectius del Pla i se n'han de revisar les determinacions

Article 64³⁵

Sense contingut

Article 65³⁶

Sense contingut

Article 66³⁷

Suprimir

CAPÍTOL III EL PLA DIRECTOR SECTORIAL DE GESTIÓ DE RESIDUS DE LES ILLES BALEARS

Article 67

L'ordenació i la gestió dels residus s'establirà mitjançant el Pla Director Sectorial de Gestió de Residus de les Illes Balears.³⁸

Article 68

Per a la redacció del Pla Director Sectorial de Gestió de Residus de les Illes Balears s'hauran de tenir en compte els criteris següents:

1. S'establiran la localització i les característiques de les zones d'emmagatzemament, de tractament i de dipòsit dels residus sòlids urbans i dels perillosos.
2. El Pla Director Sectorial de Gestió de Residus de les Illes Balears s'orientarà cap a la reducció del volum de residus produïts i l'augment del seu aprofitament. Es promourà la recollida selectiva en origen per a tota la població. S'augmentaran el reciclatge, la reutilització, la recuperació i l'optimització dels mètodes de tractament, de valorització energètica i d'abocament segons criteris econòmics, socials i ambientals.
3. S'establiran les mesures correctores i els programes d'inversió necessaris per recuperar els sòls contaminats de tot tipus. Així mateix s'establiran normes que, en

³⁵ Article sense contingut per la Llei 4/2014, de 20 de juny, esmentada en la nota 1.

³⁶ Ídem nota anterior.

³⁷ Article suprimir per la Llei 10/2005, de 21 de juny, esmentada en la nota 1.

³⁸ El contingut d'aquest pla s'ha d'entendre modulat per l'atribució de competències als consells insulars en la redacció i en l'aprovació dels plans directors sectorials de residus sòlids no perillosos de l'art. 1.2 b de la Llei 2/2001, de 7 de març (§1).

consideració a la vulnerabilitat dels terrenys a la contaminació, evitin en el futur nous processos de degradació.

Article 69

El Pla Director Sectorial de Gestió de Residus de les Illes Balears incorporarà, si s'escau, les actuacions previstes pels actuals plans directors sectorials de residus urbans i les seves modificacions, com a conseqüència de l'entrada en vigor de la Llei 11/1997, de 24 d'abril, *de envases y residuos de envases*, i de la Llei 10/1998, de 21 d'abril, *de residuos*.³⁹

CAPÍTOL IV EL PLA DIRECTOR SECTORIAL ENERGÈTIC DE LES ILLES BALEARS

Article 70

Per a l'ordenació de les infraestructures energètiques, es redactarà el Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears.⁴⁰

Article 71

Per a la redacció del Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears s'hauran de tenir en compte els criteris següents:

1. Fomentar l'eficiència i l'estalvi en el consum, especialment pel que fa a l'enllumenat públic sense disminuir la qualitat del servei, procurant la minimització dels impactes ambientals ocasionats pel subministrament, la generació, el transport i la distribució de l'energia.
2. Potenciar la utilització de les fonts energètiques renovables i de les autònomes i promoure la diversificació energètica segons la viabilitat de les distintes solucions, realitzant un estudi previ dels emplaçaments dels punts de subministrament i, en el seu cas, de les instal·lacions d'emmagatzemament i tractament i de les principals xarxes de distribució.⁴¹

Article 72

El Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears establirà les condicions per al subministrament d'energia elèctrica en sòl rústic i imposarà condicions d'integració ambiental per a la seva autorització.

³⁹ La referència s'ha d'entendre feta a la Llei 22/2011, de 28 de juliol, de residus i sòls contaminats ([BOE 181, de 29 de juliol](#)).

⁴⁰ Vid. Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears ([BOIB núm. 143, de 27 de setembre](#); correcció d'errades [BOIB núm. 170, de 12 de novembre](#)).

⁴¹ Vid. DA 8a LSR (§10) i art. 2 i 3 de la Llei 13/2012, de 20 de novembre, de mesures urgents per a l'activitat econòmica en matèria d'indústria i energia, noves tecnologies, residus, aigües, altres activitats i mesures tributàries ([BOIB núm. 177, de 29 de novembre](#)).

CAPÍTOL V EL PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONS DE LES ILLES BALEARS

Article 73

Per a l'ordenació dels serveis de telecomunicacions es redactarà el Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears.⁴²

Article 74

Per a la redacció del Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears es tendran en compte els criteris següents:

1. Definició de les diferents infraestructures necessàries per a les telecomunicacions d'acord amb una anàlisi de situació i un diagnòstic de necessitats.
2. Aquest diagnòstic ha de preveure la comunicació interior, interinsular i amb l'exterior, considerant, especialment, l'enllaç dels principals nuclis urbans, centres públics i privats, el Parc Bit⁴³ i les instal·lacions universitàries i els principals centres de serveis com els ports, els aeroports i els hospitals.
3. Establir els criteris d'ubicació i d'integració paisatgística de les infraestructures de telecomunicació, tant les existents com les de nova creació. Les esteses de distribució telefònica seran subterrànies en el sòl rústic. El Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears establirà les condicions de l'enterrament de les xarxes telefòniques existents en el sòl rústic.
4. Preveure la reconversió territorial necessària per a l'eliminació de les instal·lacions obsoletes, l'aplicació de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població,⁴⁴ i del Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, *que establece el régimen jurídico de las infraestructuras comunes en las edificaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación*.
5. Promoure el desenvolupament de serveis avançats de telecomunicacions, teletreball i teleestudi per a la sanitat, les administracions públiques, la formació i les activitats econòmiques, inclosos els criteris per a la ubicació de centres públics per a aquests serveis, tot distingint les xarxes que impliquen l'ús del domini públic de la resta.
6. Preveure la formació necessària dels usuaris d'aquests serveis i fer atractiva la implantació dels serveis avançats de telecomunicacions a les Illes Balears.
7. Afavorir la incorporació de les noves tecnologies de la comunicació a tots els àmbits socials, culturals, econòmics i mediambientals.

CAPÍTOL V BIS EL PLA DIRECTOR SECTORIAL DE SANEJAMENT DE LES ILLES BALEARS

Article 74 bis

1. Per a l'ordenació de les instal·lacions de sanejaments i depuracions d'aigües residuals de les Illes Balears es redactarà un pla director sectorial de sanejament de les Illes Balears, l'elaboració i l'aprovació del qual corresponen al Govern de les Illes Balears.

⁴² Vid. Decret 22/2006, de 10 març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears (*BOIB núm. 39, de 18 de març*).

⁴³ Vid. Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica (*BOIB núm. 53, de 29 d'abril*).

⁴⁴ Aquesta Llei ha estat derogada per la LOUS (§9).

2. Per a la redacció del Pla director sectorial de sanejament de les Illes Balears s'hauran de tenir en compte els criteris següents:

- a) La realització d'un diagnòstic de la situació actual i de les necessitats.
- b) La recollida de la totalitat d'instal·lacions públiques existents que conforma els sistemes de sanejament i depuració en alta.
- c) L'establiment de les noves infraestructures necessàries en matèria de sanejament i depuració en alta.
- d) La previsió d'ampliació, remodelació i/o millora de les infraestructures existents, per tal d'optimitzar i adaptar el seu funcionament a les condicions reals.
- e) La previsió de l'adaptació de les instal·lacions existents i les de nova creació a la normativa vigent, i molt especialment a les Directrius Marc de l'Aigua, d'aigües residuals i d'aigües de bany, al Pla Hidrològic de les Illes Balears, a la legislació autonòmica de zones sensibles i, si n'és el cas, a la normativa bàsica estatal que determini les condicions bàsiques per a la reutilització de les aigües depurades.
- f) El foment de les actuacions de recerca, desenvolupament i innovació (I+D+i) com a instrument previ per assolir els objectius fixats i definir noves perspectives.
- g) El foment de les mesures d'eficiència i estalvi energètic i la utilització de fons energètiques renovables.
- h) L'establiment de mesures correctores a fi de minimitzar els impactes mediambientals de les instal·lacions, la contaminació lumínica, la contaminació del sòl i, si s'escau, la contaminació per renou.
- i) L'impuls de la realització dels estudis de viabilitat tècnica i econòmica necessaris per a fomentar els projectes de reutilització d'aigües regenerades.

CAPÍTOL VI EL PLA HIDROLÒGIC DE LES ILLES BALEARS

Article 75

L'ordenació i la gestió dels recursos hídrics i el desenvolupament de les infraestructures associades a aquests, es faran mitjançant el Pla Hidrològic de les Illes Balears.⁴⁵

Article 76

El Pla Hidrològic de les Illes Balears es redactarà d'acord amb el títol III de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, *de aguas*, segons el criteri general de reutilització, de reassignació i d'estalvi dels recursos hídrics, i a més haurà de tenir en compte els criteris particulars següents:

1. S'establiran les mesures necessàries per tal de reduir al màxim les pèrdues a la xarxa de distribució.
2. Es programaran les actuacions dirigides a la distribució de les aigües depurades destinades preferentment als regadius en aquífers sobreexplotats o salinitzats.
3. Les noves concessions hauran de justificar la seva necessitat atenent els criteris que el mateix pla estableixi, sense perjudici que, en el cas dels nous regadius, sempre sigui prioritària la utilització de les aigües depurades.
4. Per a les concessions existents, es posarà límit al cabal màxim i al volum anual, i s'exigirà la instal·lació de comptadors volumètrics.

⁴⁵ Actualment, aquest Pla ha estat aprovat pel RD 684/2013, de 6 de setembre, pel qual s'aprova el Pla hidrològic de la demarcació hidrogràfica de les Illes Balears (*BOE núm. 215, de 7 de setembre*). Vid., també, Resolució del director general de Recursos Hídrics per la qual es disposa la publicació de les determinacions de contingut normatiu del Pla Hidrològic de les Illes Balears (*BOIB núm. 180, de 28 de desembre de 2013*).

5. El Pla Hidrològic de les Illes Balears establirà les mesures per evitar l'explotació dels aqüífers per damunt de la seva capacitat de recàrrega i fixarà els límits d'aprofitament per a cadascuna de les unitats hidrogeològiques.
6. Amb caràcter general, el Pla Hidrològic de les Illes Balears considerarà les prioritats d'ús següents:
 - a) El proveïment a la població resident i estacional, incloent-hi les indústries de baix consum connectades a la xarxa municipal.
 - b) Els usos agropecuaris, els regadius exclosos, llevat de finques amb cases habitades en les quals es podran atendre regadius fins a 0,2 hectàrees.
 - c) Els regadius i usos agraris.
 - d) Els usos industrials no inclosos a l'apartat a).
 - e) Els usos recreatius, tret del reg de camps de golf, que s'ha de regir pel que disposa l'article 4 de la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf.⁴⁶
 - f) La recàrrega artificial d'aqüífers.
 - g) L'aqüicultura.
 - h) Altres aprofitaments.
7. Entre les demandes d'aigua s'ha d'incloure la demanda natural dels ecosistemes lligats a l'aigua per al seu manteniment. Aquestes demandes seran establertes segons els criteris i les previsions del Pla Hidrològic de les Illes Balears.
8. El Pla Hidrològic de les Illes Balears assegurarà el subministrament d'aigua a tots els municipis de les Illes, mitjançant una xarxa en alta quan faci falta.
9. El Pla Hidrològic de les Illes Balears establirà les mesures per a l'aplicació de les noves tecnologies en la xarxa de distribució, així com comptadors individuals i d'altres destinades a la reducció del consum.
10. El Pla Hidrològic de les Illes Balears assenyalarà els criteris de bones pràctiques d'ús i manteniment de les instal·lacions destinades a la població.

CAPÍTOL VII ORDENACIÓ DELS EQUIPAMENTS

Article 77

Per a l'ordenació dels equipaments, els diferents plans territorials parcials analitzaran i ordenaran, si n'és el cas, els següents: sanitaris, assistencials, esportius, culturals, educacionals i recreatius, tot considerant dues escales en funció de la seva entitat:

1. Escala de comunitat autònoma, que s'aplicarà als equipaments que presten servei al conjunt de les Illes, amb localització preferent a Palma.
2. Escala supramunicipal, que correspon als equipaments d'aquests àmbits, la localització dels quals correspon als plans territorials parcials, segons els criteris establerts a l'article següent.

Article 78

Per a l'ordenació dels equipaments supramunicipals els corresponents plans territorials parcials tendran en compte els criteris següents:

1. Satisfer les necessitats de la població, tot considerant la resident més l'estacional.

⁴⁶ Aquesta Llei va ser derogada per la Llei 4/2008, de 14 de maig (§15). Quant a la normativa en matèria de camps de golf, llevat del que estableix la DA 19a de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (*BOIB núm. 106, de 21 de juliol*), actualment no hi ha cap regulació específica sobre aquesta matèria. Per tant, la remissió s'ha d'entendre feta a la normativa general per a equipaments (esportius o no) i, en tot cas, a la que pugui haver-hi en els diferents plans d'ordenació territorial i urbanístic a cada àmbit territorial.

2. Procurar la igualtat de l'accessibilitat de la població als equipaments i fomentar l'aplicació del que disposa la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques a l'àmbit de les Illes Balears.
3. Assignar els equipaments insulars i supramunicipals, atenent les singularitats de cada illa pel que fa a les seves interconnexions, especialment en el cas de Formentera.
4. Procurar l'establiment d'equipaments que s'hagin d'ubicar a sòl rústic mitjançant la reutilització d'edificis, sempre que sigui possible.

TÍTOL III LA GESTIÓ TERRITORIAL

CAPÍTOL I PRINCIPIS GENERALS DE LA GESTIÓ TERRITORIAL

Article 79

1. Aquesta llei vincula l'actuació de totes les administracions públiques al territori de les Illes Balears, sense perjudici de les competències de cadascuna.

2. El Govern de les Illes Balears haurà d'emetre informe *vinculant*,⁴⁷ prèviament a l'aprovació d'un pla de l'Administració General de l'Estat o de les seves entitats autònomes, sempre que aquest tenguin incidència en el territori de les Illes Balears, sobre la conformitat del pla amb aquestes directrius.

Article 80

1. A les Illes Balears la gestió territorial es regirà pels principis de coordinació, de programació i de col·laboració entre les administracions públiques competents.

2. El Govern de les Illes Balears desenvoluparà, en coordinació amb els consells insulars i els ajuntaments, un sistema d'informació territorial.⁴⁸

Article 81

En la redacció dels instruments prevists en aquestes directrius, així com en la seva execució, el Govern de les Illes Balears haurà de garantir la participació efectiva dels ciutadans i de les ciutadanes, d'acord amb el que s'estableix a la legislació vigent.

Article 82

1. El Govern de les Illes Balears presentarà al Parlament de les Illes Balears una memòria relativa a l'aplicació d'aquestes directrius, dins el tercer any des de la seva promulgació i, a partir d'aquesta primera memòria, ho farà cada quatre anys. Juntament amb la memòria es proposaran les mesures necessàries per corregir les disfuncions que s'hagin detectat.

2. Els ajuntaments i els consells insulars hauran de facilitar les dades, emplenant els qüestionaris que els trameti el Govern de les Illes Balears sobre llicències d'edificació i ús del sòl atorgades, superfície construïda i de nou sòl, nombre d'habitants potencials, places d'allotjaments, i aquelles altres que es determinin als instruments d'ordenació territorial, amb la finalitat d'elaborar la memòria esmentada al punt anterior.

⁴⁷ La STC 46/2007, d'1 de març, esmentada en la nota 1, declara inconstitucional i nul el caràcter vinculant de l'informe previst en aquest apartat.

⁴⁸ Vid. DF 2a.4 LOUS (§9).

Article 83

Els plans de reconversió territorial (PRT) s'executaran mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació que estableix la legislació urbanística, i podran delimitar unitats d'actuació discontinües que contenguin l'àrea territorial subjecta a la reconversió i altres sòls de futur desenvolupament urbà.

CAPÍTOL II
REDACCIÓ DEL PLANEJAMENT
DE DESENVOLUPAMENT DE LES DIRECTRIUS

Article 84

1. A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els plans territorials insulars s'han d'aprovar en els següents terminis:

- a) El de Menorca en quatre anys.
- b) El de Mallorca en sis anys.
- c) El d'Eivissa i Formentera en sis anys.

2. La prioritat dels plans d'ordenació del medi natural serà l'establerta pels plans territorials parcials corresponents.

Article 85

Tots els instruments prevists a aquestes directrius contendran un estudi d'acord amb la normativa específica d'avaluació d'impacte ambiental⁴⁹ i empraran la cartografia elaborada pel Govern de les Illes Balears.

Article 86

Els instruments d'ordenació territorial prevists a aquestes directrius hauran de contenir una valoració econòmica dels recursos naturals afectats. Específicament s'analitzarà el cost de les mesures necessàries per evitar, amb caràcter preventiu, els danys previsibles sobre la qualitat ambiental, el paisatge i els recursos naturals, i per establir l'adequada implicació dels processos econòmics terciaris amb la conservació i el manteniment del patrimoni natural i paisatgístic.

CAPÍTOL III
ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT TERRITORIAL
A LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

Article 87⁵⁰

1. El planejament territorial es modificarà segons el que disposa aquesta llei, tenint en compte les regles següents:

- a) Els plans territorials parcials i els plans directors sectorials tenen el mateix rang jurídic i vinculen els aprovats amb anterioritat.
- b) Quan l'aprovació d'un pla suposi la modificació d'un pla anterior, ha de determinar de forma expressa els aspectes concrets que es modifiquen.

⁴⁹ Vid. Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (*BOIB núm. 133, de 21 de setembre*).

⁵⁰ Aquest article es troba afectat pel que disposa la LOT (§7), en especial pel que fa referència a la desaparició dels plans d'ordenació del medi natural i a les relacions entre els diferents instruments d'ordenació territorial que fixa en el seu art. 14.

- c) Un pla d'ordenació del medi natural només podrà ser modificat per un altre pla del mateix tipus, excepte quan un altre instrument d'ordenació territorial suposi un augment en les mesures de protecció establertes.
 - d) Per a la modificació d'un pla, el termini d'informació pública i d'emissió d'informes serà d'un mes.
2. En qualsevol cas, les tramitacions a què es refereix el punt anterior es regiran de forma supletòria per la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.⁵¹

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

Tots els criteris establerts en aquesta llei per a la redacció dels instruments d'ordenació territorial, s'interpretaran d'acord amb els aprovats pel Parlament de les Illes Balears, segons la disposició transitòria única de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Disposició addicional segona

El Govern de les Illes Balears dictarà les disposicions necessàries per dur a terme els plans i els projectes per a les àrees de reconversió territorial (ART) del capítol 7 del títol I d'aquesta llei, sense perjudici que es puguin realitzar actuacions demostratives de forma immediata a l'entrada en vigor d'aquesta llei.⁵²

Disposició addicional tercera⁵³

Derogada

Disposició addicional quarta

El Govern de les Illes Balears, en el termini de tres mesos, avaluarà el cost econòmic de l'aplicació de les Directrius i preveurà als projectes de pressuposts generals de les Illes Balears corresponents els recursos anuals, propis o externs, necessaris per tal de dur-la a terme.

Disposició addicional cinquena

En el termini de tres mesos, el Govern de les Illes Balears determinarà i aprovarà, per acord del Consell de Govern, els indicadors de sostenibilitat per a la redacció de la memòria que estableix l'article 82 de la llei present.⁵⁴

Disposició addicional sisena

El Govern de les Illes Balears aprovarà les disposicions reglamentàries necessàries per al desenvolupament del sistema d'informació territorial previst a l'article 80.2 d'aquesta llei.⁵⁵

Disposició addicional setena

El Govern de les Illes Balears promourà la regulació dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental dels instruments d'ordenació territorial i dels instruments de planejament general.

⁵¹ La referència s'ha d'entendre feta a la LOT (§7).

⁵² *Vid.* DT 11a d'aquesta Llei.

⁵³ Disposició derogada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, esmentada en la nota 1.

⁵⁴ *Vid.* Acord del Consell de Govern de 13 de maig de 2011 pel qual s'aprova el sistema d'indicadors de sostenibilitat per a l'elaboració de la memòria de les DOT (*BOIB núm. 75, de 21 de maig*).

⁵⁵ *Vid.* DF 2a.4 LOUS (§9).

Disposició addicional vuitena

El Govern de les Illes Balears aprovarà les mesures necessàries per afavorir:

1. L'aplicació, abans d'un any, de l'Agenda Local 21 als municipis i als nuclis de les Illes Balears, d'acord amb el Programa 21 de la Conferència de Rio (1992).
2. Les actuacions d'educació ambiental destinades a sensibilitzar la població pel que fa a les necessitats de protecció del medi ambient, a la conservació de la natura, a l'ús responsable dels recursos naturals, als tractaments adequats dels residus, de l'energia, de les aigües i, en general, a la promoció de les pràctiques respectuoses amb el medi ambient.
3. La creació d'incentius per a la conservació i millora dels recursos naturals i de mesures per a la generació de rendes en compensació d'aquelles finques que, pels seus excepcionals valors ecològics i paisatgístics, es troben afectades per les àrees d'especial protecció d'interès per a les Illes Balears.
4. Disposarà, en compliment i sintonia amb les modificacions estatals del procediment administratiu comú en relació amb l'obligació de resoldre, els terminis màxims d'obtenció d'una resolució i tractament del silenci administratiu, l'actuació pertinent per a la seva regulació a les Illes Balears en un període que no excedirà de 6 mesos. En qualsevol cas, es promourà, amb el rang que correspongui, la regulació de les autoritzacions relatives a les activitats del sector primari, a les indústries de transformació agrària i als equipaments agrícoles, forestals o pecuaris, que s'hagin de desenvolupar a sòl rústic, en tot allò relatiu a competències de tramitació, procediment i resolució. En aquesta regulació es disposarà el termini màxim per notificar la resolució i que el silenci administratiu haurà de tenir efecte positiu.
5. El foment de les activitats complementàries, d'acord amb la Llei 19/1995, de 4 de juliol, *de modernización de las explotaciones agrarias*, i amb la política agrària comuna (PAC), amb la finalitat d'aconseguir millores per a les rendes rurals.
6. Els nous usos compatibles amb el model territorial i la conservació de construccions, marjades, camins i d'altres elements etnològics, per a les finques que han abandonat l'activitat agrària.
7. El foment i la captació de recursos, així com l'elaboració dels instruments de col·laboració entre administracions públiques i els propietaris de finques rurals per tal de potenciar una gestió econòmica activa que en permeti el manteniment. Específicament, es promourà la creació dels instruments prevists a l'article 23 d'aquesta llei.

Disposició addicional novena

Queda prohibida la publicitat en sòl rústic, exceptuant-ne els rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es desenvolupa l'activitat anunciada, que seran objecte de regulació reglamentària específica, els cartells que assenyalin llocs d'interès públic, no comercials, i les indicacions d'ordre general.⁵⁶

Disposició addicional desena

Les administracions autonòmica i local preveuran mesures i actuacions que afavoreixin l'adquisició del primer habitatge per a aquelles persones residents més de cinc anys a les Illes Balears que es comprometin a mantenir-ne la propietat per un període no inferior a cinc anys.

⁵⁶ Vid. art. 21 LEN (§11).

Disposició addicional onzena

Per tal de reduir al màxim els nivells de risc d'esllavissament, d'erosió, d'inundació, de contaminació d'aqüífers o d'incendi, els diferents instruments urbanístics inclouran la documentació necessària per fer front a aquests riscos.⁵⁷

Disposició addicional dotzena

A l'entrada en vigor d'aquesta llei, queden automàticament classificats com a sòl rústic, amb la categoria que pertoqui, els terrenys d'ús residencial, turístic o mixt, següents:⁵⁸

1. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat per un pla general d'ordenació urbana amb vigència superior a dotze anys.
2. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, que no tinguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament i que es trobin en una de les dues situacions següents:
 - a) Que formin un nucli aïllat, incomplint qualcuna de les condicions a), b) o c) de l'article 32.2 d'aquesta llei.
 - b) Que estiguin dins la franja de 500 metres amidada des del límit interior de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i de 100 metres per a l'illa de Formentera. S'exceptuen els terrenys que quedin dins de la projecció ortogonal posterior a la ribera de la mar, en una de les circumstàncies següents:
 - b.1) De la zona de serveis d'un port de titularitat estatal o de les Illes Balears.
 - b.2) D'un sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització que tenguin un projecte d'urbanització aprovat definitivament.
 Així mateix, s'exceptuen els terrenys que a l'entrada en vigor d'aquesta llei disposin de planejament parcial definitivament aprovat el desenvolupament del qual hagi resultat afectat per una suspensió judicial de l'acte d'aprovació definitiva del pla parcial, sempre i quan l'inici de la tramitació del projecte d'urbanització es realitzi en el termini de sis mesos des de la notificació de la resolució judicial ferma favorable als promotors.
3. Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat, i que, incomplint els terminis establerts, no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.
4. Els terrenys classificats com a sòl apte per a la urbanització, que tinguin una vigència igual o superior a quatre anys i que no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial.

Disposició addicional tretzena⁵⁹

Derogada

Disposició addicional catorzena

1. Es modifica el segon paràgraf de l'article 18 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que queda redactat de la següent manera:

«Per declaració d'interès general es podran autoritzar nous usos a les edificacions a què fa referència el paràgraf anterior així com a altres edificacions del medi rural».

2. S'afegeix un tercer paràgraf a l'article 18 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que queda redactat de la següent manera:

⁵⁷ Vid. art. 38 f LOUS (§9).

⁵⁸ Vid. DT 6a.2 d'aquesta llei.

⁵⁹ Disposició derogada per la Llei 13/2014, de 29 de desembre, esmentada en la nota 1.

«En absència del planejament d'ordenació de l'espai, s'aplicaran els usos legalment prevists».

3. Es modifica la disposició addicional cinquena de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que queda redactada de la manera següent:

«Les disposicions de la present llei tenen caràcter de mínimes i, en conseqüència, prevaldran les determinacions dels plans d'ordenació territorial i dels instruments de planejament general que suposin una major restricció, no obstant això, els plans d'ordenació territorial podran fixar uns límits de restricció, en funció de les característiques de cada territori i del nivell de protecció que es requereixi, que vincularan el planejament urbanístic municipal.»

Disposició addicional quinzena

S'afegeix un punt 5 a l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que quedarà redactat de la manera següent:

«5. Les limitacions establertes en els punts anteriors no seran d'aplicació a les declaracions d'interès general relatives a dotacions de serveis contemplades a l'article 30.3 d'aquesta llei, ni a les relatives a infraestructures públiques a què es refereix l'article 24.2 de la llei present, a les quals resultaran d'aplicació les limitacions específiques definides en aquesta llei per a ambdós tipus d'activitats».

Disposició addicional setzena

Es modifica el punt 2 de l'article 22 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que quedarà redactat de la manera següent:

«2. Tant sols tendran el caràcter d'edificis i instal·lacions vinculats a les activitats assenyalades en el punt 1.a) de l'article 21 d'aquesta llei els necessaris per al desenvolupament de les activitats agràries o de conservació i defensa del medi natural, en els termes que reglamentàriament s'estableixin. En la resta de casos s'haurà d'acudir a la declaració d'interès general de l'activitat que, quan suposi l'ús de l'habitatge unifamiliar, haurà de sotmetre's als mateixos tràmits i complir idèntiques condicions que les determinades per aquesta llei per a les activitats vinculades a l'ús d'habitatge unifamiliar».

Disposició addicional dissetena

1. Les revisions o modificacions dels instruments de planejament general que tinguin per objecte la seva adaptació a les determinacions d'un instrument d'ordenació territorial, es faran d'acord amb la tramitació següent:

- a) El projecte de revisió o modificació se sotmetrà a l'aprovació inicial del ple de l'ajuntament, sense cap tràmit previ que no vengui regulat a la normativa de règim local.
- b) Seguidament, el projecte se sotmetrà a informació pública i a audiència simultània de la resta d'administracions públiques competents en la matèria, per un termini màxim d'un mes. L'anunci es publicarà en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en un diari de l'illa.
- c) Esgotat el període d'informació pública, el ple de l'ajuntament disposarà d'un termini màxim d'un mes per a l'aprovació provisional i la seva presentació a la comissió insular d'urbanisme corresponent.
- d) La comissió insular d'urbanisme haurà de resoldre sobre l'aprovació definitiva, en el termini de tres mesos des de la presentació de l'expedient complet en el seu registre; transcorregut aquest termini, si l'ajuntament no havia estat notificat de cap resolució al respecte, l'aprovació definitiva s'entendrà atorgada per acte presumpte estimatori.

En aquest cas l'ajuntament disposarà la publicació de l'aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

2. En el cas d'incomplir-se el termini fixat per l'instrument d'ordenació territorial per a l'adaptació dels instruments de planejament general, aquesta s'haurà de tramitar amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti, sense la qual no es podrà aprovar.⁶⁰

Disposició addicional divuitena⁶¹

S'afegeix una disposició addicional tercera a la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, que quedarà redactada de la manera següent:

«Disposició addicional tercera

1. Prèviament a la formulació d'instruments d'ordenació territorial podran dictar-se pel Govern de les Illes Balears o pel consell insular degudament facultat per aquest, normes territorials cautelars que regiran fins a l'aprovació d'aquells; l'àmbit, finalitat i contingut de les quals seran els definits a l'acord de Consell de Govern que iniciï la seva formulació o que faculti el consell insular per a la seva redacció.

2. La seva tramitació serà la següent:

- a) L'aprovació inicial la realitzarà l'òrgan que les hagi redactat.*
 - b) Aquest mateix òrgan obrirà un termini d'informació pública de 15 dies. Dins aquest termini, sol·licitarà informe als ajuntaments afectats i al Govern de les Illes Balears, en el cas que siguin redactades per un consell insular, o a aquest en cas contrari.*
 - c) L'aprovació definitiva s'haurà de realitzar per aquest òrgan en un termini màxim de tres mesos des de l'aprovació inicial.*
- 3. L'aprovació inicial de les normes territorials cautelars suposarà la suspensió de l'atorgament d'autoritzacions per a aquelles actuacions que no s'ajustin a les seves determinacions que, una vegada aprovades definitivament, prevaldran sobre les dels instruments d'ordenació territorial o de planejament general afectats».*

Disposició addicional dinovena

Per al manteniment de la unitat territorial determinada per les possessions, llocs o finques tradicionals, ubicats dins àrees naturals d'especial interès, es permetrà l'agrupació de les possibilitats edificatòries destinades als usos i a les activitats que la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I d'aquesta llei preveu per al sector primari, d'acord amb la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Les edificacions i els terrenys adscrits a aquestes agrupacions constituïran una unitat indivisible durant un període no inferior a 20 anys, amb el compromís de manteniment de l'activitat. La indivisibilitat s'inscriurà al Registre de la Propietat.

Disposició addicional vintena⁶²

Es modifica l'article 11 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears, que quedarà redactat de la següent manera:

«Article 11

Als efectes del que es disposa a l'article anterior, l'organisme que hagi cursat l'ordre d'execució concedirà al propietari un termini acomodat a l'envergadura de les mesures a adoptar perquè procedeixi al compliment de l'ordenat. Transcorregut el qual, si no l'havia executat es podrà concedir un últim i

⁶⁰ Aquest apartat s'ha d'entendre parcialment derogat per l'article 15.2 de la LOT (§7), el qual exigeix l'adaptació al planejament només en els supòsits de revisió.

⁶¹ Aquesta disposició, que introduïa canvis en la Llei 8/1987, d'1 d'abril, esmentada en la nota 4, s'ha d'entendre derogada per la LOT (§7). Actualment, la regulació de les normes territorials cautelars es troba en l'art. 17 LOT (§7).

⁶² Aquesta disposició, que introduïa canvis en la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, s'ha d'entendre derogada per la LOUS (§9), que va derogar aquesta Llei.

improrrogable termini per a l'execució ordenada que, si no s'acompleix, es durà a efecte per l'organisme requirient, a costa de l'obligat a través del procediment d'execució subsidiària previst a l'article 98 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.»

Disposició addicional vint-i-unena⁶³

A les àrees d'especial protecció d'interès per a les Illes Balears, els tancaments de les finques es regiran per les regles següents:

1. Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obres de fàbrica, s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona i sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.
2. En els casos no compresos en el punt anterior, es realitzaran amb pedra arenosa o calcària en murs de paret seca i queda expressament prohibit l'aterracat d'aquests. L'alçada màxima del tancament massís serà d'un metre, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a una altura màxima de 2,20 metres, la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona.

Disposició addicional vint-i-dosena⁶⁴

Els instruments d'ordenació territorial per a l'illa de Formentera, en ús de la competència exclusiva de la comunitat autònoma en matèria d'ordenació del territori, inclòs el litoral a l'àmbit de les Illes Balears, determinaran els elements, les característiques i les circumstàncies físiques que hagin de concórrer per tal que un bé pugui ser inclòs com un dels que integren la ribera de la mar.

En cap cas no es podrà considerar que formin part de la ribera de la mar els terrenys edificats de conformitat amb la normativa que els era d'aplicació a l'entrada en vigor de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costas.

Disposició addicional vint-i-tresena

El Govern de les Illes Balears crearà una xarxa de parcs i reserves naturals que contemplaran una representació significativa dels hàbitats insulars, que inclourà, com a mínim, els espais prevists a la disposició addicional tercera de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Els plans territorials parcials i els plans directors sectorials en elaboració en el moment d'entrar en vigor aquesta llei, hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquestes Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears.

Disposició transitòria segona

Els plans directors sectorials aprovats definitivament en el moment d'entrar en vigor aquesta llei, hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquestes directrius en el termini màxim de dos anys des de la seva vigència. Els plans que s'aprovin amb posterioritat a aquesta llei podran preveure les adaptacions dels plans vigents.

⁶³ Vid. art. 99 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12).

⁶⁴ La STC 46/2007, d'1 de març, esmentada en la nota 1, declara inconstitucional i nul·la aquesta disposició ([suplement del BOE núm. 74, de 27 de març](#)).

Disposició transitòria tercera⁶⁵

En absència de pla territorial parcial, el Govern de les Illes Balears podrà ordenar diverses àrees d'especial protecció mitjançant un únic pla d'ordenació del medi natural.

Disposició transitòria quarta

1. Fins a l'entrada en vigor dels plans territorials parcials, els instruments de planejament general o parcial, que impliquin creixement de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt, existent a l'entrada en vigor d'aquesta llei, només es podran tramitar quan aquest creixement, en cada municipi, no superi el menor dels valors següents:

- a) El que resulti d'aplicar un 3% del sòl urbà existent, en el terme municipal, en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
- b) El que resulti d'aplicar un 2% del sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, en el terme municipal, existent a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

En qualsevol cas, aquest creixement serà a compte del que finalment autoritzi el pla territorial parcial quan s'aprovi.

2. Per causes excepcionals expressades a la memòria que ha de presentar el Govern al Parlament de les Illes Balears o per altres justificades, i a proposta de la Comissió de Coordinació de Política Territorial, correspondrà al Consell de Govern aprovar les modificacions dels percentatges del punt anterior per a un o més municipis.⁶⁶

3. S'exoneren del que es disposa en el punt 1 d'aquesta disposició els sòls que s'emparin en la disposició transitòria sisena.2, d'aquesta llei.

Disposició transitòria cinquena

1. Fins que s'aprovin els plans territorials parcials corresponents, pel que fa a les àrees de transició (AT), aquestes estaran formades per la franja de 350 metres a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització del nucli, segons l'instrument de planejament general vigent, d'acord amb el previst en aquestes Directrius d'Ordenació Territorial.

2. Els instruments de planejament general, per a la seva ordenació, preveuran mesures encaminades a obtenir un adequat grau en la intensitat de les activitats, dels usos i de les actuacions per tal d'afavorir l'adequada integració paisatgística dels nuclis en el seu entorn.

3. Sense perjudici del que disposa el punt anterior, i pel que fa als creixements dels nuclis urbans situats a menys de 500 metres del límit interior de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i 100 metres per a l'illa de Formentera, que no es trobin a zones en què sigui d'aplicació el Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística,⁶⁷ aquests es podran efectuar sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Les condicions de contigüitat de l'article 32 d'aquesta llei.
- b) Que la projecció ortogonal dels nous urbanitzables sobre la línia de la ribera de la mar no sobrepassi la projecció ortogonal definida per l'actual sòl urbà.
- c) Els espais compresos entre el sòl urbà i la zona de domini públic maritimoterrestre, hauran de mantenir la seva classificació com a sòl rústic.

⁶⁵ Aquesta disposició s'ha d'entendre derogada a partir de l'entrada en vigor de la LOT (§7), atès que aquesta Llei elimina la figura del pla d'ordenació del medi natural i la del pla territorial parcial, que passa a ser pla territorial insular, atorgant a més la competència per a l'aprovació d'aquest darrer al consell insular respectiu.

⁶⁶ Vid. art. 1.5 a de la Llei 2/2001, de 27 de març (§1).

⁶⁷ Aquests plans directors, aprovats per a les illes de Mallorca i Eivissa-Formentera, varen ser derogats per la Llei 8/2012, de 19 de juliol, esmentada en la nota 17. En conseqüència, la remissió s'ha d'entendre feta a les noves figures de planejament previstes per aquesta Llei.

Disposició transitòria sisena

1. Excepcionalment mantindran la classificació urbanística de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització els terrenys que compleixin la totalitat de les condicions següents:

- a) Que no es trobin a una distància inferior a 500 metres de la ribera de la mar, per a les illes de Mallorca, de Menorca i d'Eivissa, i a 100 metres per a l'illa de Formentera.
- b) Que l'ajuntament així ho declari, mitjançant acord plenari adoptat per majoria absoluta.
- c) Que el sector urbanitzable o apte per a la urbanització es destini preferentment a la construcció d'establiments d'allotjament turístic de màxima categoria i amb una ràtio mínima de 100 m² de sòl per plaça turística.
- d) Que les edificacions s'integrin paisatgísticament en l'entorn i tinguin correspondència amb les tipologies de la zona quant a morfologia, colors i materials.
- e) Que el Consell de Govern així ho aprovi, previ informe vinculant de la Comissió Insular d'Urbanisme, i oïda la Comissió de Coordinació de Política Territorial.

2. Així mateix, mantindran la seva classificació de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, amb independència de les condicions fixades a la disposició addicional dotzena d'aquesta llei, els polígons o sectors següents:

- a) Els terrenys destinats a innovació tecnològica, segons el que disposa la Llei 2/1993, de 30 de març, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica.
- b) Els terrenys que disposen de pla parcial aprovat definitivament, en els quals s'hagin realitzat, en execució del planejament, obres d'urbanització que precisin completar el seu desenvolupament urbanístic a efectes de:
 - d.1⁶⁸ Garantir l'execució de la totalitat d'infraestructures i de serveis exigibles.
 - d.2 Alterar les característiques de l'ordenació inicialment previstes.
- c) *Derogat*⁶⁹

Disposició transitòria setena⁷⁰

1. En un termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els ajuntaments, per acord plenari adoptat per majoria absoluta, comunicaran al Govern de les Illes Balears i a la Comissió Insular d'Urbanisme els terrenys que considerin prioritaris als efectes que tinguin la classificació d'urbanitzables o aptes per a la urbanització, dins els límits establerts a la disposició transitòria quarta de la llei present. En cap cas, aquests sòls no poden ser els compresos al punt 2 de la disposició addicional dotzena d'aquesta llei.

Vista la petició dels ajuntaments i els informes previs de la Comissió Insular d'Urbanisme i de la Comissió de Coordinació de Política Territorial, el Govern de les Illes Balears acordarà els terrenys, la tramitació urbanística dels quals es podrà dur a terme als efectes del que disposa la disposició transitòria quarta d'aquesta llei.

2. El Govern de les Illes Balears determinarà els terrenys la classificació dels quals queda suspesa fins que s'aprovi el pla territorial parcial.

Disposició transitòria vuitena

Fins que no s'aprovin els plans territorials parcials corresponents, es consideraran àrees d'interès agrari (AIA) les següents:

⁶⁸ Tot i que la numeració d'aquest apartat hauria de ser «b.1» i la del següent «b.2», la modificació introduïda per l'art. 2 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, esmentada en la nota 1, va suprimir les lletres *b* i *c* d'aquesta disposició i va modificar la lletra *d* que va passar a ser la *b* però sense modificar les lletres dels subapartats.

⁶⁹ Apartat derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig (§15).

⁷⁰ *Id.* art. 1.5 *a* de la Llei 2/2001, de 27 de març (§1).

1. Pel que fa a l'illa de Mallorca:
 - a) La zona cerealística del centre de l'illa, formada pels 18 municipis de Muro, Santa Margalida, Llubí, Maria de la Salut, Ariany, Petra, Sineu, Costitx, Sencelles, Santa Eugènia, Lloret de Vistalegre, Sant Joan, Manacor, Vilafranca de Bonany, Montuïri, Algaida, Porreres i Felanitx.
 - b) Les zones de regadiu.
 - c) Les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.
 - d) Superfícies catalogades com cultiu fruiter-secà.
 - e) Superfícies cultivades amb pendents superiors o iguals al 10%.
 - f) Superfícies destinades a cultius de farratges.
 - g) Superfícies els cultius de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.
2. Pel que fa a l'illa de Menorca:
 - a) Superfícies destinades a cultius de farratges.
 - b) Les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.
 - c) Les zones de regadiu.
 - d) Superfícies els cultius o la producció ramadera de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.
3. Pel que fa a les illes d'Eivissa i de Formentera:
 - a) Les zones de regadiu.
 - b) Les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.
 - c) Superfícies cultivades amb pendents superiors o iguals al 10%.
 - d) Superfícies catalogades com cultiu fruiter-secà.
 - e) Superfícies els cultius de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.

Disposició transitòria novena

En absència del pla territorial parcial, queden sotmesos a informe vinculant de la Comissió Balear de Medi Ambient, previ a la seva aprovació definitiva, els instruments de planejament urbanístic que continguin delimitacions de les àrees que proposi l'instrument de planejament general com a àrees de prevenció de riscos (APR).

Disposició transitòria desena

Fins que no s'aprovi definitivament el Pla Territorial Parcial de Mallorca, la Conselleria de Turisme del Govern de les Illes Balears podrà atorgar les autoritzacions prèvia i d'obertura per a activitats turístiques, i els ajuntaments podran atorgar-les llicències d'edificacions i usos del sòl corresponents a les àrees de la Serra de Tramuntana excloses del Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de Mallorca,⁷¹ previ informe de l'administració competent en matèria mediambiental.

Disposició transitòria onzena

Durant un termini de sis mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Consell de Govern de les Illes Balears, per a l'execució de les actuacions demostratives a què es refereix la disposició addicional segona d'aquesta llei, podrà delimitar àrees d'actuació i aprovar projectes, la qual cosa suposarà la declaració d'utilitat pública als efectes d'expropiació.

⁷¹ Vid. nota 67.

Disposició transitòria dotzena⁷²

La delimitació de les zones definides per les projeccions ortogonals a què fa referència aquesta llei, es realitzaran, en absència de pla territorial parcial, mitjançant ordre del conseller de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral, a proposta de la Comissió de Coordinació de Política Territorial.

En el procediment del paràgraf anterior es donarà audiència als ajuntaments i als propietaris.

Disposició transitòria tretzena

Sense perjudici del que disposa l'article 4.2 de la llei present i mentre no s'adaptin els instruments d'ordenació territorial i de planejament general a aquesta llei, la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I i les seves definicions, quan siguin d'aplicació al sector primari, tendran els efectes prevists a l'article 18.2 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

Disposició transitòria catorzena

1. Tots els ajuntaments de les Illes Balears en el termini de 60 dies comptadors des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, hauran de comunicar, mitjançant certificació municipal, a la Comissió Insular d'Urbanisme i a l'Arxiu Central d'Urbanisme de la Conselleria de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral, les següents superfícies expressades en hectàrees, individualitzades per a cada nucli, polígon o sector i reflectides a un plànol general del terme municipal, indicant-ne l'ús global i la població:

- a) Dels nuclis urbans.
- b) Dels urbanitzables o aptes per a la urbanització amb pla parcial inicialment aprovat.
- c) Dels urbanitzables o aptes per a la urbanització amb pla parcial definitivament aprovat, respecte dels quals s'indicarà si compten o no amb projecte d'urbanització definitivament aprovat i amb quina data.
- d) Dels urbanitzables amb programa d'actuació urbanística definitivament aprovat.
- e) De la resta d'urbanitzables o aptes per a la urbanització.
- f) Dels terrenys classificats com a sòl rústic protegit com a conseqüència de les determinacions d'immediata i directa aplicació d'aquesta llei.

2. No es podran aprovar definitivament revisions o modificacions dels instruments de planejament general en aquells municipis que no hagin complert el deure de comunicació que s'estableix en el punt 1 d'aquesta disposició, o que no s'hagin adaptat a la normativa autonòmica sobre regulació de capacitat de població en els instruments de planejament general i sectorial.

Disposició transitòria quinzena⁷³

Derogada

Disposició transitòria setzena

En aquells municipis sense instrument de planejament aprovat definitivament seran d'aplicació les normes urbanístiques següents:

1. En aquests municipis es classificarà com a sòl urbà el que determini la legislació vigent.
2. Concessió de llicències d'edificació i ús del sòl en sòl rústic: mentre no s'aprovi el planejament que legalment correspongui i hi hagi mancança de pla territorial parcial, la concessió de llicència en sòl rústic es regularà pel que estableix la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i les categories de sòl rústic seran les

⁷² Vid. art. 1.5 d de la Llei 2/2001, de 27 de març (§1).

⁷³ Disposició derogada per la LOUS (§9).

definides als articles 19 i 20 d'aquesta llei; i tendran la consideració de sòl rústic protegit els àmbits definits per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. La resta dels terrenys tendran la consideració de sòl rústic comú i els serà d'aplicació el que disposa l'article 25.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

3. Les normes urbanístiques a sòl urbà seran les següents:

a) Zona de nucli antic i intensiva

Formen part d'aquest àmbit les zones de sòl que es pot considerar urbà i que corresponen al nucli original de la població i les seves ampliacions amb una tipologia d'edificació entre mitgeres. Les edificacions que s'hi vulguin construir respectaran les alineacions existents i compliran les determinacions següents:

Parcel·la mínima:	150 m ²
Façana mínima:	10 m
Tipus d'ordenació:	Alineació vial
Alçada reguladora:	La general de la via amb un màxim de 3 plantes i 10 m
Separació de l'alineació oficial:	La general de la via
Separació de les mitgeres:	0 m
Profunditat edificable:	12 m per edifici principal i 25 m per edificacions secundàries

Es podrà redactar un estudi de detall que determini la profunditat edificable de la illeta amb una ocupació global del 70%.

Índex d'intensitat d'ús: 1 habitatge/100 m² de parcel·la

b) Zona extensiva

Formen part d'aquestes zones les àrees de sòl que es pot considerar urbà en les quals s'ha adoptat una ordenació aïllada. Les construccions que s'hi vulguin edificar hauran de complir les determinacions següents:

Parcel·la mínima:	400 m ²
Façana mínima de parcel·la:	15 m
Tipus d'ordenació:	Aïllada
Alçada reguladora:	7 m i 2 plantes
Separació de l'alineació oficial:	5 m
Separació d'altres límits:	3 m
Edificabilitat:	0,5 m ² /m ²
Superfície màxima edificada/edifici:	600 m ²
Ocupació:	30%

4. Condicions d'integració estètica i ambiental: per a ambdues zones, es mantindrà el caràcter tradicional i històric de la zona, respectant les característiques i els valors ambientals del nucli.

No es concedirà llicència d'edificació i ús del sòl als projectes ni a les obres que no respectin aquest caràcter, i tant els projectes d'obra nova com les reformes i accions de rehabilitació hauran d'acomplir les determinacions següents:

a) Façanes:

Els colors, materials i acabats de les façanes hauran de correspondre als de les edificacions tradicionals, tenint en compte sobretot aquests aspectes:

a.1) La composició de la façana procurarà el predomini dels massissos damunt les obertures. El disseny dels baixos comercials quedarà integrat en la composició general de la façana.

a.2) El color de la façana serà de la gamma d'ocres-terra. Es prohibeixen els acabats de maó vist i els murs pantalla.

- a.3) Les finestres seran, en general, més altes que amples, i de fusta. Les persianes seran de porticó o llistó.
- b) Cobertes:
Les cobertes seran preferentment de teula aràbiga de color ocre.
A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que calgui instal·lar a la part superior de l'edifici de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.
- c) Elements sortints:
Només es permetran els següents:
 - c.1) Les volades de coberta, les cornises i altres elements decoratius clàssics i tradicionals.
 - c.2) Els balcons tradicionals oberts i descoberts de 60 cm d'amplària com a màxim, sempre que el carrer tenguí més de 8 m d'amplària. Aquests elements s'hauran de separar de les mitgeres un mínim de 60 cm, ocupar com a màxim un 50% de la façana i estar situats a 3,50 m damunt la rasant de la via pública. Les baranes dels balcons seran de ferro. Es prohibeix l'ús de balustrades i d'altres elements prefabricats.
5. Usos permesos
 - a) En ambdues zones els usos permesos seran els següents:
 - b) Habitatge.
 - c) Equipament comercial, oficines i despatxos.
 - d) Tallers i indústries artesanals que no provoquin molèsties a la resta d'usos.
 - e) Espais lliures d'ús públic o privat.
 - f) Equipaments públics i privats.
6. Rehabilitació i reforma
En els edificis existents que no compleixin aquestes normes es podran fer obres de reforma o rehabilitació mentre no es trobin afectats per qualque norma sectorial que els faci estar fora d'ordenació. També s'hi podran fer obres d'ampliació si no ultrapassen l'edificabilitat permesa. Aquestes ampliacions hauran de complir les determinacions d'aquestes normes.
7. Documentació que cal presentar
Per als edificis que es vulguin reformar, rehabilitar o enderrocar s'haurà d'aportar la informació planimètrica, fotogràfica i descriptiva suficient per poder apreciar les característiques de l'edificació existent, els seus valors arquitectònics i per poder determinar els elements que convé conservar i protegir. La nova construcció, les reformes i les rehabilitacions mantendran tant com sigui possible el caràcter de l'antic edifici i conservaran els elements arquitectònics que el caracteritzaven.
8. Definició dels elements urbanístics
Alineacions oficials: són les línies que fixen el límit entre les vies o els espais públics i les parcel·les o els solars edificables.
Alineacions de façanes: són les línies que assenyalen el límit a partir del qual podran o hauran, segons els casos, d'aixecar-se les construccions.
Rasant: és la línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial o d'un espai lliure públic.
Profunditat edificable: és la distància màxima, presa perpendicularment a l'alineació de façana, que determina el límit interior de l'espai edificable.
Separacions als límits de la parcel·la o del solar: s'amidaran perpendicularment a aquests límits fins als elements sobresortints de l'edifici, incloent els voladissos; s'exclouran aquells ràfecs i cornises de coberta no practicables i de volada inferior a un 1 metre.

Les separacions regiran també per a les edificacions situades per sota del terreny natural o, si pertoca, per sota de la rasant del carrer; igualment regiran per a les piscines i els aljubs.

En els casos d'edificació entre mitgeres, quan l'edificació s'hagi de separar de les vies o de les àrees públiques, la separació s'amidarà fins a l'alineació de façana, excloent els voladissos que l'ordenança autoritzi sobre la zona de separació. Aquests voladissos s'hauran de separar de les mitgeres una distància mínima, en tots els seus punts, igual a la volada i com a mínim se separaran 60 cm.

Superfície d'ocupació de la parcel·la o del solar: és la superfície compresa entre els límits definits per la projecció sobre un pla horitzontal de les línies exteriors de tota l'edificació, inclosa la subterrània.

Totes les volades de l'edificació, exceptuant les volades o ràfecs de coberta de dimensió màxima d'1 metre, es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació. A les zones de tipologia d'edificació contínua, amb alineació de façana coincident amb l'alineació oficial, els voladissos sobre l'espai públic no comptaran com a superfície d'ocupació del solar o de la parcel·la.

Edificabilitat d'una parcel·la o d'un solar: és el quocient que resulta de dividir el volum o la superfície edificable màxima per l'àrea de la parcel·la.

Superfície total edificada: és la suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici de més de 1,80 m d'alçada, amidades dins els límits definits pels contorns perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors i, si n'és el cas, pels eixos de les parets mitgeres.

Els elements sortints: balcons, terrasses, galeries, porxos i escales que estiguin coberts per uns altres elements, formaran part de la superfície edificada d'acord amb els següents criteris:

- Si estan oberts menys d'un terç del seu perímetre, comptaran íntegrament.
- Si estan oberts més d'un terç del seu perímetre, comptaran un 50%.

No comptaran, a efectes de càlcul de la superfície edificada, els soterranis i semisoterranis que es destinin a aparcaments o a qualque instal·lació de serveis per a l'edificació, com són: maquinàries, aire condicionat, depòsits de líquids o gasos, cambres de fems, comptadors, centres de transformació, trasters, i usos anàlegs.

Alçada de l'edificació:

Nombre de plantes: es computaran totes les plantes exceptuant els soterranis i el cos sobre la coberta de les caixes d'escala. No es consideraran plantes diferents aquelles que tinguin una diferència de nivell de trespòl inferior a 1,5 m incloses dins un mateix volum o ambient habitable. No computaran els espais no habitables (amb una alçada útil inferior a 1,8 m) encara que siguin registrables.

Alçada reguladora a l'edificació segons alineació vial: s'efectuarà des de la rasant de la via pública, enmig de la façana de la parcel·la o solar, fins a la línia d'intersecció de la cara inferior del forjat de coberta amb el plànol de façana.

En el cas que la façana del solar amb la via o amb l'espai públic sigui superior al doble del mínim establert a la normativa, es podrà dividir la façana en mòduls iguals o superiors a la façana mínima i escalonar la construcció. Aquest escalonament serà obligatori quan existeixin diferències d'alçada a la rasant de la via pública superiors a 1 m.

Si el solar fa front a dues o més vies, formant xamfrà o cantonada, que tinguin assignada la mateixa alçada reguladora, aquesta s'amidarà aplicant el sistema anterior amb el conjunt de façanes desplegades com si fos una sola. Si els carrers tenen assignada una alçada reguladora diferent, es podrà prolongar l'edificació més alta per la façana de l'altre carrer fins al límit de la profunditat edificable.

En els solars que tenen façanes oposades a dos carrers, es prendrà com a alçada reguladora la corresponent a cada carrer i l'edificació situada a la cota més alta podrà arribar fins a la meitat del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable.

La cota de la planta baixa podrà situar-se com a màxim a 1 m per damunt del punt de referència de la rasant de la via pública i a 60 cm per davall d'aquesta.

Cap voladís no podrà volar sobre el vial o espai públic a una alçada inferior a 3,50 m per sobre de la rasant de la via pública.

Per damunt de l'alçada reguladora es permetran els elements relacionats més endavant.

Construccions permeses sobre l'alçada reguladora : es permetran les construccions següents:

- El darrer forjat, les cobertes amb punt d'arrencada a la línia definida anteriorment per a l'alçada i pendent inferior al 35% i les cambres no habitables que permetin la inclinació d'aquestes cobertes fins a una alçada màxima de coronament que no superi en més de 2 m l'alçada reguladora o màxima. També es permetran cambres d'aire en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada útil màxima de 40 cm.
- Un cos d'acabament final per cada escala d'ús comunitari de l'edifici que pot contenir les caixes d'escala, maquinària d'ascensors, cambres de dipòsits d'aigua i maquinàries d'aire condicionat, amb una dimensió lineal màxima de la planta de 5 m i una alçada màxima de 3,5 m, de forma que tot el cos d'edificació quedi inclòs en el pla de 45° que es recolza a la intersecció del plànol de façana amb la cara inferior del darrer forjat. S'exceptuen d'aquesta possibilitat els edificis d'habitatges unifamiliars.
- Els conductes de xemeneies i ventilacions, l'antena col·lectiva, els parallamps i els arrambadors dels terrats fins a una alçada màxima 1,2 m.
- En els edificis públics representatius i d'interès col·lectiu podran sobresortir de l'alçada establerta les torres, les cúpules, els campanars i d'altres, tal i com és tradicional en aquests tipus d'edificacions.

Adaptació al terreny i moviments de terres: l'edificació, en parcel·les amb pendent molt acusat, s'haurà de situar en les àrees de menys desnivell de tal forma que s'evitin grans anivellaments i terrabuits que tenen un gran impacte paisatgístic, per la qual cosa es prohibeix l'edificació en les parcel·les o en les zones d'aquestes en què el pendent del terreny sigui igual o superior al cent per cent.

Els anivellaments exteriors del terreny per a terrasses o jardí no podran situar-se a més d'1,50 m per damunt i de 2,20 m per davall del terreny natural.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

1. Queden derogades totes les actuacions i disposicions d'igual o inferior rang que contradiguin el que es disposa a la llei present.
2. En particular, queden derogades:
 - a) La Llei 6/1998, de 23 d'octubre, de mesures cautelars fins l'aprovació de les Directrius d'Ordenació Territorial.
 - b) La disposició addicional cinquena de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
 - c) El Pla Provincial d'Ordenació de Balears, aprovat el 4 d'abril del 1973.
 - d) L'article 15 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Hom autoritza el Govern de les Illes Balears per dictar les disposicions oportunes per a l'aplicació d'aquesta llei.

Disposició final segona

Aquesta llei entrarà en vigor el dia següent al de la seva publicació al *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

ANNEX I

MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

	SECTOR PRIMARI				SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
	Agricultura/ Ramaderia extensiva	Agricultura/ Ramaderia intensiva	Activitat complementària	Activitat complementària de transformació agrària	Indústria de transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Resta d'equipaments	Activitats extractives	Infraestructures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental
AANP	4	4	4	4	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	5	5	5	5	2-3	3	2	3	2-3	2	2-3	1
ARIP	1	1	1	1	2	3	2	2	2-3	2	2	1
APR	6	6	6	6	2	3	2	2	2-3	2	2	2
APT	4	4	4	4	2	3	2	3	2-3	2	3	1
AIA	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	1	1	1	1	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	1	1	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

Categories de sòl

- SRP Sòl rústic protegit
- AANP Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció
- ANEI Àrea natural d'especial interès
- ARIP Àrea rural d'interès paisatgístic.
- APR Àrea de prevenció de riscos
- APT Àrea de protecció territorial
- SRC Sòl rústic comú
- AIA Àrea d'interès agrari
- AT Àrea de transició
- SRG Sòl rústic de règim general

Regulació dels usos

1. Admès sens perjudici del compliment de la normativa sectorial.
2. Condicionat segons el que estableix el Pla territorial insular. Transitòriament les condicions són les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general.
- 2-3. Prohibit, amb les excepcions que estableix el Pla territorial insular. Transitòriament, les excepcions són les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general.
3. Prohibit.
4. Admès sempre que no impliqui la construcció de noves edificacions i sens perjudici de la normativa sectorial.
5. Admès d'acord amb les determinacions de la Llei agrària de les Illes Balears i sens perjudici del compliment de la normativa sectorial.
6. Regulació segons la categoria subjacent i amb l'adopció de mesures per evitar o minimitzar el risc.

Normes específiques

A. Els usos ubicats dins les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

B. Sens perjudici del que estableix el paràgraf anterior, en les àrees de prevenció de risc d'incendi que es destinin a usos o activitats d'habitatge, s'han d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència i també actuacions a la vegetació al voltant de les edificacions per reduir la càrrega combustible en els termes i els radis que estableixi la normativa aplicable.

C. A l'efecte de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic a APR, la parcel·la mínima és la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no es coneix, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si les qualificacions de sòls rústics confrontants són diferents, s'ha d'aplicar la més restrictiva.

D. En l'aplicació d'aquesta matriu, i en relació amb el sector primari, s'entenen inclosos els usos a què es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i els que estableix la legislació agrària de les Illes Balears, encara que no estiguin prevists en els instruments d'ordenació territorial i urbanística, i amb caràcter prevalent a aquests.

E. El règim de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a una activitat agrària i complementària, i també de les infraestructures i els equipaments relacionats amb les explotacions agràries, és el que preveuen la legislació agrària i el títol iv de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

F. L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat dins d'ANEI només es podrà permetre a les illes d'Eivissa i Formentera.

DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

A. Protecció i educació ambiental

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental.

Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

B. Activitats del sector primari

La definició de les activitats del sector primari incloses en la Matriu d'ordenació del sòl rústic és, en tot cas, la que estableix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i en la legislació agrària de les Illes Balears.

Entre d'altres, cal atènyer-se a les definicions següents:

1. Activitat agrària: el conjunt de treballs necessaris per al manteniment de l'explotació agrària o per a l'obtenció de productes agrícoles, ramaders o forestals, i també la venda directa de la producció pròpia sense transformació o amb una primera transformació, el producte final del qual estigui inclòs en l'annex i de l'article 38 del Tractat de funcionament de la Unió Europea, dins dels elements que integren l'explotació, en mercats municipals o en llocs que no siguin establiments comercials permanents, considerant també activitat agrària la que implica la gestió o la direcció i la gerència de l'explotació.
2. Activitat complementària, que comprèn:
 - a) L'activitat de transformació dels productes de l'explotació agrària.
 - b) La venda directa dels productes transformats, sempre que no sigui la primera transformació.

- c) Les activitats relacionades amb la conservació de l'espai natural i la protecció del medi ambient.
- d) Les activitats de turisme rural i agroturístiques, concepte que inclou les activitats que preveu l'article 85 de la Llei agrària de les Illes Balears.
- e) Les activitats cinegètiques i artesanals.
- f) L'activitat eqüestre, que preveu l'article 59.2 de la Llei agrària de les Illes Balears.

3. Agricultura extensiva: l'agricultura que es du a terme adaptant els factors de producció agrícola a l'extensió i les característiques de la superfície utilitzada. En el cas de l'agricultura sota plàstic, la que es du a terme en estructures de fins a 50 m² per unitat de producció.

4. Agricultura intensiva: l'agricultura que es du a terme modificant els factors de producció agrícola, amb elevats inputs de capital, mitjans, tecnologia i treball, que es caracteritza per tenir lloc sota plàstic en estructures amb cobertes superiors a 50 m² per unitat de producció.

5. Ramaderia extensiva: la ramaderia que no es du a terme en estabulació permanent o té lloc en explotacions agràries amb un factor agroambiental inferior a la quantitat màxima de nitrogen admissible.

6. Ramaderia intensiva: la ramaderia que es du a terme en estabulació permanent o que no es pot considerar extensiva perquè supera la quantitat màxima de nitrogen admissible.

En qualsevol cas, no es considera intensiva quan els efectius ramaders en estabulació permanent no superen la quantitat equivalent a la unitat de bestiar major (UBM) per espècie. A aquests efectes, la UBM es considera la unitat patró utilitzada per calcular les equivalències entre les diferents espècies ramaderes.

7. Activitat complementària de transformació agrària: qualsevol acció que alteri substancialment el producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumatge, la curació, la maduració, l'assecatge, la marinada, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments, sempre que es faci amb productes de la mateixa explotació o d'explotacions agràries preferents associades, de conformitat amb la legislació agrària.

C. Activitats del sector secundari

1. Indústria de transformació agrària: qualsevol acció que alteri substancialment el producte inicial, inclòs el tractament tèrmic, el fumatge, la curació, la maduració, l'assecatge, la marinada, l'extracció, l'extrusió o una combinació d'aquests procediments que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'explotació agrària segons la legislació agrària.

2. Indústria en general: les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres. S'hi inclouen les construccions i les infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre que s'adeqüin a les condicions d'integració que estableixen aquestes directrius d'ordenació territorial.

D. Equipaments

1. Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat B.3.

Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja.

S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna

destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

2. Resta d'equipaments

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

E. Infraestructures

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

4. Ports i ports esportius: s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atracada d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

F. Habitatge unifamiliar aïllat

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

ANNEX II⁷⁴

(...)

⁷⁴ Vid. *BOCAIB núm. 48, de 17 d'abril de 1999*.

LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ, D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL

(BOIB núm. 43, de 29 de març de 2014;
BOE núm. 147, de 18 de juny de 2014;
correcció d'errades BOIB núm. 80, de 12 de juny de 2014)¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Durant anys la regulació integral de l'activitat urbanística ha estat una de les mancances més clares de l'ordenament jurídic balear. Des de l'any 1983, a partir de l'obtenció de l'autonomia política, les Illes Balears començaren a exercir les competències en matèria d'ordenació territorial i urbanisme dins el marc de la legislació preconstitucional, constituïda fonamentalment pel text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, i pels reglaments que el despleguen.

Fruit d'aquest desplegament competencial, en el transcurs dels anys es van anar aprovant normes amb la finalitat de configurar un règim jurídic d'ordenació territorial i urbanístic propi de les Illes Balears. Malgrat tot, moltes d'aquestes normes tenien un vessant mediambiental o manifestaven preocupació per aspectes concrets. Són bons exemples del primer grup la Llei 1/1984, de 14 de març, d'ordenació i protecció d'àrees naturals d'interès especial, en el marc de la qual es dictaren altres normes de rang legal de protecció d'espais, o la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Del segon grup de normes podem destacar la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació; la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf; la Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució de planejament urbanístic municipal; o la Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa.

A banda d'aquestes normes, cal esmentar especialment dues lleis que sí que van més enllà d'una regulació puntual i que abasten àmbits regulatius més importants: la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, i la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Aquest marc normatiu es manté gairebé intacte fins a l'aprovació de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, que fixa un mínim règim jurídic pel que fa a les classes de sòl, regulació que ha estat substituïda per la recent Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible.

Aquesta trajectòria ha de culminar, per tant, amb aquesta llei, que ha de fixar una regulació integral de l'activitat administrativa en matèria d'urbanisme. És important remarcar que aquesta activitat, com a funció pública que és, es configura en el marc del que anomenam bloc normatiu ambiental, constituït pels drets a gaudir d'un medi ambient adequat, d'un habitatge digne i del patrimoni històric, cultural i artístic. Clarament lligat a aquest important conjunt de drets, però ampliant-ne l'horitzó per no comprometre la capacitat de les generacions futures, cal situar-hi el principi de desenvolupament sostenible, el qual assegura les necessitats del present sense comprometre la capacitat per enfrontar-se

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 106, de 20 d'agost).

a les necessitats del futur. Aquest principi ha de constituir l'eix estructural de la política territorial i ha d'informar la resta de polítiques públiques que incideixin en l'ús del territori o d'altres recursos naturals.

Així doncs, aquesta llei desplega les competències en matèria de legislació d'ordenació urbanística que la nostra comunitat autònoma té atribuïdes, a la vegada que fixa el sistema per integrar i incardinar aquesta matèria en l'ordenació del territori, que ha de proporcionar una visió més global. A més, aquesta integració és fonamental atès que la normativa urbanística s'ha de plantejar com l'instrument normatiu que ha de permetre concretar en l'espai municipal el model territorial fixat pels instruments d'ordenació supramunicipals. Només des del marc ordenador d'aquests instruments es poden anar definint els objectius propis de la política urbanística.

Hi ha, en tot cas, dos elements addicionals que expliquen l'abast final de l'objecte de la llei. D'una banda, no és possible fugir de l'estructura competencial derivada de l'organització territorial de la comunitat autònoma. Amb aquesta estructura, els consells insulars són les institucions de govern de cada una de les illes, alhora que institucions de la comunitat autònoma, i gaudeixen d'autonomia en la gestió dels seus interessos d'acord amb la Constitució, l'Estatut i les lleis del Parlament en l'àmbit territorial. Concretament, pel que fa a l'àmbit urbanístic i d'acord amb l'article 70 de l'Estatut, els consells insulars tenen atribuïdes, en qualitat de competències pròpies, les matèries d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori, amb el litoral inclòs, a més de la potestat reglamentària, amb la singularitat de Formentera on les competències del consell insular abasten també les que li corresponen com a ajuntament.

Aquesta realitat institucional implica la importància de no exhaurir el marc normatiu amb la llei i deixar un marge de regulació als consells insulars per mitjà dels reglaments de desplegament. Per això s'ha optat per una llei poc reglamentista i que permeti un desplegament normatiu diferenciat a cada illa, si bé dins d'un marc que ha de garantir un tractament unitari en els aspectes subjectes a la reserva de llei i, de manera ben especial, en allò que es refereix a l'esfera de drets i deures dels particulars.

Un segon element definidor de l'abast de la llei ha estat excloure'n la regulació d'usos i activitats al sòl rústic, per als quals es remet a la legislació específica. La llei es limita a regular l'activitat urbanística, la transformació del sòl i el règim jurídic del sòl transformat. No és el cas, per tant, del sòl rústic que es defineix justament per estar exclòs d'aquesta transformació. Precisament, aquesta exclusió sovint ve motivada per uns valors naturals i paisatgístics que transcendeixen l'interès municipal i que justifiquen un tractament des d'una perspectiva molt més ampla. L'excepció a això es produeix en matèria d'intervenció en l'ús del sòl i disciplina, allà on sí que la normativa resulta d'aplicació respecte de les actuacions que es duen a terme en el sòl rústic.

Fixades les fites de l'objecte de la norma, cal fer esment als seus principis informadors, partint de la idea que no correspon en cap cas a aquesta llei fixar un model territorial concret. Aquest s'ha de definir, amb el grau de detall que en cada cas correspongui, als instruments d'ordenació territorial, i ha de concretar-se en el planejament urbanístic. L'eficàcia d'aquesta llei només quedarà acreditada en el moment que es demostrï adequada per a la implementació de models territorials diferents i, fins i tot, divergents. La principal finalitat d'aquesta norma és, doncs, la creació d'un marc normatiu estable per a la fixació d'un model de territori, i en cap cas no pot ser-ne una finalitat la imposició d'un model concret.

No obstant això, és inevitable que la llei incorpori una sèrie de principis bàsics que han de formar part de qualsevol model que es pretengui implementar. Ja s'ha apuntat més amunt el caràcter estructurant del principi de desenvolupament sostenible, sostenibilitat que ha de tenir en compte tres pilars bàsics: l'ambiental, el social i l'econòmic. I aquesta triple configuració és fonamental precisament en una activitat com l'urbanística i de fet s'ha

de trobar present en les actuacions que es prevegin. És per això que en la llei s'exigeix no només una sostenibilitat ambiental, que es garanteix en tot cas per l'aplicació de la normativa sectorial corresponent, sinó també l'econòmica, en el sentit de cercar un equilibri en les actuacions urbanístiques que les facin realitzables. Aquesta condició, que per òbvia pot semblar supèrflua, no ho és quan observam dotzenes de previsions del planificador que es perpetuen en el temps sense que s'arribin a materialitzar, la qual cosa no només pot ser causa de problemes particulars per a les persones propietàries i els ciutadans i ciutadanes de l'indret, sinó que també d'alguna manera afebleix la credibilitat del mateix pla i desincentiva la participació ciutadana al llarg del procés. També és important, en aquest sentit, la sostenibilitat social, per tal de garantir una qualitat adequada dels serveis, l'accés a un habitatge digne i a evitar processos de degradació que posin en perill la cohesió social. I són fonamentals per a la correcta convergència d'aquests pilars la transparència i la participació ciutadana. Si hi ha una funció pública on clarament la participació ciutadana ha estat i és un element essencial és a la urbanística. La llei, per tant, reforça aquests mecanismes per tal de fer que aquesta participació sigui efectiva i garanteix en tot cas l'accés a la informació dels instruments de planejament i gestió, la participació en la formulació i en la tramitació i el foment de les eines telemàtiques per tal de facilitar l'exercici d'aquests drets.

Pel que fa a l'estructura i al contingut concret de la llei, aquesta consta de nou títols, 193 articles, deu disposicions addicionals, onze de transitòries, una de derogatòria i quatre de finals.

En el títol preliminar es preveuen l'objecte de la llei, l'activitat urbanística i les finalitats que persegueix. Es fa esment, a més, de la integració del planejament en el marc de l'ordenació territorial, del sistema jeràrquic i dels criteris d'interpretació de les seves determinacions. Es regulen la participació ciutadana, l'acció pública i el paper de la iniciativa privada en la gestió de l'activitat urbanística; les competències de les diferents administracions i les relacions interadministratives; i els convenis urbanístics, dels quals es fixa el marc jurídic, els límits a què se sotmeten, així com les garanties exigibles, sobretot en allò que es refereix a la seva publicitat.

El títol I regula el règim urbanístic del sòl i manté l'actual divisió en tres classes: urbà, urbanitzable i rústic; defineix les actuacions urbanístiques en el marc de la legislació estatal; i fixa el règim general de compliment dels deures que comporten aquestes actuacions, com també els casos en què aquests deures poden ser objecte de modulació. En línies generals, se segueix amb la tendència marcada per normes anteriors de fixar un concepte estricte d'urbà en el sentit de ser un sòl ja transformat i comptar amb els requisits que la norma fixa, amb independència que pugui ser objecte d'un tractament diferenciat quan es categoritzi com a assentament en el medi rural. En tot cas, aquesta darrera figura només pot ser d'aplicació als assentaments ja existents legalment implantats o que siguin objecte d'incorporació a l'ordenació d'acord amb el previst a la legislació vigent. Llevat d'aquestes situacions, la transformació de sòl rústic ha de passar necessàriament per la classificació com a urbanitzable i és per això que és l'únic cas en què computa la seva superfície als efectes dels límits de creixement que fixen els instruments d'ordenació territorial.

El títol II regula els instruments de planejament urbanístic i fixa el pla general com a instrument de planejament integral del municipi, que es desenvolupa a través de plans parcials, plans especials i estudis de detall. El pla general és la figura principal i determina la classificació del sòl i l'estructura general i orgànica del municipi, l'ordenació detallada del sòl urbà i de l'urbanitzable ordenat com també la resta de determinacions que es fixen. Des d'aquesta vista global, ha de definir les previsions temporals de l'execució del pla, les necessitats d'habitatge protegit i la sostenibilitat econòmica de les actuacions que determina.

Així mateix, s'hi regula la tramitació dels instruments de planejament i, amb caràcter general, la competència dels consells insulars en l'aprovació definitiva d'aquests, amb

l'excepció de Palma de Mallorca i, de manera limitada, dels municipis de més de 10.000 habitants.

El títol III regula l'execució del planejament i fixa com a sistemes d'actuació la reparcel·lació en què diferencia les modalitats de compensació i cooperació i l'expropiació. S'hi regula la reparcel·lació econòmica i s'hi fixen mecanismes per facilitar aquestes operacions quan es tracti d'actuacions en sòls ja transformats. Els mecanismes d'intervenció en el mercat del sòl es regulen en el títol IV, tant pel que fa a la regulació dels patrimonis públics de sòl com als drets de superfície i de tempteig i retracte.

El títol V regula l'obligació d'edificar i els deures dels propietaris respecte de l'execució i la conservació de les obres i les construccions, inclosa l'obligació de sotmetre les construccions i edificacions a inspeccions periòdiques, o, si s'escau, la de presentar l'informe d'avaluació d'edificis que preveu la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. S'hi regulen també la situació de ruïna i l'expropiació forçosa per raons d'urbanisme.

Els darrers títols regulen la intervenció en l'ús del sòl i la protecció de la legalitat urbanística. Amb caràcter general, es manté la subjecció a llicència municipal per a les obres i altres actuacions amb transcendència urbanística, tot i que en determinats casos es permet optar per un règim de comunicació prèvia. S'hi regula també el procediment per restablir l'ordre jurídic pertorbat i la possibilitat de suspendre actuacions que es duguin a terme sense l'empara d'un títol que les legiti. S'hi reforça també la competència del consell insular que, fins i tot, pot suspendre determinades actuacions en execució sense necessitat de requerir de forma prèvia la intervenció municipal, especialment al sòl rústic. Pel que fa al règim sancionador, s'amplia el concepte de persona responsable i es fa una classificació més precisa de les infraccions, adaptades a la legislació bàsica.

Tanquen el text un conjunt de disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i finals. En aquestes es determina, entre d'altres qüestions, el manteniment del caràcter supletori dels reglaments estatals fins que es vegin desplaçats pels reglaments de desplegament de la llei.

TÍTOL PRELIMINAR DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I PRINCIPIS GENERALS I FINALITATS ESPECÍFIQUES

Article 1. Objecte de la llei

Aquesta llei té per objecte establir el règim jurídic general regulador de l'activitat administrativa en matèria d'urbanisme a les Illes Balears, i definir el règim jurídic urbanístic de la propietat del sòl d'acord amb la seva funció social.

Article 2. Activitat urbanística

1. L'activitat urbanística és una funció pública que dissenya el model territorial local i determina les facultats i els deures del dret de propietat del sòl d'acord amb la seva destinació. Comprèn l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol; la urbanització i l'edificació tenint en compte les conseqüències per a l'entorn; i la regulació de l'ús, la conservació i la rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.

L'activitat urbanística es desenvolupa en el marc i dins els límits que fixen les lleis i els instruments d'ordenació territorial i en harmonia amb els objectius dels programes i les polítiques sectorials.²

L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, conformement amb l'interès general, els objectius de millorar la qualitat de vida dels ciutadans i ciutadanes i un desenvolupament sostenible, dos objectius estructurants de les polítiques públiques urbanístiques que impliquen la utilització racional, responsable i solidària dels recursos naturals limitats, entre d'altres, el territori, harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, el benestar i la cohesió social, la igualtat d'oportunitats i tracte de dones i homes, els nous usos del temps, la salut, la seguretat de les persones, la cultura, la identitat i el patrimoni, i la protecció del medi ambient, contribuint a la prevenció i a la reducció de la contaminació.

L'activitat d'ordenació urbanística ha de ser sempre motivada, ha d'expressar els interessos generals a què serveix, i s'ha de regir pels principis rectors de la política social i econòmica que estableixen els articles 45, 46 i 47 de la Constitució, l'article 12 i el títol II de l'Estatut d'Autonomia, i pels que defineix aquesta llei amb relació a cada àmbit específic d'actuació i la resta de normativa aplicable.

En tant que funció pública, l'ordenació urbanística no és susceptible de transacció.³

2. L'activitat urbanística comprèn l'exercici per part de l'administració competent de les potestats que s'indiquen a continuació:

- a) La formulació i l'aprovació dels instruments d'ordenació urbanística.
- b) La intervenció de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl.
- c) La determinació de la forma de gestió de l'activitat administrativa d'execució.
- d) L'execució, la direcció, la inspecció i el control del planejament.
- e) La intervenció en el mercat de sòl.
- f) El control de l'ús del sòl i de l'edificació, la protecció de la legalitat urbanística i la sanció de les infraccions.

Article 3. Finalitats i atribucions de l'activitat urbanística

1. Les polítiques públiques relatives a la regulació, l'ordenació, l'ocupació, la transformació i l'ús del sòl tenen com a finalitat comuna la utilització d'aquest recurs conformement amb l'interès general i segons el principi de desenvolupament sostenible, sense perjudici dels objectius específics que els atribueixin les lleis.⁴

2. En virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques a què es refereix l'apartat anterior han de propiciar l'ús racional dels recursos naturals harmonitzant els requeriments de l'economia, l'ocupació, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient, contribuint en particular a:

- a) Materialitzar un desenvolupament sostenible i cohesionat de les ciutats i del territori municipal, racionalitzant les previsions de la capacitat de població i prioritzant la compleció, la conservació, la reconversió, i la reutilització o la millora dels sòls ja transformats i degradats, i la compactació urbana i la rehabilitació, en comptes de noves transformacions de sòl, la dispersió de la urbanització i la construcció fora del teixit urbà. En aquest sentit s'evitarà la creació de nous nuclis de població i es preservaran del desenvolupament urbanístic els espais més valuosos i les zones de risc.
- b) Assumir i concretar els objectius i principis establerts en la Carta Europea d'Ordenació del Territori.

² Vid. art. 15 LOT (§7).

³ Vid. art. 3.1 TRLS (§4).

⁴ Vid. art. 2 TRLS (§4).

- c) L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.
- d) La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per atendre les necessitats de transformació urbanística.
- e) La prevenció adequada de riscos i perills per a la seguretat i la salut públiques i l'eliminació efectiva de les pertorbacions d'ambdues.
- f) La prevenció i la minimització, en la major mesura possible, de la contaminació de l'aire, l'aigua, el sòl i el subsòl.
- g) Vincular els usos del sòl a la utilització racional i sostenible dels recursos naturals, tenint en compte la capacitat de creixement insular limitada i l'escassetat de recursos hídrics.
- h) Subordinar els usos del sòl i de les construccions, sigui quina sigui la titularitat, a l'interès general que defineix aquesta llei i, per derivació, a la planificació urbanística.
- i) Delimitar el contingut del dret de propietat del sòl i els usos i les formes d'aprofitament, d'acord amb la seva funció social i d'utilitat pública.
- j) Evitar l'especulació del sòl i garantir la disponibilitat de sòl per a usos urbanístics, una previsió de dotacions i equipaments urbans adequada i l'accés a un habitatge digne. El sòl vinculat a ús residencial està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, un domicili lliure d'immissions contaminants i en un entorn segur, saludable i universalment accessible. Així mateix ha d'afavorir la cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la convivència equilibrada de grups socials, usos i activitats.
- k) Reconèixer i garantir una distribució justa de beneficis i les càrregues que deriven del planejament urbanístic entre els que intervinguin en l'activitat de transformació i edificació del sòl, en proporció a les seves aportacions.
- l) Assegurar i fer efectiva una participació adequada de la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels organismes públics, i, si s'escau, dels particulars, en els termes que estableixen aquesta llei i la legislació estatal que hi sigui aplicable.
- m) Atendre el principi d'accessibilitat universal i fomentar la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible en general.
- n) Tenir en compte en el desenvolupament dels nuclis poblacionals la perspectiva de gènere.
- o) Valorar les funcions agràries, ramaderes, forestals, territorials, ecològiques i paisatgístiques de les àrees rurals.
- p) Considerar els efectes paisatgístics en tota actuació urbanística.
- q) La protecció patrimonial, afavorint la reutilització dels immobles i espais dels centres històrics i del patrimoni cultural com a estratègia fonamental en la rehabilitació d'aquests elements i el manteniment de l'estructura urbana.
- r) Promoure l'eficiència energètica en l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació.

3. Els poders públics promouran les condicions per tal que els drets i deures dels ciutadans i ciutadanes establerts en els articles següents siguin reals i efectius, adoptant les mesures d'ordenació territorial i urbanística que procedeixin per assegurar un resultat equilibrat, que afavoreixin o continguin, segons procedeixi, els processos d'ocupació i transformació del sòl.

El sòl vinculat a un ús residencial per a l'ordenació territorial i urbanística està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, en els termes que disposi la legislació en la matèria.

4. En relació amb la competència en matèria de planejament, i dins el marc dels instruments d'ordenació territorial, l'activitat urbanística inclou les facultats següents:

- a) La formulació i l'aprovació dels plans i dels instruments d'ordenació urbanística que preveu aquesta llei.

- b) L'emplaçament de centres de producció i de residència que distribueixi la població de la millor manera possible.
 - c) La divisió del territori municipal en àrees de sòl, atenent una organització racional i d'acord amb l'interès general de l'ocupació, segons la classificació determinada en aquesta llei i l'assignació de la qualificació corresponent.
 - d) L'establiment de zones d'usos diferents segons la densitat de la població que les hagi d'ocupar, el percentatge de terreny que pot ser ocupat per construccions, volum, forma, nombre de plantes, classe i destinació dels edificis, amb criteris d'ordenació generals uniformes per a cada classe en tota la zona.
 - e) La formulació del traçat de les vies públiques i les infraestructures de comunicació.
 - f) L'establiment d'espais lliures per a parcs i jardins públics en la proporció adequada a les necessitats col·lectives.
 - g) L'emplaçament i la definició de les característiques dels centres i els serveis d'interès públic i social, els centres docents i les infraestructures de comunicació, en els termes que, si s'escau, determini la legislació sectorial aplicable.
 - h) La qualificació de terrenys per destinar a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública.
 - i) La determinació de les dimensions i la configuració de les parcel·les edificables, la limitació de les edificacions i de l'ús del sòl, del subsòl i del vol.
 - j) La definició o l'orientació de la composició arquitectònica de les edificacions i la regulació, en els casos que sigui necessari, de les seves característiques estètiques i constructives.
5. Amb relació a l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl, la competència urbanística inclou les facultats següents:
- a) Intervenir prèviament els actes de parcel·lació de tot tipus de terrenys, amb independència de la seva classificació.
 - b) Intervenir la construcció i l'ús de les finques.
 - c) Prohibir els usos que no s'ajustin a la legislació o l'ordenació urbanística.
 - d) Facilitar el compliment de les obligacions urbanístiques als propietaris en els termes que s'estableixen en aquesta llei.
6. La competència urbanística en matèria d'execució, direcció, inspecció i control del planejament comprèn les facultats següents:
- a) La direcció, la realització, la concessió i la fiscalització de l'execució de les obres d'urbanització.
 - b) L'expropiació de terrenys i construccions necessaris per efectuar les obres d'urbanització.
7. La competència en matèria d'intervenció en el mercat de sòl inclou les facultats següents:
- a) Regular el mercat de terrenys, amb subordinació a les finalitats que prevegi el planejament.
 - b) Cedir els terrenys edificables i els drets de superfície que es constitueixin.
 - c) Constituir i gestionar els patrimonis públics de sòl.
 - d) Exercir els drets de tempteig i retracte en els termes que s'estableixen en aquesta llei i en qualsevol altra legislació aplicable.
8. Les facultats del control de l'ús del sòl i de l'edificació, de la protecció de la legalitat urbanística i de la sanció de les infraccions són les que es preveuen en aquesta llei.
9. Totes les facultats esmentades en els apartats anteriors tenen un caràcter merament enunciatiu. La competència de l'activitat urbanística integra totes les facultats que siguin necessàries per fer-ne efectives les finalitats, i han de ser exercides d'acord amb aquesta llei i la resta de legislació que hi sigui aplicable.

Article 4. Direcció i control de l'activitat urbanística i la iniciativa privada

1. La direcció i el control de la gestió de l'activitat urbanística correspon a l'administració competent, que els ha de dur a terme en les formes que preveu aquesta llei i, en allò que no preveu, en qualsevol de les formes que preveu la legislació reguladora del règim jurídic de l'administració actuant.

2. L'administració pot dur a terme la gestió i l'execució de l'activitat urbanística directament o les pot encomanar a entitats de naturalesa mixta o a la iniciativa privada.

3. L'administració actuant, en l'àmbit de les competències pròpies, ha de facilitar i promoure la iniciativa privada en les formes i l'abast que preveu aquesta llei, quan ho aconselli el compliment de les finalitats i els objectius del planejament urbanístic, mitjançant els diversos sistemes d'actuació.⁵

Article 5. Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació estatal aplicable, l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, dins dels límits que imposen la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures que fixen, d'acord amb l'interès general.

2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació, l'ordenació territorial o el planejament urbanístic.⁶

Article 6. Inexistència del dret d'indemnització per l'ordenació urbanística de terrenys

1. L'ordenació urbanística de l'ús dels terrenys i de les construccions, en tant que implica simples limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix als propietaris el dret a exigir indemnització, excepte en els supòsits que estableixen expressament aquesta llei i la legislació estatal aplicable.

2. La simple previsió d'edificabilitat o d'altres usos lucratiu, mitjançant l'ordenació urbanística, no la integra en el contingut del dret de propietat del sòl. La patrimonialització de l'edificabilitat o dels referits usos es produeix únicament amb la seva realització efectiva i es troba condicionada, en tot cas, al compliment dels deures i a la remoció de les càrregues pròpies del règim corresponent, en els termes prevists en aquesta llei.⁷

Article 7. Integració de l'ordenació i del planejament

Les administracions públiques competents en matèries d'ordenació urbanística han d'exercir les potestats pròpies mitjançant la planificació prèvia. Llevat de les excepcions que expressament s'estableixen en aquesta llei, l'execució de qualsevol acte de transformació del territori o de l'ús del sòl, sigui d'iniciativa pública o privada, ha d'estar legitimada per l'instrument de planejament que sigui procedent per a la seva ordenació.

Article 8. Instruments de planejament i legislació sectorial

1. Els instruments d'ordenació urbanística han de tenir en compte les determinacions que s'estableixen en la legislació sectorial que fixin deures concrets de regulació del sector corresponent en aquests instruments. Correspon als organismes que tenen la competència sectorial respectiva de vetllar per l'adequació d'aquests instruments a les determinacions de la legislació sectorial mitjançant l'emissió, si escau, dels informes preceptius, i la resta d'accions i mitjans que estableix la legislació aplicable.

⁵ Vid. art. 6 TRLS (§4).

⁶ Vid. art. 9.7 TRLS (§4).

⁷ Vid. art. 7 TRLS (§4).

2. Per complir el que disposa l'apartat 1 anterior, els organismes titulars de competències sectorials han de facilitar a les administracions titulars de les competències de planificació urbanística la informació que necessitin sobre la matèria, cooperar-hi i prestar-los l'assistència activa que poguessin demanar.

Article 9. Sistema jeràrquic

1. Els instruments d'ordenació que desenvolupin el planejament urbanístic conformen un sistema integrat i jerarquitzat únic. L'abast i el contingut de cada instrument i les seves relacions per complir els fins específics integrats en el sistema global són els que preveu aquesta llei.

2. Els instruments de planejament urbanístic han de ser coherents amb les determinacions dels instruments d'ordenació territorial i de qualsevol altra legislació o planificació sectorial en què incideixin, i n'han de facilitar el compliment.

Article 10. Interpretació de les determinacions dels instruments

Els dubtes en la interpretació produïts per imprecisions o per contradiccions contingudes en els instruments d'ordenació urbanístics es resolten atenent els criteris de major protecció ambiental,⁸ de protecció integral del patrimoni cultural i de desenvolupament sostenible, de menor edificabilitat i de major dotació per a espais públics, de la perspectiva de gènere i aplicant en tot cas el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el cas que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament que no pugui ser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita. En tot cas, en el sòl classificat com a rústic preval la norma o la mesura que confereixi major protecció, amb independència del rang normatiu i del grau d'especialitat.

Article 11. Nul·litat de les reserves de dispensació

Són nul·les de ple dret les reserves de dispensació contingudes en els instruments de planejament urbanístics i en les ordenances, així com les que concedeixin les administracions públiques al marge d'aquests instruments, plans i ordenances.

Article 12. Participació ciutadana, iniciativa privada i publicitat de les actuacions

1. Les administracions competents han de fomentar i, en qualsevol cas, assegurar la participació dels ciutadans i ciutadanes i de les entitats constituïdes per defensar els seus interessos en la gestió i el desenvolupament de l'activitat d'ordenació urbanística, vetllar pels drets d'informació i iniciativa, i promoure actuacions que garanteixin o amplïin aquests drets.

2. De la mateixa manera, els ciutadans i ciutadanes tenen dret a participar efectivament en els procediments d'elaboració i aprovació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística i d'execució en els períodes d'informació pública.⁹ Durant aquests períodes, tots els ciutadans i les ciutadanes tenen dret a:

- a) Consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o l'expedient i obtenir-ne una còpia. A aquests efectes, les administracions competents estan

⁸ Cal recordar que un dels principis que inspiren la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del Patrimoni Natural i de la Biodiversitat (*BOE núm. 299, de 14 de desembre*; correcció d'errades *BOE núm. 36, d'11 de febrer de 2008*), de conformitat amb el seu art. 2 f, és la prevalença de la protecció ambiental sobre l'ordenació territorial i urbanística i els supòsits bàsics d'aquesta prevalença. Quant a l'abast dels plans d'ordenació dels recursos naturals, *vid.*, el seu art. 18 i, pel que fa als plans rectors d'ús i gestió dels parcs, *vid.* el seu art. 30.

⁹ *Vid.* art. 4 e TRLS (§4).

obligades a garantir, des del principi del període d'informació pública, la possibilitat de consultar la documentació i d'obtenir-ne còpies.

La documentació exposada al públic haurà de constar d'un resum que inclogui, com a mínim, una explicació detallada de les modificacions que planteja i, en el seu cas, els àmbits i l'abast de la suspensió que comporti.

- b) Presentar al·legacions, suggeriments, informes o documents que considerin oportuns en relació amb l'instrument o l'expedient sotmès a informació pública.

Així mateix, en els procediments de tramitació dels instruments de planejament urbanístic tothom té dret a consultar els instruments que hagin estat objecte d'aprovació provisional i a obtenir-ne còpies.

3. En la resta de procediments en matèria urbanística, les persones interessades tenen dret a conèixer l'estat de tramitació de l'expedient i a obtenir còpies dels documents que l'integren d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de procediment administratiu. Així mateix, els ciutadans i les ciutadanes tenen dret a accedir als arxius, als registres i als expedients administratius corresponents a procediments d'ordenació territorial i urbanística finalitzats en els termes i les condicions que disposa la legislació en matèria de procediment administratiu.¹⁰

4. El contingut dels instruments de planejament urbanístic i dels instruments de gestió urbanística, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat. Les administracions públiques competents han de tenir a disposició dels ciutadans i ciutadanes còpies completes d'aquests instruments i dels convenis que siguin vigents en l'àmbit territorial respectiu, i n'han de publicar el contingut actualitzat en els termes que preveu aquesta llei.¹¹

A aquest efecte, els ajuntaments tenen els deures següents:

- a) Tenir un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament territorial, urbanístic o de gestió urbanística vigents, incloses les resolucions administratives o judicials que n'afectin l'eficàcia, a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
- b) Facilitar còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.
- c) Adoptar les mesures organitzatives necessàries per garantir que s'atenguin les sol·licituds d'informació que formuli qualsevol persona, per escrit o verbalment, sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents.
- d) Adoptar les mesures necessàries per consultar de manera actualitzada els instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics.

5. Tothom té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir les obligacions i l'exercici de les activitats urbanístiques.

6. Els organismes públics, les persones concessionàries de serveis públics i les particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per redactar els instruments d'ordenació urbanístics.

7. En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

¹⁰ En relació amb els drets dels ciutadans, *vid.* art. 35 LRJPAC.

¹¹ *Vid.* art. 4 c i d TRLS (§4).

8. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes, en els termes que preveu aquesta llei.

Article 13. Gestió de l'activitat urbanística i iniciativa privada

1. Les administracions amb competència en matèria d'ordenació urbanística tenen el deure de facilitar i promoure la iniciativa privada, en l'àmbit de les competències respectives i en les formes i amb l'abast que preveu aquesta llei. Amb aquesta finalitat poden subscriure convenis urbanístics amb particulars per tal d'establir els termes de col·laboració per dur a terme l'activitat urbanística de la manera millor i més eficaç.

2. Les persones particulars, siguin o no titulars del dret de propietat o de qualsevol altre dret sobre el sòl o béns immobles, intervenen en l'activitat urbanística en la forma i en els termes de la legislació general aplicable i d'aquesta llei.

3. Les persones propietàries de sòl en situació rural per al qual els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, tindran dret a consultar les administracions competents sobre els criteris i les previsions de l'ordenació urbanística, vigent i en tramitació, i de les obres que s'han d'executar per assegurar la connexió de la urbanització amb les xarxes generals de serveis i, si s'escau, les d'ampliació i reforçament de les que hi hagi fora de l'actuació.¹²

La resposta a la consulta, que s'ha de notificar dins el termini de dos mesos, té caràcter informatiu respecte de les condicions urbanístiques en el moment en què s'emet; no vincula l'administració en l'exercici de les potestats públiques pròpies, especialment de la potestat de planejament; i ha d'incloure el termini en què aquesta té efectes, que no pot ser inferior a sis mesos. Del transcurs del termini de dos mesos sense contestació expressa no es pot deduir cap efecte favorable respecte dels termes de la consulta.

En el cas que l'administració alteri els criteris o les previsions que es faciliten en la consulta dins el termini en què aquesta té efectes, l'alteració ha de quedar prou motivada, sens perjudici del dret d'indemnització que pugui derivar de l'elaboració dels projectes necessaris que esdevinguin inútils, de conformitat amb el règim general de la responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

Article 14. Acció pública¹³

1. D'acord amb la legislació aplicable, l'acció per exigir davant els òrgans administratius i els tribunals de la jurisdicció contenciosa el compliment del que disposen aquesta llei i els instruments d'ordenació urbanística que es regulen és pública, mitjançant els recursos o les accions que corresponguin.

Si l'exercici de l'acció ve motivat per l'execució d'obres que es considerin il·legals, es pot exercir mentre en duri l'execució i, posteriorment, fins al venciment dels terminis de prescripció que determina aquesta llei, sens perjudici dels supòsits de no prescripció.

2. Si com a conseqüència de l'exercici de l'acció pública s'incoa un expedient sancionador, l'administració competent tindrà per personada en el procediment la persona que l'hagi exercit i li comunicarà l'acord d'incoació i la resolució que posi fi al procediment.

3. Als efectes de l'acció pública, i amb excepció dels expedients sancionadors i disciplinaris, es considera persona interessada en un procediment, a més de qui el promogui o qui tingui drets que puguin resultar afectats per la resolució que s'adopti, qui s'hi personi.

¹² Vid. art. 8.3 a TRLS (§4).

¹³ Vid. art. 48 TRLS (§4).

CAPÍTOL II

COMPETÈNCIES ADMINISTRATIVES

Article 15. Exercici de les competències en matèria urbanística

1. L'exercici de les competències urbanístiques definides en aquesta llei correspon a les illes¹⁴ i als municipis, sens perjudici de les competències que es puguin atribuir en aquesta matèria a altres ens locals o a les entitats urbanístiques especials que es constitueixin.

2. Els consells insulars, com a òrgans de govern i administració de l'illa, exerceixen les competències en matèria urbanística que els assigna aquesta llei, i disposen de potestat reglamentària normativa per desplegar-la i executar-la, en els termes que fixa la legislació.¹⁵

3. Els ajuntaments i els altres organismes locals que preveu la legislació autonòmica de règim local, amb subjecció als principis d'autonomia per a la gestió dels interessos respectius, de proporcionalitat i de subsidiarietat en el marc dels instruments d'ordenació territorial, han d'exercir les competències urbanístiques pròpies en els termes que determinen la legislació de règim local i aquesta llei. La competència urbanística dels ajuntaments comprèn totes les facultats de naturalesa local no atribuïdes per llei expressament a altres organismes.¹⁶

4. Correspon al Govern de les Illes Balears la potestat reglamentària normativa per desplegar les matèries que, en atenció al caràcter suprainsular inherent, així s'especifica de manera expressa en els preceptes d'aquesta llei, sens perjudici de la coordinació de l'activitat dels consells insulars en els termes que estableix l'Estatut d'Autonomia.¹⁷

5. D'acord amb la normativa específica, es poden crear entitats urbanístiques especials dependents de les administracions de base territorial esmentades en els apartats anteriors, que poden assumir o rebre dels municipis delegacions de competències en matèria de planificació i gestió, en els casos en què actuen com a administració, com també en matèria d'intervenció en l'edificació i l'ús del sòl, disciplina urbanística i altres fins anàlegs. Les delegacions de competències municipals es poden realitzar directament a les entitats urbanístiques especials, o també a les administracions matriu de base territorial, que poden desconcentrar o descentralitzar el seu exercici en les entitats urbanístiques especials dependents.

¹⁴ Els consells insulars exerceixen les competències en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, assumides, respectivament, en virtut de les lleis 9/1990, de 20 de juny (§2) i 2/2001, de 7 de març (§1). A l'àmbit de les illes de Mallorca i d'Eivissa, aquestes competències les exerceix una comissió insular d'ordenació del territori i urbanisme de cada consell insular. Així mateix, existeix una ponència tècnica d'ordenació del territori i urbanisme en cada consell insular com un òrgan consultiu i tècnic encarregat d'elaborar les propostes d'acord amb els expedients que ha de resoldre la comissió, sent els seus dictàmens previs i preceptius. Pel que fa a l'àmbit de les illes de Menorca i Formentera, les competències en matèria d'urbanisme i ordenació del territori són assumides pel Ple de cada consell insular. En aquests casos existeix una comissió tècnica assessora, com a òrgan col·legiat, deliberant, la funció principal del qual es concreta en l'estudi i l'informe de les propostes que es duen a consideració de tots els assumptes que, relacionats amb les matèries d'urbanisme i ordenació del territori, quedin subjectes a la competència exclusiva del Ple i del Consell Executiu o, així mateix, de qualsevol altre òrgan quan actuï la competència per delegació o desconcentració d'aquell. *Vid.* els reglaments orgànics del Consell de Mallorca (*BOIB núm. 102, de 25 d'agost de 2001*); del Consell Insular de Menorca (*BOIB núm. 65, de 10 de maig de 2003*); del Consell Insular d'Eivissa (*BOIB núm. 136, de 18 de setembre de 2010*), i del Consell Insular de Formentera (*BOIB núm. 61, de 22 d'abril de 2010*).

¹⁵ D'acord amb els art. 70 i 72 EAIB (§1), l'urbanisme és competència pròpia dels consells insulars, inclosa la potestat reglamentària.

¹⁶ *Vid.* art. 25.2 a de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (*BOE núm. 80, de 3 d'abril*; correcció d'errades *BOE núm. 139, d'11 de juny*).

¹⁷ *Vid.* art. 58.3 EAIB (§1).

També tenen aquesta consideració els consorcis urbanístics, i correspon a cada administració decidir si participa amb altres administracions públiques, d'acord amb la legislació pròpia d'organització, procediment i règim jurídic.¹⁸

Article 16. Règim de les relacions interadministratives

1. Les relacions interadministratives entre els municipis i les administracions insulars i autonòmica en l'exercici de les competències urbanístiques respectives s'ajusten al que disposa la normativa de règim local, la normativa dels consells insulars, la de règim jurídic de l'Administració de la comunitat autònoma, la normativa de procediment administratiu comú i, si escau, la normativa reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

2. Quan ho prevegin les normes d'organització de cada consell insular, poden participar les persones representants de l'Administració General de l'Estat i del Govern de les Illes Balears, designades per aquests, en els òrgans col·legiats als quals s'atribueixi competència per aprovar definitivament els instruments de planejament urbanístic.¹⁹

Article 17. Principis de cooperació i col·laboració, i subrogació per incompliment de la competència urbanística municipal

1. Les administracions amb competències urbanístiques, en virtut dels principis de col·laboració i coordinació, i de la potestat d'organització que els correspon, poden, en aquest àmbit, constituir gerències, consorcis i mancomunitats, i utilitzar qualsevol altra fórmula de gestió directa o indirecta admesa legalment.

¹⁸ A títol enunciatiu, actualment, en l'àmbit de les Illes Balears, són entitats urbanístiques especials existents, en matèria de disciplina urbanística:

- L'Agència de Protecció de la Legalitat Urbanística i Territorial de Mallorca creada pel Consell Insular de Mallorca, mitjançant Acord del Ple publicat juntament amb els seus Estatuts en el [BOIB núm. 160, de 13 de novembre de 2008](#), com un òrgan autònom, de caràcter administratiu, dotat de personalitat jurídica, patrimoni i pressuposts propis, amb capacitat d'actuació en el compliment de les seves funcions, per al desenvolupament per part de l'Administració del Consell Insular de Mallorca de les tasques d'inspecció, restauració de la legalitat i sanció en matèria d'urbanisme i litoral, així com de totes les altres competències que li assignen els seus Estatuts.
- I, el Consorci per a la Protecció de la Legalitat Urbanística en Sòl Rústic de l'illa de Menorca creat pel Consell Insular de Menorca, mitjançant Acord del Ple publicat juntament amb els seus Estatuts en el [BOIB núm. 78, de 21 de maig de 2005](#), com una entitat pública instrumental, de caràcter associatiu i voluntari, per a la consecució de les finalitats inherents al seu objecte d'interès públic comú de les diferents administracions públiques que la integren. Corresponen al Consorci, en general, totes aquelles atribucions que resultin inherents al desenvolupament de la funció inspectora i de control de la legalitat urbanística, així com també aquelles altres relacionades amb l'adopció de les pertinents mesures de reacció enfront de les infraccions urbanístiques.

I en matèria de planejament i gestió urbanística:

- El Consorci urbanístic per a la millora i l'embelliment de la Platja de Palma, constituït en virtut de conveni de col·laboració entre el Ministeri d'Indústria, Turisme i Comerç, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, el Consell Insular de Mallorca, l'Ajuntament de Palma i l'Ajuntament de Lluçmajor, amb l'objecte de dur a terme el conjunt d'actuacions necessàries per al desenvolupament turístic de la Platja de Palma i la dotació de les infraestructures necessàries, mitjançant els instruments d'ordenació, desenvolupament i execució prevists en les lleis. *Vid.* la redacció vigent i consolidada dels Estatuts del Consorci en el [BOE núm. 177, de 25 de juliol de 2011](#).

¹⁹ Cada consell insular, en virtut de l'art. 6 de la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars ([BOIB núm. 134, de 2 de novembre](#)), ha aprovat el seu propi reglament que regula el règim organitzatiu i de funcionament. *Vid.* DA 8a TRLS (§4).

2. Els consells insulars han de fomentar l'acció urbanística dels municipis i, en el cas que aquests no puguin exercir plenament les competències que els corresponen per la seva dimensió o per manca de recursos, els han de prestar assistència tècnica i jurídica suficient.

3. Els consells insulars, en els supòsits d'inactivitat o d'incompliment manifest, s'han de subrogar en l'exercici de la competència urbanística municipal corresponent, en els termes que preveu aquesta llei.

CAPÍTOL III CONVENIS URBANÍSTICS

Article 18. Concepte, principis, objecte i límits dels convenis

1. Els consells insulars i els ajuntaments, conjuntament o separatament, poden subscriure convenis amb persones públiques o privades per col·laborar en una activitat urbanística més eficient i eficaç, havent de comptar sempre amb la participació de les persones propietàries i de totes aquelles que ostentin facultats dominicals sobre els terrenys.

2. La negociació, la formalització i el compliment dels convenis urbanístics a què es refereix l'apartat 1 anterior es regeixen pels principis de transparència i publicitat.

3. Els convenis urbanístics poden tenir un o dos d'aquests objectes:

- a) La determinació del contingut de possibles modificacions del planejament en vigor.
- b) Els termes i les condicions de la gestió i l'execució del planejament en vigor en el moment de la celebració del conveni.

4. Són nul·les de ple dret les estipulacions dels convenis urbanístics que contravinguin, infringeixin o defraudin objectivament, en qualsevol forma, normes imperatives legals o reglamentàries, incloses les del planejament territorial o urbanístic, llevat que l'objecte sigui precisament modificar-les seguint el procediment i complint els requisits que corresponen segons la legislació vigent. No podran establir obligacions o prestacions addicionals ni més gravoses que les que procedeixin legalment ni en perjudici de les persones propietàries afectades.²⁰

5. Els convenis urbanístics tenen naturalesa juridicoadministrativa i les qüestions relatives al compliment, la interpretació, els efectes i l'extinció d'aquests són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.

Article 19. Convenis sobre planejament

1. Es consideren convenis sobre planejament aquells que tinguin per objecte l'aprovació o la modificació del planejament urbanístic. Es podran referir també a l'execució del planejament, en els termes que estableix l'article següent.

2. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar.

3. L'ajuntament ha de tramitar l'aprovació o l'alteració del planejament a què s'hagi compromès, però conserva la plena potestat de planejament per raons d'interès públic. Si finalment no s'aprova el canvi de planejament, el conveni s'entén automàticament resolt sense que pugui comportar enriquiment injust.

²⁰ Vid. art. 6.3 TRLS (§4). Vid., també, art. 70 ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, esmentada en la nota 16.

Article 20. Convenis de gestió

1. Es consideren convenis de gestió urbanística aquells que tinguin per objecte exclusivament els termes i les condicions d'execució del planejament, sense que del seu compliment pugui derivar cap alteració d'aquest planejament.

2. Els convenis en què s'acordi, de manera excepcional i únicament en els supòsits específics en què ho preveu aquesta llei, el compliment del deure legal de cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent a l'ajuntament a canvi del pagament d'una quantitat substitutòria en metàl·lic, han d'incloure la valoració pericial que correspongui, d'acord amb la normativa vigent en matèria de valoracions urbanístiques, validada expressament pel personal tècnic municipal competent.

3. Les persones particulars que subscriuguin el conveni, amb la conformitat de totes les persones propietàries afectades, i assumeixin la responsabilitat completa de la urbanització en un àmbit d'actuació urbanística, poden definir-ne l'execució.

4. L'aprovació d'aquests convenis correspon a l'ajuntament, que ha d'establir prèviament un període d'informació pública d'un termini mínim d'un mes, i anunciar-lo en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el web o punt d'accés electrònic oficial corresponent. L'anunci ha d'incloure el contingut íntegre del conveni o indicar expressament el lloc o el punt d'accés electrònic on es pot consultar.

Article 21. Publicitat i impugnació dels convenis

1. El text íntegre dels convenis, juntament amb l'acord d'aprovació, s'ha de publicar en els mateixos termes i requisits que s'exigeixen per a la publicació dels instruments de planejament,²¹ d'acord amb la legislació de règim local o amb aquesta llei.

2. En tots els municipis hi ha d'haver un registre de convenis administratius urbanístics, en què s'ha d'anotar el nom del conveni, i un arxiu de convenis administratius urbanístics, en què s'ha de custodiar un exemplar complet del text definitiu i, si s'escau, de la seva documentació, que ha d'incorporar la del planejament o de l'instrument de gestió a què es refereix.

3. L'exemplar custodiat en l'arxiu a què es refereix l'apartat 2 anterior dóna fe, amb tots els efectes legals, del contingut del conveni.

4. Tots els ciutadans i ciutadanes tenen dret a consultar els registres i els arxius a què es refereix aquest article, i a obtenir certificats i còpies de les anotacions que s'hi facin i dels documents que s'hi custodiïn.

5. Els actes administratius d'aprovació dels convenis urbanístics i el seu contingut queden així mateix sotmesos al règim d'acció pública que regula l'article 14 d'aquesta llei.

TÍTOL I RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Article 22. Facultats del dret de propietat

1. Les facultats del dret de propietat del sòl s'han d'exercir dins dels límits i complint els deures que s'estableixen en aquesta llei o, en virtut d'aquesta, en el planejament urbanístic, d'acord amb la classificació urbanística de les parcel·les.

2. En tot cas, el dret de propietat comprèn el deure de dedicar els immobles a usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació urbanística, conservar-los en les condicions exigides i, en tot cas, en les de seguretat, salubritat i accessibilitat i decòrum legalment

²¹ *Vid.* art. 63 d'aquesta llei.

exigibles, així com realitzar els treballs de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservació.

Article 23. Classes de sòl

El pla general classifica la totalitat del territori dels municipis en tots o alguns dels següents tipus de sòl: urbà, urbanitzable i rústic.²²

Article 24. Concepte de sòl urbà

1. Constitueixen el sòl urbà:²³
 - a) Els terrenys que el planejament urbanístic general inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, o bé compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són ordenats com a assentaments en el medi rural d'acord amb el que preveu l'article 26 d'aquesta llei.
 - b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.
2. La classificació com a urbans dels terrenys s'ha de mantenir al marge que siguin objecte d'actuacions urbanístiques.

Article 25. Serveis urbanístics bàsics

1. Són serveis urbanístics bàsics:
 - a) La xarxa viària que tingui un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
 - c) El subministrament d'energia elèctrica.
2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl que preveu el planejament urbanístic que el classifica.

Article 26. Assentaments en el medi rural

1. Dins la classificació de sòl urbà, el planejament urbanístic general pot ordenar com a assentaments en el medi rural els de caràcter predominantment residencial, sobre els quals, bé per la seva escassa entitat o dimensió, bé pel seu caràcter extensiu, bé per raons d'índole territorial o paisatgística, no s'estimi convenient l'aplicació completa del règim jurídic del sòl urbà. Aquesta categoria de sòl urbà només es podrà aplicar a assentaments existents a l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible, i que es trobin legalment implantats d'acord al que estableix aquesta llei. En tot cas, es considera que es troben legalment implantats aquells assentaments que es classifiquin com a urbans per incorporar-se a l'ordenació urbanística d'acord amb el que estableix la disposició addicional sisena.

2. Els assentaments en el medi rural no generen les àrees de transició que preveu l'article 10 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la seva ordenació ha de tendir a la compleció de l'assentament, sense que se'n permetin creixements perifèrics futurs, tret que es prevegin en el pla territorial insular perquè s'esdevinguin circumstàncies excepcionals degudament acreditades que ho aconsellin.

Article 27. El sòl urbanitzable

Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que el planejament urbanístic general municipal, d'acord amb les determinacions i els límits del pla territorial insular

²² Vid. art. 41 a d'aquesta Llei.

²³ Vid. DA 6a d'aquesta Llei.

corresponent, classifiqui així perquè els considera adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.²⁴

Article 28. El sòl rústic²⁵

Constitueixen el sòl rústic els terrenys no classificats expressament com a urbans o urbanitzables i que el planejament urbanístic general preserva dels processos de desenvolupament o transformació urbanística, mitjançant la seva ordenació i la protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen en funció dels seus valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals, i la seva aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri territorial i ecològic.

Article 29. Actuacions urbanístiques

1. Les actuacions urbanístiques poden implicar la completa urbanització d'un àmbit, bé de sòl en situació de rural, bé d'un sòl ja transformat, o la compleció, la modificació o la millora de la urbanització ja existent. A aquests efectes, cal diferenciar entre actuacions de transformació i actuacions de reordenació o de compleció de la urbanització.

2. Tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística:²⁶

- a) En el sòl urbanitzable, les de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la de sòl urbanitzat.
- b) En el sòl urbà, les de reforma integral de la urbanització, entenent per tals les que impliquen la reurbanització general d'un àmbit de sòl amb demolició pràcticament total de les edificacions preexistents i complet redisseny i reimplantació dels serveis urbanístics.
- c) Les de dotació, que són aquelles que tenen per objecte incrementar les dotacions públiques en un àmbit concret de sòl urbà per reajustar la seva proporció amb l'increment de l'edificabilitat o de la densitat, o amb els nous usos que s'assignin en la seva ordenació, sempre que no requereixin de la reforma integral de la urbanització.

3. Tret que concorrin les condicions assenyalades en l'apartat 2 anterior, no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística les de reordenació, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà, sempre que l'increment de les dotacions públiques que se'n derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció als increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin; ni tampoc les actuacions de compleció de la urbanització, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà.

4. En cap cas la superfície dels terrenys sotmesos a actuacions urbanístiques en sòl urbà no computa com a creixement als efectes del que preveu l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials en desplegament d'aquest article.

Article 30. Concepte de solar

1. Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la qualificació urbanística, i compleixin els requisits següents:

²⁴ Vid. art. 9 c LOT (§7).

²⁵ Aquesta Llei defineix en l'exposició de motius el sòl rústic però no regula els seus usos i les seves activitats, per a la qual cosa s'haurà d'acudir a la normativa específica, tal com la LSR (§10), la LEN (§11) i la DOT (§8), entre d'altres. No obstant això, sí serà d'aplicació al sòl rústic la regulació relativa a la intervenció en l'ús del sòl i a la disciplina urbanística continguda en el títol VII d'aquesta Llei.

²⁶ Vid. art. 14 TRLS (§4).

- a) Confrontin amb via pública, zona d'aparcaments públics annexos a la vialitat o, quan així estigui definit al planejament, espai lliure públic i que disposin efectivament d'enllumenat públic, pavimentació amb, si s'escau, voreres encintades i amb els serveis urbanístics, d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i, en tot cas i com a mínim, amb els bàsics assenyalats en l'article 25 d'aquesta llei.
 - b) Tinguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi.
 - c) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.
 - d) Per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a vial o a espais lliures públics amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.²⁷
2. En el cas dels assentaments en el medi rural, la condició de solar requereix el compliment del que preveu l'apartat 1 anterior, si bé no és necessari disposar de tots els serveis que es preveuen en la lletra a) quan així ho determini el planejament urbanístic.
3. Tenir la condició de solar és requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació. Això no obstant, l'ajuntament sempre pot autoritzar, tant en sòl urbà com urbanitzable, l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que estableix el Reglament de gestió urbanística, aprovat pel Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, o la normativa que el substitueixi.²⁸

CAPÍTOL II

DRETS I DEURES DE LES PERSONES PROPIETÀRIES DE SÒL URBÀ I SÒL URBANITZABLE

Article 31. Dret d'edificació en sòl urbà

1. Les persones propietàries de terrenys en sòl urbà tenen el dret a edificar-hi, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic i mitjançant l'atorgament de la llicència d'edificació corresponent, si assoleix la condició de solar de conformitat amb l'article 30 anterior.

Així mateix, tenen el dret de promoure,²⁹ quan estiguin inclosos en àmbits de gestió sistemàtica, la tramitació dels instruments de planejament, la gestió i l'execució necessàries per poder fer efectiu el dret a edificar, de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

2. Si per a l'edificació de sòl urbà és necessària la reparcel·lació del sòl, aquesta ha d'haver estat aprovada per un acord que sigui ferm en via administrativa.

3. Les condicions d'edificació que estableixin les llicències municipals es poden fer constar, d'acord amb la legislació hipotecària, en el Registre de la Propietat. Si es transmeten finques en curs d'edificació, les persones compradores han d'assumir el compliment d'aquestes condicions; de la mateixa manera, en les escriptures d'obra nova en construcció, les persones propietàries han d'explicitar l'assumpció d'aquestes condicions o bé acreditar que les han complert en declarar l'obra conclosa.³⁰

²⁷ Vid. art. 32.2 i 75.1 c d'aquesta Llei.

²⁸ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, aquesta remissió s'ha d'entendre feta a l'art. 384 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015). Quant a la resta d'illes, vid. art. 39 i s. del RD 3288/1978, de 25 d'agost (§27).

²⁹ Vid. art. 6 TRLS (§4).

³⁰ Vid. art. 51.1 d TRLS (§4) i art. 1 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripcions en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (BOE núm. 175, de 23 de juliol).

Article 32. Deures de les persones propietàries en sòl urbà

1. Les persones propietàries de sòl urbà han d'acabar o completar al seu càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagi fixat el planejament urbanístic.³¹

2. La compleció de la urbanització a què es refereix l'apartat anterior no requerirà d'actuacions urbanístiques quan siguin suficients, per assolir la condició de solar, les obres de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament.

En aquests casos, les persones propietàries estaran també obligades a cedir, si s'escau i de forma prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a viari. L'ajuntament podrà ordenar la cessió dels terrenys i la urbanització de les voravies i la via pública que correspongui a la persona propietària en qualsevol moment.

3. Quan la compleció de la urbanització en sòl urbà requereixi d'actuacions urbanístiques, s'han de complir els deures següents:³²

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què s'inclouen els terrenys, o els hi adscriu en el cas de les actuacions previstes en l'article 29.2.b) o c) d'aquesta llei.
- d) Cedir, quan es tracti de les actuacions previstes a les lletres b) o c) de l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 10% de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. En tot cas, a les actuacions de dotació, les persones propietàries dels terrenys hauran de cedir aquest percentatge només sobre l'increment de l'edificabilitat mitjana ponderada que comporti l'actuació respecte de l'anteriorment definida pel planejament. No obstant l'anterior, el planejament urbanístic pot reduir fins al 5% aquest percentatge quan siguin actuacions de transformació urbanística vinculades a actuacions de recuperació o rehabilitació integral de sòls urbans, actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques. Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.
- e) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució del gas, si pertoca, i de la infraestructura de la connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi de ser a càrrec de les persones usuàries. Quan es tracti d'actuacions de les previstes en les lletres b) i c) de l'apartat 2 de l'article 29 esmentat, haurà de costejar també les obres d'ampliació i reforçament dels sistemes urbanístics generals exteriors, en els termes fixats en la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 33 següent.
- f) Edificar els solars en els terminis que estableixi el planejament urbanístic.

³¹ Vid. art. 111 i s. d'aquesta Llei.

³² Vid. art. 16 TRLS (54).

- g) Executar, en els terminis que estableixi el planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- h) Conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a entitat de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o quan la imposi justificadament el planejament general.
- i) Garantir el reallotjament de les persones ocupants legals que sigui necessari desallotjar d'immobles situats dins l'àrea d'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan en tinguin dret, en els termes establerts a la legislació vigent.³³

4. Excepte quan es pugui complir amb sòl destinat a habitatge protegit en virtut de la reserva obligatòria corresponent, el compliment del deure de cessió regulat a la lletra d) de l'apartat 3 anterior, podrà efectuar-se mitjançant les formes alternatives que reglamentàriament estableixi el consell insular corresponent i, en tot cas, mitjançant el seu valor en metàl·lic, que es destinarà a costejar la part de finançament públic que hi hagués previst en l'actuació o a integrar-se en el patrimoni públic de sòl i es destinaria preferentment a actuacions de rehabilitació o regeneració i renovació urbanes.³⁴

5. En les actuacions de dotació, les cessions de terrenys destinats a dotacions públiques que resultin del reajustament respecte de l'increment d'edificabilitat o densitat, es poden substituir, quan sigui físicament impossible materialitzar-les dins del seu àmbit:³⁵

- a) Per l'entrega de superfície edificada o edificabilitat no lucrativa, en un complex immobiliari dins del mateix àmbit, d'acord al previst al text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.
- b) Per l'obtenció i l'execució de sistemes urbanístics generals.
- c) Pel seu valor en metàl·lic que es destinarà a costejar la part de finançament públic que hi hagués previst en l'actuació o a integrar-se en el patrimoni públic de sòl i es destinaria preferentment a actuacions de rehabilitació o regeneració i renovació urbanes.

Article 33. Drets i deures de les persones propietàries en sòl urbanitzable

1. Les persones propietàries del sòl classificat com a urbanitzable tenen dret a usar els terrenys de la seva propietat, a gaudir-ne i a disposar-ne de conformitat amb la seva naturalesa rústica. A més, tret dels casos de promoció per part de les administracions públiques, tenen el dret a promoure'n la transformació instant l'administració que aprovi el planejament de desenvolupament, quan es tracti de sòl urbanitzable no ordenat, o els instruments de gestió i execució corresponents, de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

Quan es tracti de sòl urbanitzable que compti amb ordenació detallada, les persones propietàries tenen dret al percentatge d'aprofitament urbanístic del sector referit a les seves finques que fixi el planejament.

2. Les persones propietàries de sòl urbanitzable tenen, a més dels deures prevists en l'article 32.3 d'aquesta llei que siguin propis de la seva classe de sòl, els següents:³⁶

- a) Cedir el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que, si és el cas, el planejament urbanístic general adscriu en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- b) Cedir el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les diferents actuacions. De forma justificada,

³³ Vid. art. 14 de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

³⁴ Pel que fa a l'illa de Mallorca, vid. art. 49.2 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

³⁵ Vid. art. 16.2 b TRLS (§4).

³⁶ Vid. art. 16 TRLS (§4).

aquest percentatge es pot reduir pel planejament urbanístic fins al 5% quan siguin actuacions amb un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi, o quan l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

Així mateix, el planejament urbanístic pot incrementar de manera justificada el percentatge previst anteriorment fins al 20% en aquells casos en què el valor de les parcel·les resultants sigui considerablement superior al de les altres en la mateixa categoria de sòl.

- c) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud d'aquesta actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general.

Entre aquestes obres i infraestructures s'entenen incloses, d'acord amb la seva normativa reguladora, les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua, així com l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

- d) Garantir el real·lotjament de les persones ocupants legals que es precisi desallotjar d'immobles situats dins l'àrea d'actuació i que constitueixin la seva residència habitual, així com el retorn quan en tinguin dret, en els termes establerts a la legislació vigent.³⁷

TÍTOL II PLANEJAMENT URBANÍSTIC³⁸

CAPÍTOL I INSTRUMENTS

Article 34. Instruments de planejament

1. L'ordenació urbanística dels municipis s'ha de fixar mitjançant els plans generals.
2. Els plans generals s'han de desenvolupar mitjançant els instruments de planejament de desenvolupament: plans parcials, plans especials i estudis de detall. Els plans parcials i els plans especials també es poden desenvolupar per mitjà d'estudis de detall, quan així ho prevegin.
3. La protecció dels elements del patrimoni històric es durà a terme mitjançant plans especials i catàlegs.
4. Les determinacions dels instruments de planejament es definiran en la documentació gràfica i escrita que reglamentàriament s'estableixi. En tot cas, els plans han de contenir, com a mínim, la normativa reguladora i una memòria justificativa en què es faci especial esment a la sostenibilitat ambiental, econòmica i social de la proposta, així com tots aquells documents i informes exigits per la legislació sectorial aplicable en els termes establerts en els articles 36 i següents d'aquesta llei.

³⁷ Vid. art. 14 de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

³⁸ Pel que fa a l'illa de Mallorca, *vid.* Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28. Quant a la resta d'illes, *vid.* DF 3a d'aquesta Llei, d'acord amb la qual el Reglament de planejament, aprovat pel RD 2159/1978, de 23 de juny (§26), és aplicable a les Illes Balears supletòriament i en tot allò que sigui compatible amb aquesta Llei i la resta de disposicions vigents, mentre no sigui desplaçat pel desplegament reglamentari que facin els consells insulars en aquesta matèria.

Article 35. Pla general

1. Els plans generals, com a instruments d'ordenació integral del seu territori, han de comprendre el terme municipal complet, classificar el sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent, definir els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica, i establir les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució, i els terminis i les condicions per a la seva revisió.

2. Els plans generals s'han de redactar de forma ajustada a les determinacions i directrius que s'estableixin en els instruments d'ordenació territorial i la legislació sectorial.

Article 36. Documentació dels plans generals

1. Els plans generals es formalitzen mitjançant els documents següents:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris, d'acord amb el contingut establert en aquesta llei.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà, del traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica i eventualment de gas, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis que s'estableixin en el pla.
- c) Les normes urbanístiques, que estableixen, mitjançant un text articulat, les determinacions que corresponen, en cada classe i categoria de sòl, a aquest pla. A més de les referides determinacions, les normes urbanístiques contenen també ordenances d'urbanització o d'edificació a fi de regular amb caràcter general els aspectes constructius, tècnics o similars de les actuacions d'urbanització, edificació, rehabilitació, reforma o ús del sòl.
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes, i l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions.
- e) La documentació mediambiental que exigeixi la legislació sectorial³⁹ i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- f) El catàleg d'elements i espais protegits.

2. Potestativament, o quan reglamentàriament s'exigeixi,⁴⁰ el pla general fixarà una programació detallada de les actuacions, que s'actualitzarà periòdicament i, com a màxim, cada sis anys, per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a la corresponent adreça o punt d'accés electrònic. Aquest acord s'ha de publicar en els referits *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i adreça o punt d'accés electrònic i s'ha de comunicar al corresponent consell insular i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears⁴¹ amb tramesa de la documentació que s'hagi actualitzat.

Article 37. Contingut de la memòria del pla general

1. La memòria del pla general ha d'establir les conclusions derivades de la informació urbanística rellevants per a l'ordenació del territori, analitzar les alternatives possibles i justificar el model elegit, les determinacions de caràcter general i les determinacions corresponents a les diverses classes de sòl.

³⁹ Vid. Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (*BOIB núm. 133, de 21 de setembre*).

⁴⁰ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 81.2 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

⁴¹ Aquest Arxiu, que té com a antecedent l'Arxiu Central d'Urbanisme, previst per la Llei 9/1990, de 24 de juny (§2), és competència del Govern de les Illes Balears. La DF 2a LOUS (§9) autoritza el Govern de les Illes Balears a desplegar-lo reglamentàriament.

2. La memòria del pla general s'ha de referir als punts següents:
 - a) La integració del programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat durant el procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets de participació que reconeix la legislació aplicable.⁴²
 - b) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, si escau, en els termes que prevegi la legislació sectorial i de règim local aplicable. De forma específica, es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin al pla.⁴³
 - c) La informació urbanística, acompanyada dels estudis complementaris necessaris, que comprèn:
 - 1r) El planejament urbanístic vigent amb anterioritat.
 - 2n) El planejament d'ordenació territorial i sectorial amb incidència en l'àmbit del pla.
 - 3r) Les característiques del territori.
 - 4t) Les característiques de la població assentada sobre el territori. S'ha d'incloure la variable de sexe en les estadístiques, les enquestes i la recollida de dades que es duguin a terme.
 - 5è) Les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja.
 - 6è) Les obres i les infraestructures programades i la política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.
 - 7è) L'assenyalament dels valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris o de qualsevol altre tipus existents en l'àmbit del pla.
 - 8è) Els altres aspectes rellevants que caracteritzin l'àmbit territorial del pla.
 - d) Els objectius de l'ordenació, l'anàlisi de les diverses alternatives que es preveuen i la justificació i la descripció del model d'ordenació elegit i, concretament, dels aspectes següents:
 - 1r) La classificació del sòl, d'acord amb els criteris que s'estableixen en aquesta llei.
 - 2n) L'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla, i l'adequació als criteris que fixen els instruments d'ordenació territorial.
 - 3r) Diagnosi dels dèficits de les xarxes bàsiques existents dels serveis d'aigua, d'hidrants per a incendi, gas, electricitat, telecomunicacions i sistemes d'evacuació de les aigües residuals o de pluja, anàlisi dels recursos disponibles, i descripció i justificació de les obres i la procedència dels recursos necessaris per adaptar, ampliar o millorar aquestes xarxes bàsiques.
 - e) Un resum executiu que delimiti els àmbits en els quals l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la situació, l'abast de l'alteració i, si escau, els àmbits en què se suspenen l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.⁴⁴

3. La memòria social del pla general municipal és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i també en forma part una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, tals com les persones immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la

⁴² Vid. art. 12.2 d'aquesta Llei.

⁴³ Vid. DA 3a d'aquesta Llei.

⁴⁴ Vid. art. 11.3 TRLS (§4).

igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com a afavorir els altres col·lectius mereixedors de protecció.⁴⁵

Article 38. Contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental del pla general

En el cas que es formulï o revisi el pla general, i en els casos de modificacions que se sotmetin a avaluació ambiental, l'informe ambiental que preveu aquesta llei ha de tenir la naturalesa i el contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes,⁴⁶ amb el grau d'especificació que estableixi l'òrgan ambiental en el document de referència, i, en tot cas, amb el contingut mínim següent, sense perjudici de l'avaluació d'impacte ambiental dels projectes que el requereixin per a la seva execució si n'era el cas:

- a) La determinació dels requeriments ambientals significatius en l'àmbit del pla, que ha d'incloure:
 - 1r) La descripció dels aspectes i els elements ambientalment rellevants de l'àmbit objecte de planejament i del seu entorn.
 - 2n) La determinació dels objectius, els criteris i les obligacions de protecció ambiental, aplicables en l'àmbit del pla, que s'estableixen en la normativa internacional, comunitària, estatal, autonòmica o local, o en els instruments d'ordenació territorial, o en altres plans o programes aplicables.
 - 3r) La definició dels objectius i criteris ambientals adoptats en la redacció del pla, d'acord amb els requeriments ambientals assenyalats en els apartats anteriors i amb els principis i directrius que s'estableixen en aquesta llei, els quals han de referir-se, entre d'altres aspectes, a la sostenibilitat global del model d'ordenació, al cicle de l'aigua, a la biodiversitat territorial, la permeabilitat ecològica i el patrimoni natural, a la qualitat del paisatge, a la qualitat de l'ambient atmosfèric, i a la contaminació acústica i lluminosa.
Aquests objectius ambientals s'han de formular de forma jerarquitzada d'acord amb el grau d'importància relativa.
- b) La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa d'ordenació que es proposa, que ha d'incloure:
 - 1r) La descripció de les característiques de les alternatives considerades.
 - 2n) L'anàlisi, per a cada alternativa considerada, dels efectes globals i dels de les seves determinacions estructurals, d'acord amb els objectius i criteris.
 - 3r) La justificació ambiental de l'elecció de l'alternativa seleccionada.
- c) La descripció ambiental del pla d'acord amb l'alternativa d'ordenació adoptada, que ha d'incloure:
 - 1r) Una síntesi descriptiva del contingut del pla en què figurin les determinacions d'aquest amb possibles repercussions significatives sobre el medi ambient.
 - 2n) La identificació i la quantificació dels sòls objecte de transformació i de les demandes addicionals de recursos naturals i d'infraestructures de sanejament, de gestió de residus i similars derivades de l'ordenació proposada.
 - 3r) La descripció de les mesures que es preveuen per fomentar la preservació i la millora del medi ambient.
- d) La identificació i l'avaluació dels efectes significatius probables (secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt termini o a llarg termini, permanents i temporals,

⁴⁵ L'art. 41 e estableix com a determinació estructural l'obligació d'avaluar les necessitat d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública a l'efecte de determinar les reserves que es prevegin, així com la necessitat d'aquests habitatges amb destinació exclusiva de lloguer i caràcter rotatori, amb la finalitat d'atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats per accedir a l'habitatge.

⁴⁶ Vid. nota 39 i art. 15 TRLS (§4).

positius i negatius i d'altres) de l'ordenació proposada sobre el medi ambient, que han d'incloure:

- 1r) Els efectes sobre els recursos naturals.
- 2n) Els efectes sobre els espais i els aspectes identificats d'acord amb la lletra a) anterior.
- 3r) Els efectes ambientals derivats de la mobilitat generada per l'ordenació que preveu el pla.
- e) L'avaluació global del pla i la justificació del compliment dels objectius ambientals que s'hi estableixen, que han d'incloure:
 - 1r) La comprovació i la justificació detallades de la congruència del pla amb els requeriments ambientals que s'assenyalen a la lletra a) anterior.
 - 2n) L'avaluació global del pla, tenint en compte l'anàlisi comparativa dels perfils ambientals inicial i resultant de l'àmbit del pla, d'acord amb el punt 1r i les jerarquies entre objectius ambientals que s'estableixen en el punt 3r de la lletra a) anterior.
 - 3r) La descripció de les mesures de seguiment i supervisió que es preveuen.
- f) Un mapa de riscos naturals de tot l'àmbit físic objecte de regulació del pla general municipal.
- g) Una síntesi de l'estudi, que ha de consistir en un resum del contingut de l'estudi que ressenyi els objectius i criteris ambientals fixats, i en una explicació justificada de l'avaluació global del pla.

Article 39. Contingut de l'informe de sostenibilitat econòmica del pla general⁴⁷

L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats.

En particular i pel que fa a les actuacions a què es refereixen les lletres a) i b) de l'article 29.2 d'aquesta llei quan les ordeni directament el pla general, aquest informe ponderarà l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per a la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu el pla general, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

Quan es delimitin àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes, d'acord al previst a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert a l'article 11 de l'esmentada llei estatal.⁴⁸

Article 40. Objecte del pla general

1. En el sòl urbà, els plans generals tenen per objecte específic establir una ordenació completa del sòl mitjançant la regulació detallada de l'ús i les característiques dels terrenys i

⁴⁷ Vid. art. 15.4 TRLS (§4).

⁴⁸ Vid. art. 11 de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5), relatiu a la Memòria de viabilitat econòmica.

de l'edificació, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen i la definició dels àmbits subjectes a actuacions urbanístiques, dels quals han de determinar les característiques i les previsions d'execució.

2. En el sòl urbanitzable, els plans generals tenen per objecte específic:

2.1. Establir les bases de la futura ordenació, tret que s'ordini directament pel mateix pla, mitjançant la definició dels usos globals i el seu nivell d'intensitat, l'assenyalament de les peces de l'estructura general i orgànica que s'hi inclouen, i les previsions per formular-la i executar-la.

2.2. En els casos en què no sigui aconsellable diferir l'ordenació del sòl al planejament de desenvolupament, definir-la amb el mateix grau de concreció que per al sòl urbà. Sens perjudici d'altres casos en què es consideri justificat, aquesta categoria és preferent en àmbits de dimensió reduïda o que es destinin predominantment a usos dotacionals o d'infraestructura. En els sòls urbanitzables directament ordenats es podrà optar per:

a) Quan la magnitud de l'actuació ho permeti i en els casos de sòls destinats a usos industrials i terciaris, aplicar les reserves per a dotacions exigides per als sòls urbanitzables.

b) En la resta de casos, destinar almenys la meitat de la superfície bruta del seu àmbit, amb inclusió, si s'escau, dels sistemes generals adscrits, a usos dotacionals, d'infraestructures o terrenys per a patrimoni públic de sòl addicionals als resultants de les determinacions dels articles 32 i 33 d'aquesta llei. Aquestes cessions, obligatòries i gratuïtes, substituiran les que, amb caràcter general, fixa la normativa urbanística per als sòls urbanitzables.

2.3. Determinar l'aprofitament de cada àmbit en funció de les intensitats i els usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general, homogeneïtzats segons els seus valors relatius.

3. En el sòl rústic, els plans generals tenen per objecte específic preservar aquest sòl del procés de desenvolupament urbà establert, si s'escau, les corresponents mesures de protecció, i definir-hi les activitats autoritzables, en el marc definit per la legislació aplicable i en els instruments d'ordenació territorial.⁴⁹

Article 41. Determinacions estructurals dels plans generals

Els plans generals han de contenir les determinacions de caràcter estructural següents:⁵⁰

a) La classificació del sòl i l'assenyalament dels usos i les edificabilitats globals assignats a les àrees de desenvolupament urbà, amb expressió de les superfícies de cada classe i categoria de sòl.

S'han de fixar també els índexs d'intensitat d'ús, residencial i turístic, per al sòl urbà i el sòl urbanitzable amb ordenació detallada, als efectes de la determinació de la capacitat màxima de població de cada àmbit i la fixació de les dotacions legalment exigibles. En qualsevol cas, en àmbits de sòl urbà consolidats per l'edificació en més del 90% i no subjectes a actuacions de transformació urbanística, la capacitat de població s'ha de determinar en funció de l'existent i de les previsions demogràfiques en un horitzó mínim de 15 anys. Per al sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla i d'ús residencial, s'ha de fixar la densitat global i el nombre màxim d'habitatges i determinar l'aprofitament urbanístic de cada sector.

b) La definició de l'estructura general i orgànica del territori integrada pels sistemes generals viaris i de comunicacions; pels sistemes generals d'espais lliures públics en

⁴⁹ La legislació aplicable a tenir en compte en relació amb les activitats autoritzables en sòl rústic és, principalment, la DOT (§8), la LSR (§10) i la LEN (§11).

⁵⁰ Cal assenyalar que el caràcter estructural determina la competència per a l'aprovació definitiva del planejament d'acord amb l'establert per l'art. 53 d'aquesta Llei.

una proporció que, amb caràcter general, no serà inferior a cinc metres quadrats per habitant; i pels sistemes generals d'equipaments i infraestructures en proporció adequada a la població prevista en el planejament, tot indicant les zones de protecció corresponents.

Reglamentàriament o a través dels plans territorials insulars es podrà fixar una proporció d'espais lliures públics inferior a la indicada en el paràgraf anterior per a determinats nuclis, sempre atenent la seva població, tipologia o caràcter tradicional.⁵¹

- c) Les previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o, si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació per coordinar les actuacions i inversions públiques i privades, d'acord amb els plans i els programes de la resta d'administracions públiques.⁵²
- d) La normativa per a les diferents categories de sòl rústic i les mesures per a la protecció del medi ambient, la natura i el paisatge, els elements i els conjunts naturals o urbans, de conformitat, si s'escau, amb la legislació específica que sigui aplicable en cada supòsit.⁵³
- e) L'avaluació de les necessitats d'habitatge sotmeses a algun règim de protecció pública i la determinació de les reserves per a aquest tipus d'habitatge per a les actuacions urbanístiques que es prevegin, així com la seva ubicació. Així mateix, aquesta avaluació haurà de considerar també la necessitat de comptar amb habitatges de protecció pública, amb destinació exclusiva de lloguer i caràcter rotatori, amb la finalitat d'atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats per accedir a l'habitatge.

En la determinació del sòl que s'ha de destinar a construcció d'habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, el pla general ha de reservar, com a mínim, el sòl corresponent al 30% de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable, i al 10% en el sòl urbà que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, respectivament, sempre que, en ambdós casos, l'ús residencial sigui el predominant.⁵⁴

Reglamentàriament, el Govern de les Illes Balears determinarà els municipis i nuclis de població que, per raó de la seva població, resten obligats a preveure aquesta reserva. Fins que no s'aprovi aquesta disposició reglamentària, quedaran exclosos d'aquesta reserva els municipis amb una població inferior als 3.000 habitants de dret. La localització de les zones de reserva, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà que hi estiguin subjectes i en sòl urbanitzable. Si, excepcionalment, es modifica el repartiment uniforme s'ha de justificar aquesta decisió en la memòria del pla general, bé per raó de la incompatibilitat de la tipologia edificatòria prevista amb la construcció d'habitatges protegits, bé per raó de la viabilitat de l'actuació en funció de la seva dimensió. En tot cas s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges i la no generació de segregació espacial. S'ha de procurar sempre la mescla de l'habitatge amb protecció pública i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori. En qualsevol cas, el pla general ha de garantir el compliment íntegre de la reserva pel que fa a les actuacions en sòl urbanitzable en què aquesta reserva els sigui exigible.

⁵¹ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 81.2 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28. Per a la resta d'illes, *vid.* DT 3a d'aquesta Llei.

⁵² *Vid.* art. 36.1 d i 36.2 d'aquesta Llei.

⁵³ *Vid.* art. 19 i 20 DOT (§8), que defineixen les categories de sòl rústic, sense perjudici del desenvolupament que d'aquesta normativa facin els respectius plans territorials insulars. Així mateix, *vid.* les determinacions que fixa en cada cas la DOT (§8), especialment en l'annex I (Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic), i la LSR (§10).

⁵⁴ *Vid.* art. 10.1 b TRLS (§4).

Sens perjudici de l'anterior, els ajuntaments poden exonerar de la reserva d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública les actuacions d'urbanització que es trobin en algun dels casos següents:

- a. Que s'ubiquin en una zona turística per la qual el pla territorial insular en determini la reordenació, i sempre que aquesta impliqui una reducció de l'aprofitament urbanístic respecte de l'existent amb anterioritat.
- b. Que més del 50% de la superfície de l'àmbit d'actuació s'hagi de destinar a dotacions públiques amb l'obligatorietat dels propietaris de cedir gratuïtament els terrenys.
- c. Que es tracti d'àmbits d'actuació el sòl lucratiu dels quals es destini predominantment a ús residencial i la seva execució no suposi l'edificació de més de 20 habitatges.
- f) L'assenyalament de les circumstàncies en què s'ha de procedir a la seva revisió, en funció de la població total i el seu índex de creixement, recursos, usos i intensitat d'ocupació i altres elements que van justificar la classificació del sòl inicialment adoptada.⁵⁵
- g) La regulació dels edificis inadequats i fora d'ordenació.⁵⁶

Article 42. Determinacions de caràcter detallat

A més de les de caràcter estructural, els plans generals han de contenir les determinacions de caràcter detallat següents:

1. En sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat:
 - a) Assenyalament de les actuacions urbanístiques previstes i delimitació dels àmbits de les actuacions.⁵⁷ Específicament, el pla general podrà assenyalar àmbits subjectes a actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes. La delimitació d'aquests àmbits es podrà fer al mateix pla general o diferir-ho a un pla especial, i tindrà els efectes prevists a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. En tot cas, l'instrument que faci aquesta delimitació haurà d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de real·lotjament i, si s'escau, de retorn, en els termes prevists a l'article 10 de l'esmentada llei estatal.
 - b) Qualificació de la totalitat de terrenys inclosos, definint els corresponents usos detallats i les característiques de l'edificació.
 - c) Definició dels terrenys destinats a espais lliures públics, equipaments i centres de les infraestructures i serveis, en funció de la capacitat potencial del pla.
 - d) Traçat i característiques de la xarxa viària i dels espais destinats a aparcament amb assenyalament de la totalitat de les seves alineacions i rasants.
 - e) Característiques i traçat de les xarxes d'abastament d'aigua, sanejament, energia elèctrica i resta de serveis prevists.
 - f) Reglamentació detallada de l'ús, el volum i les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
 - g) Mesures que es considerin adequades per garantir l'accessibilitat universal d'acord amb el que estableix l'article 10 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable directament ordenat, en què s'han d'incloure els terrenys anteriorment classificats com a urbanitzables als quals no s'hagi culminat l'execució de les determinacions del seu planejament de

⁵⁵ Vid. art. 15.6 TRLS (§4).

⁵⁶ Vid. art. 68 d'aquesta Llei.

⁵⁷ Vid. art. 74 d'aquesta Llei.

- desenvolupament, les anteriors determinacions expressaran les que es conserven, modifiquen i perfeccionen de l'ordenació preexistent.⁵⁸
2. En els assentaments en el medi rural, llevat que el mateix pla el difereixi a la formulació d'un pla especial:
 - a) Ordenació prioritzant el manteniment del seu caràcter i de la seva integració paisatgística en l'entorn. No haurà de preveure obligatòriament les reserves legals per a equipaments i espais lliures públics⁵⁹ que siguin exigibles a la resta del sòl urbà. En conseqüència, la seva població potencial, el càlcul de la qual no s'ha de fer fins que siguin objecte d'ordenació detallada, no computarà als efectes de les reserves obligatòries d'espais lliures públics per al municipi.
 - b) Determinació de les peculiaritats i excepcions que justificadament procedeixin respecte dels serveis urbanístics bàsics. En qualsevol cas, l'exempció de la xarxa de sanejament només pot fixar-se quan es justifiqui pel seu elevat cost o perquè no suposi cap avantatge per al medi ambient, i sempre que es prevegi la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals de caràcter individual com depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades.
 - c) El règim dels assentaments en medi rural podrà determinar l'obligatòria constitució en comunitat de propietaris per tal de subvenir a les despeses derivades de la formulació del planejament, de l'execució i la gestió de les determinacions d'aquest i de la conservació de les infraestructures i dels equipaments que en l'ordenació es contemplin. En aquest cas, es determinarà el caràcter d'element comú de les infraestructures i dels equipaments que s'hi inclouen, sens perjudici de l'ús públic general de la vialitat. L'esmentada comunitat de propietaris podrà també substituir-se per una entitat de conservació, d'acord amb la regulació prevista en el Reglament de gestió urbanística o norma que el substitueixi,⁶⁰ amb les mateixes finalitats anteriorment assenyalades.
 3. En sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla general:
 - a) Delimitació del seu àmbit i concreció dels sectors per al seu desenvolupament.
 - b) Definició dels àmbits dels sistemes generals d'espais lliures públics, equipaments i infraestructures que s'hagin de preveure pel planejament de desenvolupament.
 - c) Traçat de les connexions amb les xarxes i els centres dels sistemes generals d'infraestructures existents i determinació de les actuacions d'ampliació d'aquestes que, si s'escau, siguin necessàries.
 - d) Assenyalament de les característiques generals a què, si s'escau, hagin d'ajustar-se les edificacions.
 4. En el sòl rústic, el pla general establirà, de conformitat amb la legislació que hi sigui aplicable i amb els instruments d'ordenació territorial:
 - a) Les mesures i condicions que calguin per a la conservació i la protecció de tots i cadascun dels seus elements naturals pels valors que s'acreditin, inclosos els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics.
 - b) Les mesures i condicions que calguin per a la conservació i la protecció del patrimoni cultural.

⁵⁸ Aquest paràgraf s'ha d'entendre que no forma part de la lletra g sinó que es tracta d'una determinació de caràcter detallat i que té com a antecedents el darrer paràgraf de l'art. 12.2.1 del ja derogat RD 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (*BOE núm. 144, de 16 de juny*), així com l'art. 29.3 del RD 2159/1978, de 23 de juny (§26).

⁵⁹ *Vid.* art. 41 b d'aquesta Llei.

⁶⁰ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, el Reglament de gestió urbanística ha quedat desplaçat pel Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

- c) La prevenció de riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus.

Article 43. Plans parcials

1. Els plans parcials tenen per objecte, en desenvolupament sempre del pla general i de forma ajustada a les seves determinacions, definir l'ordenació detallada d'un sector de sòl urbanitzable amb el mateix grau de detall que el sòl urbà i l'urbanitzable directament ordenat, determinant l'àmbit o els àmbits de les actuacions de nova urbanització que prevegin.

- 2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1 anterior, els plans parcials:
 - a) Qualifiquen el sòl.
 - b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
 - c) Assenyalen les alineacions i les rasants.
 - d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
 - e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques en el cas de persona propietària única. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada sector d'actuació urbanística, i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.⁶¹
 - f) Estableixen el sistema d'actuació, les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats per part d'una alteració de la programació establerta en el pla general.⁶²
 - g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i els propietaris adjudicataris de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.⁶³

3. Les superfícies dels terrenys dotacionals o destinats a aparcament seran independents de les corresponents a l'estructura general i orgànica, i s'han d'ajustar a les superfícies mínimes fixades reglamentàriament⁶⁴ i que com a mínim seran les següents:

- a) En els àmbits d'ús predominant residencial o turístic, els plans parcials urbanístics han de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl de com a mínim el 10% de la superfície del sector i que no resulti inferior a 20 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, i a 7 m² per plaça turística, segons resulti de l'aplicació dels corresponents índex d'intensitat d'ús; i han de reservar també per a equipaments públics un mínim de 21 m² per habitatge o per cada 100 m² d'edificació residencial, o 7 m² per plaça turística.
- b) En els àmbits d'ús industrial i terciari, els plans parcials han de reservar per a espais lliures públics una superfície de sòl que no resulti inferior al 10% de la superfície de l'àmbit, i un 5% per a equipaments públics.

⁶¹ Vid. art. 72 d'aquesta Llei.

⁶² Vid. art. 36.2 d'aquesta Llei.

⁶³ Vid. art. 41 e d'aquesta Llei.

⁶⁴ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, vid. art. 55 i s. del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

- c) En els dos casos anteriors, la superfície destinada a aparcaments haurà de garantir un mínim d'una plaça per cada 100 m² d'edificació, de les quals almenys un 50% estaran annexes a la vialitat.
- 4. Els plans parcials hauran de determinar el termini per iniciar i per finalitzar l'execució de les actuacions de nova urbanització que contemplin o, en el seu cas, determinar un pla d'etapes, contenir la seva avaluació econòmica i incloure la corresponent memòria de sostenibilitat econòmica. Aquesta memòria ha de justificar, en tot cas, el cost públic del manteniment i la conservació de les infraestructures i els serveis.

Article 44. Documentació dels plans parcials

Els plans parcials es componen, formalment, dels documents següents:

- a) La memòria i els estudis justificatius i complementaris.
- b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- d) L'avaluació econòmica de l'actuació, i l'estudi i la justificació de la seva viabilitat econòmica.
- e) El pressupost de les obres i els serveis.
- f) El pla d'etapes o el termini per començar i acabar l'execució de les actuacions de conformitat amb l'apartat 4 de l'article anterior.
- g) La divisió en unitats d'actuació, si escau.
- h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- i) L'informe ambiental, que tindrà el contingut que es defineixi a la normativa ambiental per a aquest tipus d'informes, i, en els casos en què escaigui, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. En qualsevol cas, es definiran les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin.
- j) Les determinacions que garanteixin el compliment del dret a l'accessibilitat universal i amb condicions no discriminatòries amb la utilització de les dotacions públiques i els equipaments col·lectius d'ús públic, així com als edificis d'ús residencial i turístic d'acord amb la legislació sectorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Article 45. Plans especials

1. Els plans especials són instruments de planejament que poden ser autònoms, quan es formulin per l'establiment d'ordenacions sectorials, parcials o específiques, o de desenvolupament, quan desenvolupin instruments d'ordenació territorial o plans generals. En el cas dels autònoms, hauran de justificar la coherència de les seves determinacions amb les d'aquells plans. Quan siguin plans especials de desenvolupament, s'han d'ajustar a les previsions dels plans que desenvolupen.

En cap cas els plans especials no poden substituir el pla general municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, ni alterar la classificació del sòl.

2. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial aplicable per raó de la matèria, els plans especials podran tenir per objecte:

- a) L'ordenació d'elements o conjunts protegits per la legislació sobre patrimoni històric.
- b) La protecció del paisatge o de les vies de comunicació.
- c) La protecció i la conservació del medi natural i rural.
- d) El desenvolupament i l'execució d'elements de l'estructura general i orgànica.
- e) Actuacions urbanístiques de les previstes en l'article 29 d'aquesta llei.
- f) Adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

- g) L'ordenació de la zona de serveis del port d'acord amb la legislació específica.
- h) El desenvolupament dels àmbits així prevists en els plans territorials insulars.
- i) L'ordenació dels assentaments en el medi rural, d'acord amb el que assenyalava l'apartat 2 de l'article 42 d'aquesta llei.
- j) Plans de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.
- k) Qualsevol altres finalitats anàlogues.

3. L'aprovació dels plans especials habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i del que estableix la legislació sectorial.

4. Els plans especials contenen les determinacions que exigeixen els instruments d'ordenació territorial o de planejament general corresponent o, a falta d'aquest, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades a través d'una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o la conveniència del pla, desenvolupades en els estudis, els plànols d'informació i d'ordenació que correspongui, les normes i els catàlegs que escaiguin. S'ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que, si s'escau, definirà les mesures a adoptar respecte dels grans centres generadors de mobilitat que es prevegin, i han d'incorporar l'informe de sostenibilitat ambiental que regula la normativa sobre avaluació ambiental de plans i programes tret que, per la seva específica finalitat i objecte, l'òrgan ambiental acordi l'exoneració pel fet de no tenir efectes significatius sobre el medi ambient.⁶⁵

Respecte de les actuacions d'urbanització que ordenin, han d'incorporar un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en què es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i l'adequació del sòl destinat a usos productius.

Quan el pla especial delimiti i ordeni actuacions edificatòries i de regeneració i renovació urbanes d'acord amb la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, haurà d'incorporar l'avanç de l'equidistribució i el pla de real·lotjament i, si s'escau, de retorn, en els termes prevists a l'article 10 de l'esmentada llei estatal. Així mateix, l'informe de sostenibilitat econòmica haurà d'incorporar l'establert a l'article 11 de l'esmentada llei estatal.⁶⁶

Article 46. Estudis de detall

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si s'escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a l'efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades al planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o a espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de superior jerarquia, sense que puguin alterar-ne l'aprofitament, l'ús, les alçades màximes previstes i la densitat que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas no poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

Article 47. Catàlegs d'elements i espais protegits

1. Els municipis han d'elaborar un catàleg en què es prevegin els béns com monuments, immobles o espais d'interès històric, artístic, arquitectònic, paleontològic,

⁶⁵ Vid. art. 87 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, esmentada en la 39.

⁶⁶ Vid. nota 48.

formacions geològiques i elements geomorfològics singulars, arqueològic, etnogràfic, ecològic o científic que, bé en funció de les seves característiques singulars, bé segons la legislació sobre béns de valor cultural de les Illes Balears,⁶⁷ hagin de ser objecte de preservació, tot establint el grau de protecció adequada i els tipus d'intervenció que en cada cas s'hi permeten.

2. Es formularan com a documents normatius integrants dels plans generals municipals i tendran entre les seves finalitats o, si n'era el cas, com a únic objecte la conservació dels elements assenyalats en l'apartat 1 anterior.

3. Els catàlegs han d'identificar els béns objecte de protecció, contenir la informació física i jurídica necessària en relació amb aquests béns i establir el grau de protecció al qual estan subjectes i els tipus d'intervencions o actuacions possibles, d'acord amb les determinacions establertes pel planejament general o, en el seu cas, parcial o especial del qual formin part.

4. Els béns culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial s'han d'incloure en aquests catàlegs, i el grau de protecció previst i la regulació de les actuacions permeses sobre aquests béns han de ser conformes amb la protecció derivada d'aquesta legislació.⁶⁸

5. Igualment, els catàlegs es podran formular com a instruments autònoms, supòsit en el qual la formulació, la tramitació i l'aprovació se subjectaran a les mateixes disposicions que regeixen les del corresponent pla urbanístic.

6. Es podran formular catàlegs, així mateix, com a documentació complementària i integrant dels instruments d'ordenació territorial en els termes establerts a la legislació aplicable.

Article 48. Ordenances municipals d'edificació, urbanització i publicitat

Els municipis podran formular i aprovar ordenances d'edificació, urbanització i publicitat sense que en cap cas no puguin regular aspectes materials que aquesta llei reservi als instruments de planejament urbanístic. Reglamentàriament es determinaran l'objecte i l'abast d'aquestes ordenances i el procediment per a la seva aprovació.⁶⁹

CAPÍTOL II FORMACIÓ I APROVACIÓ DELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Article 49. Redacció dels instruments de planejament

1. Les persones professionals que intervenen en la preparació i la redacció dels instruments de planejament urbanístic, tant en qualitat de personal al servei de l'administració, com en el cas de professionals liberals que es contractin a aquest efecte, han de tenir la titulació exigible, d'acord amb la legislació aplicable, per dur a terme les tasques encomanades. La identitat i la titulació de les persones professionals que hi intervenen han de constar en tot cas en l'expedient de tramitació de l'instrument de què es tracti.

2. Els òrgans i les entitats administratives gestores d'interessos públics i les persones particulars prestaran la seva col·laboració en la redacció dels instruments de planejament urbanístic facilitant als ens encarregats de la seva formulació els documents i les informacions necessaris.⁷⁰

⁶⁷ Vid. DT 3a de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (*BOIB núm. 165, de 29 de desembre*).

⁶⁸ Vid. art. 38 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, esmentada en la nota anterior.

⁶⁹ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, vid. art. 132 i s. del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

⁷⁰ Vid. art. 8.2 i 12.6 d'aquesta Llei.

Article 50. Suspensió d'aprovacions i atorgaments d'autoritzacions i llicències

1. Els òrgans competents per a l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar la seva formació o la reforma, la suspensió de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, així com l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques per a àrees o usos determinats, i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies.

2. L'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic determinarà per si sola la suspensió prevista en l'apartat anterior almenys en els àmbits en què les noves determinacions suposin una modificació del règim urbanístic. L'acord pel qual se sotmet a informació pública l'instrument del planejament aprovat inicialment, ha d'expressar necessàriament les zones del territori objecte del planejament afectades per la suspensió.⁷¹ La publicació de l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament determinarà per si sola la pròrroga de la suspensió.

3. Mentre estigui suspesa la tramitació de procediments, l'atorgament de llicències i la presentació de comunicacions prèvies en aplicació del que estableix aquesta disposició, es podran tramitar els instruments, atorgar les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim vigent i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment o provisionalment aprovat.

4. Les suspensions de tramitacions, llicències i comunicacions prèvies previstes en els apartats anteriors tindran vigència:

- a) Durant un any o fins a l'aprovació inicial de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 1 anterior.
- b) Durant dos anys o fins a l'aprovació provisional o, quan no hi hagi aquest tràmit, l'aprovació definitiva de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'apartat 2 anterior.
- c) Durant un any o fins a l'aprovació definitiva de l'instrument del planejament, en el supòsit de l'últim incís de l'apartat 2 anterior.

5. Quan s'hagués de repetir el tràmit d'informació pública posterior a l'aprovació inicial, es podrà acordar expressament l'ampliació del termini de l'apartat 4.b) anterior fins a un màxim de tres anys, comptadors des de l'entrada en vigor de la primera suspensió.

6. Els terminis prevists en aquesta disposició podran acumular-se fins a un màxim de quatre anys, sempre que s'acordin les successives aprovacions de caràcter inicial i provisional que els determinen.

7. L'aprovació definitiva de l'instrument de planejament en tràmit suposarà per si sola l'aixecament de les suspensions que estiguin vigents. També s'aixecaran per l'acord exprés de l'òrgan competent en el supòsit de l'apartat 1 anterior quan s'acordi deixar sense efecte la tramitació del nou instrument del planejament o la seva modificació o revisió.

8. Una vegada extingits els efectes de la suspensió en qualsevol dels casos que preveu aquesta disposició, no es poden acordar noves suspensions amb idèntica finalitat sobre tot o part dels mateixos àmbits, fins que no hagin transcorregut, almenys, cinc anys des de la data d'extinció dels efectes.

S'entendrà com a idèntica finalitat la formulació d'un instrument de planejament que tingui els mateixos objectius que el que motivà la primera suspensió.

9. Tots els acords esmentats en els apartats anteriors s'han de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en un dels diaris de major difusió de les Illes Balears i en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent.

10. Les persones peticionàries de llicències sol·licitades o que hagin presentat comunicacions prèvies amb anterioritat a la publicació de la suspensió i que resultin inviables amb l'ordenació proposada, tindran dret a ser indemnitzades pel cost dels

⁷¹ Vid. art. 37.2 e d'aquesta Llei.

projectes o de la part d'aquests que hagi de ser rectificada i a la devolució, si escau, de les taxes municipals.

Article 51. Avanç del pla

1. En els procediments de primera formulació o de revisió del pla general i prèviament a la seva aprovació inicial s'ha de formular un avanç del pla en què s'exposin els criteris, els objectius i les solucions generals adoptades. L'avanç se sotmetrà a informació pública per un termini mínim d'un mes per tal que es puguin formular suggeriments o altres alternatives de planejament.

2. També es pot formular un avanç d'una modificació del pla general o de la primera formulació, revisió o modificació de qualsevol altre instrument de planejament, que se sotmetrà a idèntica tramitació.

Article 52. Formulació del planejament

1. Els plans generals seran formulats pels ajuntaments en els terminis establerts a aquest efecte pels instruments d'ordenació territorial. Si no existia previsió a l'efecte en els referits instruments d'ordenació territorial, s'hauran de formular en el termini que fixi el respectiu consell insular. En el cas que els plans generals no es formulin dins d'aquests terminis, el consell insular podrà subrogar-se en les competències del municipi per procedir a la seva redacció i tramitació.

2. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall poden ser formulats pels ajuntaments, per les entitats urbanístiques especials i per les persones particulars. Els plans especials a què es refereix l'article 45.2.d) d'aquesta llei podran formular-se pels ens encarregats de l'execució directa dels elements de l'estructura general i orgànica.

3. Sens perjudici de l'establert en els apartats 1 i 2 anteriors, les administracions públiques i les entitats públiques que hi estan adscrites, així com les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatge constituïdes a l'efecte, les persones propietàries de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes, les persones titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualssevol dels subjectes anteriors, podran promoure ordenacions urbanístiques a través dels instruments de planejament que correspongui i que tenguin per objecte la regeneració i la renovació urbanes, d'acord amb el previst a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

4. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall que estableix el planejament es formularan en els terminis prevists en el pla general.

5. Els projectes d'urbanització es formularan d'acord amb els terminis prevists en el planejament.

Article 53. Competències en l'aprovació del planejament

1. L'aprovació inicial i la tramitació dels plans urbanístics corresponen als ajuntaments. L'aprovació definitiva correspon als consells insulars prèvia aprovació provisional per part del municipi, excepte en els casos següents:

- a) El planejament urbanístic de Palma de Mallorca, el qual aprovarà de forma definitiva el seu ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma de Mallorca.⁷²
- b) En els municipis de més de 10.000 habitants, l'ajuntament aprovarà definitivament: la modificació de determinacions no estructurals del planejament general,⁷³ les que

⁷² Vid. art. 72 i 73 i DA 4a de la Llei 23/2006, de 20 de desembre (§19).

⁷³ Vid. art. 42 d'aquesta Llei.

tenguin per objecte l'adaptació d'aquest a instruments d'ordenació del territori,⁷⁴ els plans parcials i els plans especials de desenvolupament del planejament general.

c) Els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspondrà a l'ajuntament.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans que preveu aquest article haurà de trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears⁷⁵ i a l'ajuntament o al consell insular, quan l'òrgan que aprova el pla sigui un altre de diferent.

Article 54. Tramitació del planejament

1. El termini per adoptar l'acord d'aprovació inicial d'instruments de planejament d'iniciativa particular és de tres mesos des de la recepció de la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que fos preceptiva.

2. Aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, s'ha de sotmetre a informació pública juntament, si s'escau, amb la documentació corresponent a la seva tramitació ambiental. Aquesta informació pública s'anunciarà, almenys, en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en un dels diaris de major difusió de les Illes Balears i en la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual constarà la documentació completa. Durant el termini d'informació pública se sol·licitarà igualment un informe de les administracions o els ens les competències dels quals es puguin veure afectades.

3. Els terminis mínims d'informació pública seran els següents:

a) Per a les modificacions d'instruments en què no sigui obligatòria la seva tramitació ambiental: un mes.

b) Per a la resta de casos: 45 dies hàbils.⁷⁶

4. En vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que siguin procedents i se sotmetran a nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, si n'és el cas, i, un cop introduïdes les modificacions que d'això resultassin, s'aprovaran provisionalment o definitivament, segons procedeixi.

El termini per adoptar l'acord d'aprovació provisional és d'un any des de l'aprovació inicial.

5. Quan l'aprovació definitiva dels plans generals, plans parcials i plans especials d'iniciativa municipal es realitzi per part de l'ajuntament, aquesta només podrà dur-se a terme amb l'informe previ del consell insular en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si n'era el cas, als instruments urbanístics de rang superior.⁷⁷ En els casos d'adaptacions dels plans generals al pla territorial insular, i pel que fa a la seva adequació als instruments d'ordenació territorial, l'informe tindrà caràcter vinculant. Aquest informe s'ha de trametre en el termini de dos mesos des de la recepció de la documentació completa, en el cas de primeres formulacions o revisions de plans generals, i d'un mes en la resta de casos. Transcorregut aquest termini, s'entendrà que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

6. Quan l'aprovació definitiva del pla general correspongui al consell insular, l'ajuntament, un cop aprovat provisionalment el pla, trametrà l'expedient complet al consell insular perquè procedeixi, si s'escau, a la seva aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos.

⁷⁴ Vid. art. 15.2 LOT (§7).

⁷⁵ Vid. nota 41.

⁷⁶ Aquest termini coincideix amb el fixat en l'art. 89 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, esmentada en la nota 39, per a la tramitació de l'avaluació ambiental estratègica del planejament.

⁷⁷ Vid. art. 72 i 73 de la Llei 23/2006, 20 de desembre (§19).

En la tramitació de les formulacions, de les seves revisions o de les alteracions dels plans generals que correspongui aprovar definitivament als consells insulars, s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan del consell insular competent per a l'aprovació definitiva.⁷⁸

7. La mateixa regla prevista en l'apartat anterior és d'aplicació als plans urbanístics de desenvolupament, l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans corresponents del consell insular, tret dels plans de desenvolupament d'iniciativa particular, en què s'entén que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.⁷⁹

8. En la tramitació dels plans urbanístics de desenvolupament que correspongui aprovar definitivament als ajuntaments, el silenci administratiu positiu previst en el paràgraf anterior es produeix si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'informe previ del consell insular o des del transcurs del termini del qual disposen per emetre'l, o, en el cas que sigui posterior i preceptiva, des de la recepció del pronunciament de l'òrgan ambiental.

9. En el cas dels plans especials de protecció d'un conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, o altres instruments de planejament urbanístic que realitzin aquesta funció, o en l'adequació d'una figura de planejament urbanístic vigent per a l'esmentada finalitat, l'aprovació definitiva requereix l'informe previ de l'òrgan del consell insular que tengui atribuïda la competència en matèria de patrimoni històric. Aquest informe, que s'ha d'emetre en el termini màxim de tres mesos des de la seva sol·licitud, tindrà caràcter determinant.

10. En cap cas no es podrà entendre que es produeix aprovació definitiva per silenci administratiu positiu si el pla urbanístic corresponent no disposa de la documentació i les determinacions establertes per aquesta llei per a cada tipus d'instrument. Així mateix, tampoc no es podrà considerar que existeix l'esmentat acte aprovatori quan les determinacions de l'instrument fossin contràries a aquesta llei, als instruments d'ordenació territorial o, en el seu cas, a un pla urbanístic de superior jerarquia, o quan l'aprovació del pla urbanístic estigui sotmesa a requisits especials d'acord amb aquesta llei o altra legislació sectorial.⁸⁰

Article 55. Inactivitat municipal i subrogació dels consells insulars

1. El consell insular corresponent es pot subrogar d'ofici amb requeriment previ, per raons d'interès públic, en la competència municipal per a la formulació o la tramitació de les figures del planejament urbanístic que preveu aquesta llei, si es produeix un incompliment dels terminis establerts. En cas d'incompliment dels terminis de tramitació establerts respecte dels plans urbanístics de desenvolupament, la subrogació es pot produir a instància de les persones interessades.⁸¹

2. Quan hagi transcorregut el termini establert per adoptar la resolució relativa a l'aprovació inicial o provisional del planejament de desenvolupament, aquest s'entendrà aprovat inicialment o provisionalment, segons correspongui, per silenci administratiu positiu, sempre que la documentació sigui completa a l'inici del còmput del termini. En aquest cas, les persones que el promoguin poden instar la subrogació de l'òrgan competent del consell insular per a l'aprovació definitiva del pla de desenvolupament, òrgan al qual

⁷⁸ Vid. art. 11.6 TRLS (§4).

⁷⁹ Vid. art. 11.5 TRLS (§4).

⁸⁰ Vid. art. 5.2 d'aquesta Llei i art. 9.7 TRLS (§4).

⁸¹ Vid. art. 15.3 LOT (§7).

correspon continuar la tramitació de l'expedient fins a l'aprovació definitiva. La subrogació es pot produir també en qualsevol moment del tràmit si hi ha inactivitat municipal.

3. L'òrgan que incoï un expedient de subrogació ha de concedir audiència a l'òrgan originàriament competent i requerir-lo a exercir les seves competències. Si en el termini de dos mesos no les ha exercit, li ha de reclamar, un cop acordada la subrogació, que li trameti una còpia certificada de la documentació que integra l'expedient, la qual se li ha de trametre en el termini dels deu dies següents a la reclamació.

4. Les despeses de redacció dels documents de formulació i tramitació del planejament urbanístic d'iniciativa municipal i de l'activitat administrativa necessària seran a càrrec, en tot cas, de l'ajuntament respectiu.

CAPÍTOL III **VIGÈNCIA, MODIFICACIÓ I REVISIÓ DEL** **PLANEJAMENT URBANÍSTIC**

Article 56. Vigència indefinida dels instruments de planejament urbanístic

Els instruments de planejament urbanístic tenen vigència indefinida i són susceptibles de suspensió, modificació i revisió.

Article 57. Revisió dels plans generals municipals

1. Els plans generals són objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que a aquest fi s'especifiquen.

2. Els consells insulars, si les circumstàncies ho exigeixen, poden ordenar d'ofici, si han concedit audiència als municipis afectats, la revisió anticipada d'un pla general, i han de fixar a aquest efecte un termini que, en cas de superar-se, habilita el consell insular respectiu a la subrogació en la competència municipal per a la seva redacció i tramitació.

3. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.⁸²

4. Els plans generals són, així mateix, objecte de revisió quan per un efecte acumulatiu de successives modificacions sofertes des de la seva formulació o darrera revisió, s'estigui en presència de les circumstàncies a què es refereix l'apartat 3 anterior. En tot cas és causa de revisió la seva alteració mitjançant una modificació que comporti, per si mateixa o en unió de les aprovades en els dos anys anteriors, la previsió d'actuacions d'urbanització que suposin un increment del 20% de la població del municipi o del 10% de la superfície de sòl urbà, de qualsevol ús, del seu àmbit territorial.⁸³

Article 58. Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

No obstant això, l'ajuntament podrà modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins d'aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'apartat 2 de l'article 74 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de

⁸² Vid. art. 41 f d'aquesta Llei.

⁸³ Vid. DT 4a TRLS (§4).

l'ús dels terrenys esmentats haurà de comunicar-se igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 d'aquesta llei, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per habitant o plaça en cas d'ús residencial o d'allotjament turístic, i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. A més, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que es deriven de la modificació.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:

- a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- c) Incorporar l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, hauran d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.⁸⁴

Article 59. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures o zones verdes

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tenguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o de les zones verdes considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació, amb referència al nucli d'assentament afectat.⁸⁵

2. L'expedient de modificació de les figures de planejament a què fa referència l'apartat 1 anterior, s'ha de sotmetre a dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears.⁸⁶ En aquest supòsit, la resolució definitiva de l'expedient només pot ser aprovatòria si el

⁸⁴ Vid. art. 70 ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, esmentada en la nota 16.

⁸⁵ Vid. art. 41 b d'aquesta Llei.

⁸⁶ Vid. Llei 5/2010, de 16 de juny, reguladora del Consell Consultiu de les Illes Balears (BOIB núm. 94, de 22 de juny).

dictamen del Consell Consultiu és favorable. La manca de resolució expressa dins termini en el cas de les modificacions regulades en l'apartat 1 anterior s'entén amb caràcter denegatori.

3. La tramitació regulada a l'apartat 2 anterior no s'aplica a les modificacions esmentades que siguin incloses en el procediment de revisió d'un pla general, ni tampoc als ajustos en la delimitació dels espais esmentats que no n'alterin la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori.

4. Les propostes de modificació regulades en els apartats 1 i 3 anteriors han de justificar en la memòria pertinent i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària que es compleixi el que estableix aquest article.

Article 60. Adaptació a la normativa sobrevinguda

Sens perjudici de l'aplicació directa de les determinacions de la normativa sobrevinguda que tenguin aquest caràcter i quan aquesta no fixi un règim transitori específic:

- a) La plena adaptació dels instruments de planejament a aquesta normativa únicament és exigible en els procediments de primera formulació o revisió d'aquells que encara no hagin iniciat el seu tràmit d'informació pública a l'entrada en vigor.
- b) La resta de modificacions dels instruments de planejament només s'han d'adaptar a les determinacions de la normativa sobrevinguda que afectin el seu contingut específic, el que només és exigible quan aquesta normativa hagi entrat en vigor amb anterioritat a l'inici del tràmit d'informació pública d'aquelles.

Article 61. Suspensió de la vigència del planejament

1. Els consells insulars, per raons justificades d'interès públic,⁸⁷ prèvia audiència al municipi o als municipis afectats, poden suspendre la vigència dels instruments de planejament urbanístic a què es refereix aquesta llei, amb els efectes assenyalats per l'article 50 anterior, en tot el seu àmbit o en part d'aquest, i acordar-ne la modificació o la revisió.

2. En el cas de suspensió de la vigència d'un instrument de planejament a què es refereix l'apartat anterior, el consell insular corresponent determinarà en l'acord adoptat, de forma simultània, l'aprovació inicial d'unes normes provisionals de planejament que supleixin el pla objecte de suspensió, fins que no se n'aprovi la modificació o la revisió.

3. Les normes provisionals a què es refereix l'apartat anterior, que incorporaran una memòria anàlisi quant als possibles efectes significatius sobre el medi ambient, seran objecte d'informació pública mitjançant la seva íntegra publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic del consell insular, per un termini de vint dies hàbils. Abans de la seva aprovació definitiva, que s'haurà de produir en un termini de sis mesos des de l'acord d'aprovació inicial, se sotmetran a la decisió de l'òrgan ambiental, en els termes prevists en l'apartat 2 de la disposició addicional setena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

4. Les facultats atribuïdes als consells insulars en virtut d'aquest article s'apliquen igualment a instància dels municipis interessats, quan acreditin igualment les esmentades raons justificades d'interès públic.

⁸⁷ Quan les raons d'interès públic estiguin motivades per la formulació o modificació d'un instrument d'ordenació territorial, el Govern de les Illes Balears i els consells insulars, dins l'àmbit de les seves competències, poden aprovar normes cautelars transitòries que regiran fins a l'aprovació inicial de l'instrument d'ordenació de què es tracti (*vid.* art. 137 d'aquesta Llei, així com també DA 10a TRLS (§4) i art. 17 LOT (§7)).

Article 62. Plans d'iniciativa particular

1. Sens perjudici del que disposa l'article 52.3 d'aquesta llei, les entitats públiques i les persones particulars podran redactar i elevar a l'administració competent per a la seva tramitació els instruments de planejament urbanístic de desenvolupament del pla general quan aquest així ho prevegi i en els terminis que fixi.

2. Per a la formulació d'instruments de planejament d'iniciativa particular, amb l'autorització municipal prèvia, es pot sol·licitar la informació necessària als organismes públics, que l'han de facilitar, i ocupar les finques particulars necessàries per a aquesta formulació, d'acord amb la Llei d'expropiació forçosa.

3. Els instruments de planejament d'iniciativa particular hauran de contenir, a més de la documentació que amb caràcter general sigui necessària, la següent:

- a) Memòria justificativa de la seva necessitat o conveniència.
- b) Nom, cognoms i adreça de les persones propietàries afectades.
- c) Modalitat d'execució de les obres d'urbanització i previsió sobre la futura conservació d'aquestes.
- d) Compromisos que s'haguessin de contraure entre la persona urbanitzadora i l'ajuntament, i entre aquella i les persones futures propietàries de solars.
- e) Garanties de l'exacte compliment dels compromisos.
- f) Mitjans econòmics de tota mena amb justificació de la viabilitat econòmica de la promoció.

4. En aquests casos, amb ocasió del tràmit d'informació pública i per idèntic termini, s'ha de fer notificació personal a les persones propietàries dels terrenys compresos en el seu àmbit i l'acte d'aprovació definitiva pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin convenients.

CAPÍTOL IV EFECTES DE L'APROVACIÓ DELS PLANS

Article 63. Publicitat dels plans

1. El contingut complet dels instruments de planejament urbanístic serà públic i qualsevol persona podrà en tot moment consultar-los i informar-se'n a l'ajuntament del terme a què es refereixin, bé de forma presencial, bé en l'adreça o el punt d'accés electrònic corresponent, o en l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.⁸⁸

2. La resposta a la consulta té una vigència mínima de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. L'alteració d'aquest règim urbanístic dins del termini de vigència podrà donar lloc a la responsabilitat patrimonial de l'administració pel que fa a les despeses realitzades en l'elaboració de projectes que esdevinguin inservibles, d'acord amb el previst a la legislació sobre responsabilitat patrimonial de les administracions públiques.

3. La publicitat relativa a urbanitzacions d'iniciativa particular haurà d'expressar la data d'aprovació del corresponent pla i no podrà contenir cap indicació en contra de les seves clàusules.

Article 64. Executivitat dels instruments de planejament urbanístic i resposta al procés de participació

1. Els instruments de planejament urbanístic són executius a partir de la publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* del seu acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents.

⁸⁸ Vid. nota 41.

2. Als efectes prevists en l'article 4.e) del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, l'administració que hagi dut a terme el tràmit d'informació pública de l'instrument de planejament comunicarà una resposta motivada als ciutadans i ciutadanes que hagin efectuat al·legacions dins el tràmit esmentat. En el cas dels procediments de primera formulació o revisió de l'instrument de planejament, aquesta comunicació es podrà realitzar de forma conjunta mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, en el diari de major difusió a les Illes Balears i en el punt d'accés electrònic de l'administració que hagi sotmès l'instrument al tràmit d'informació pública, mitjançant el qual s'indiqui que es posa a disposició dels ciutadans i ciutadanes el document de memòria de participació i els informes que han analitzat les al·legacions respectives.

Article 65. Obligatorietat dels plans

1. Les persones particulars, igual que l'administració, quedaran obligades al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquesta llei i en els instruments de planejament urbanístic.

2. L'aprovació dels plans no limitarà les facultats que corresponguin a les diferents administracions per a l'exercici, d'acord amb les previsions del pla, de les seves competències, segons la legislació aplicable per raó de la matèria.

Article 66. Declaració d'utilitat pública

L'aprovació dels plans implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels béns, els drets i els interessos patrimonials legítims que siguin necessaris per a la seva execució, als fins d'expropiació o imposició de servituds.⁸⁹

Article 67. Usos i obres provisionals

1. Sens perjudici del que es disposa per a cada classe i categoria de sòl, es podran admetre usos, obres o instal·lacions de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits pel planejament urbanístic, ni puguin dificultar la seva execució, i sempre que es justifiqui la seva necessitat i el seu caràcter no permanent, ateses les característiques tècniques d'aquestes o la temporalitat del seu règim de titularitat o explotació.

2. La persona titular s'ha de comprometre a la suspensió de l'ús o la demolició de les obres i instal·lacions quan l'ajuntament, motivadament, ho sol·liciti, i renunciar expressament a ser indemnitzada. En la llicència municipal es farà constar el caràcter provisional d'aquesta i, si escau, el termini assenyalat per a la seva caducitat, el que s'inscriurà en el Registre de la Propietat, de conformitat amb el que estableix la legislació hipotecària.⁹⁰

3. Per assegurar el compliment d'aquesta limitació i garantir la reposició del sòl al seu estat anterior o original, s'exigirà dipòsit o aval en la quantia que es fixi reglamentàriament.

⁸⁹ Vid. art. 122.3 d'aquesta Llei.

⁹⁰ Vid. RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (*BOE núm. 175, de 23 de juliol*).

Article 68. Efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents⁹¹

1. Les construccions i edificacions implantades legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït que no estigui previst en el planejament urbanístic en vigor que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament i que no s'ajustin a les determinacions del nou planejament vigent, quedaran en situació d'inadequació. El nou planejament establirà les normes urbanístiques aplicables als elements que restin en aquesta situació i les actuacions autoritzables. En tot cas seran autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques.

Els usos legalment implantats preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació. El planejament podrà preveure i regular l'autorització d'usos permesos al planejament aplicable quan es va atorgar la llicència d'obres a locals existents i executats.

2. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions que expressament s'assenyalen, les construccions, les edificacions, les instal·lacions i els usos següents:

- a) Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.

En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra a), no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. No obstant això, seran autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.

- b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no procedeixi l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició aplicable en cada cas.⁹²

En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra b), no es podrà realitzar cap tipus d'obra. A més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc no es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.

- c) Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada.

A les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra c), són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

⁹¹ La regulació relativa als efectes del planejament urbanístic sobre les construccions i els usos preexistents continguda en aquest article prové de la Llei 8/1988, d'1 de juny, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació (*BOCAIB núm. 77, de 28 de juny*) —la qual va ser derogada per aquesta Llei—, i continua amb la distinció que feia aquesta entre les construccions i edificacions en situació d'inadequació i les construccions, edificacions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

⁹² *Vid.* art. 154 d'aquesta Llei.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.⁹³ No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra.

CAPÍTOL V NORMES D'APLICACIÓ DIRECTA

Article 69. Normes d'aplicació directa

1. De conformitat amb l'article 10.2 del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'adaptaran, en el bàsic, a l'ambient en què estiguessin situades, i a aquest efecte:

- a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan, sense existir conjunts d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat dels caràcters indicats.
- b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les belleses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar-ne la perspectiva pròpia.

2. El planejament urbanístic, quan defineixi l'ordenació, haurà de tenir en compte el fixat a l'apartat anterior.

TÍTOL III GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT⁹⁴

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 70. Esferes d'actuació pública i privada

Correspon a l'administració pública la direcció i el control de l'execució del planejament urbanístic. L'activitat d'execució correspon a les administracions públiques o a la iniciativa privada segons el sistema de gestió que es determini i de conformitat amb el que estableix aquesta llei.

⁹³ Vid. RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (*BOE núm. 74, de 28 de març*; correcció d'errors i d'errades *BOE núm. 22, de 25 de gener de 2008*) i Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat (*BOIB núm. 157 Ext., de 29 d'octubre*).

⁹⁴ En matèria de gestió, quant a l'illa de Mallorca, *vid.* Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28. Per a la resta d'illes, *vid.* DF 3a d'aquesta Llei, que estableix que el RD 3288/1978, de 25 d'agost (§27), és aplicable a les Illes Balears, supletòriament i en tot allò que sigui compatible amb aquesta Llei i la resta de disposicions vigents, mentre no la desplaci el desplegament reglamentari que facin els consells insulars en aquesta matèria.

Article 71. Pressuposts i modalitats de l'execució

1. Les actuacions en sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat requereixen la prèvia aprovació del pla general. En la resta del sòl urbanitzable només es podrà actuar prèvia aprovació del pla parcial del sector corresponent.

S'exceptua de l'anterior l'execució dels sistemes generals o la d'alguns dels seus elements, que estiguin prevists en suficient grau de detall a instruments d'ordenació territorial o al pla general.

2. L'execució del planejament s'efectuarà:

- a) Mitjançant actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals o d'alguns dels seus elements en totes les classes de sòl.⁹⁵
- b) Mitjançant actuacions aïllades en sòl urbà.
- c) Mitjançant actuacions urbanístiques en sòl urbà i urbanitzable.⁹⁶

Article 72. Instruments de l'execució

1. L'execució material de les actuacions es durà a terme mitjançant projectes d'urbanització i projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries.⁹⁷

2. Els projectes d'urbanització tenen per objecte el desenvolupament integral de les obres d'urbanització derivades de les determinacions de l'ordenació detallada definida pels instruments de planejament i:

- a) No podran contenir determinacions sobre ordenació ni règim del sòl i de l'edificació.
- b) Hauran de detallar i programar les obres que compreguin amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per personal tècnic competent diferent de la persona autora del projecte.
- c) No podran modificar les previsions de l'instrument de planejament que desenvolupen, sens perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.
- d) Hauran de respectar les condicions d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques regulades en la legislació sectorial.

Els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització seguint la tramitació que estableix l'article 80.4 d'aquesta llei. No obstant això, l'audiència a les persones interessades només és preceptiva en el cas de projectes d'iniciativa privada. Un cop aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar un informe als organismes públics i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte.

Les persones promotores d'urbanitzacions d'iniciativa particular han de constituir, abans del començament de les obres, les garanties exigides reglamentàriament,⁹⁸ que en defecte de regulació expressa seran del 6% del pressupost de les obres.

3. Els projectes de dotació de serveis o d'obres ordinàries tenen per objecte el desenvolupament d'aspectes parcials de la urbanització derivats de les determinacions dels instruments de planejament i estaran subjectes a les limitacions anteriors.

4. Els projectes a què els dos apartats anteriors es refereixen hauran de resoldre les connexions dels serveis que s'implantin amb els generals preexistents i justificar que aquests tenen la dotació o la capacitat suficient.⁹⁹

⁹⁵ Vid. art. 96 d'aquesta Llei.

⁹⁶ Vid. art. 29 d'aquesta Llei.

⁹⁷ Quan es tracti d'àmbits de persona propietària única, vid. art. 43.2 e d'aquesta Llei.

⁹⁸ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, vid. art. 200.2 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

⁹⁹ Vid. art. 32.3 e i 33.2 c d'aquesta Llei.

Article 73. Àmbits de les actuacions

1. Els àmbits de les actuacions per a l'execució directa dels sistemes generals i de les actuacions aïllades seran els afectats per aquestes actuacions.
2. Les actuacions urbanístiques es duran a terme mitjançant unitats d'actuació, que es delimitaran de manera que permetin el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la seva superfície.
3. Les unitats d'actuació podran ser discontinües i afectar totes les classes de sòl.
4. No podran delimitar unitats d'actuació immediates a terrenys de cessió obligatòria i gratuïta sense incloure en aquestes la part corresponent dels indicats terrenys, ni definir unitats d'actuació dins d'un mateix sector de sòl urbanitzable entre les quals hi hagi diferències d'aprofitament superiors al 15%.

Article 74. Delimitació de les unitats d'actuació

1. Els àmbits de les unitats d'actuació podran ser definits pels plans generals, plans parcials i plans especials.
2. L'ajuntament podrà modificar o suprimir la delimitació de les unitats previstes en els instruments de planejament, així com realitzar la seva primera delimitació quan aquests instruments no la continguin, d'acord amb el procediment següent:
 - a) Una vegada aprovada inicialment la delimitació, l'expedient se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal. També es donarà audiència a les persones propietàries afectades durant idèntic termini.
 - b) L'aprovació definitiva de la delimitació s'ha de pronunciar sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva s'haurà de repetir el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.
 - c) L'eficàcia de la delimitació aprovada es diferirà fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*. Així mateix, la delimitació aprovada es publicarà en la corresponent adreça o el punt d'accés electrònic municipal i s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

Article 75. Obtenció de terrenys

1. L'obtenció dels terrenys necessaris per a l'execució de les determinacions del planejament s'efectuarà mitjançant:
 - a) Cessió obligatòria i gratuïta resultant de l'equidistribució.
 - b) Cessió en virtut de conveni urbanístic.
 - c) Cessió gratuïta als efectes de complir la condició de solar de l'article 30 d'aquesta llei.
 - d) Adquisició per expropiació, compra o permuta.
2. L'obtenció dels terrenys a què es refereix l'apartat 1.a) anterior podrà efectuar-se anticipadament a l'aprovació de l'instrument d'equidistribució, mitjançant la seva ocupació directa.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Vid. art. 96 d'aquesta Llei.

CAPÍTOL II DELS SISTEMES D'ACTUACIÓ

Article 76. Sistemes d'actuació

1. L'execució directa dels sistemes generals i les actuacions aïllades s'efectuarà mitjançant expropiació, llevat que aquesta resulti innecessària per pertànyer els terrenys afectats al domini públic.

2. L'execució de les actuacions urbanístiques es realitzarà mitjançant el sistema de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats o el sistema d'expropiació.

Les modalitats del sistema de reparcel·lació són:

- a) Compensació.
- b) Cooperació.

L'administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable i la seva modalitat segons les necessitats i els mitjans economicofinancers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin i donarà preferència al sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació, excepte quan raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació.

3. Quan el planejament no determini el sistema, la seva determinació es durà a terme amb la delimitació de la unitat d'actuació.¹⁰¹ Si les persones propietàries que representin el 50% de la superfície total de la unitat d'actuació sol·liciten, en el tràmit d'informació pública del procediment per a la seva delimitació, l'aplicació de la modalitat de compensació, l'administració ho ha d'acordar prèvia audiència de les altres persones propietàries de la unitat d'actuació.

4. En tot cas serà procedent l'aplicació del sistema d'expropiació o de cooperació, quan la Junta de Compensació o, si s'escau, la persona propietària única de tots els terrenys de la unitat d'actuació incompleixi les obligacions inherents a la modalitat de compensació.

5. La modificació o el primer assenyalament del sistema i la modalitat d'actuació s'efectuarà mitjançant el tràmit previst en l'article 74 anterior.

6. En el sistema de reparcel·lació resultarà sempre factible formular la reparcel·lació voluntària, que podrà anar acompanyada de procediments específics per a l'execució material de la urbanització sempre que aquesta s'efectuï a càrrec de les persones propietàries afectades.

Article 77. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

1. En els costos d'urbanització que hagin de sufragar les persones propietàries afectades es comprenen els conceptes següents:

- a) Les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria que estiguin previstes en els plans i projectes i que siguin d'interès per al sector o la unitat d'actuació, sens perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua i energia elèctrica amb càrrec a les empreses que prestin els serveis, llevat de la part que hagin de contribuir les persones usuàries segons la reglamentació d'aquells.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi l'execució dels plans, així com les indemnitzacions pel trasllat forçós d'activitats.
- c) El cost dels plans parcials, projectes d'urbanització i projectes de compensació o de reparcel·lació.
- d) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió

¹⁰¹ Vid. art. 74 d'aquesta Llei.

- urbanística, així com les despeses de gestió, degudament justificades, d'acord amb els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
- e) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de valoracions.¹⁰²
 - f) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.
2. El pagament d'aquests costos podrà realitzar-se, previ acord amb les persones propietàries interessades, cedint aquestes persones gratuïtament i lliures de càrregues terrenys edificables en la proporció que s'estimi suficient per compensar-les.
3. Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels terrenys corresponents, i que no són a càrrec del conjunt de la comunitat de reparcel·lació, les següents:
- a) Les despeses necessàries per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions de les persones propietàries corresponents. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives o sense ajustar-s'hi. Aquest règim també s'ha d'aplicar quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que hi sigui d'aplicació.¹⁰³
 - b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació o del planejament. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes de què es tracti.
4. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin la seva residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas de ser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat d'ús residencial en règim lliure sense urbanitzar, superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública.
5. Correspon a la comunitat de reparcel·lació l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu aquest dret.
6. S'han de posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament. Quan la persona ocupant ho és en virtut d'un dret real, s'ha d'oferir l'accés al nou habitatge en virtut del mateix títol. Si l'ocupació té lloc en virtut d'un dret personal, el reallotjament

¹⁰² Vid. TRLS (§4) i Reglament de valoracions de la Llei de sòl, aprovat pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre (BOE núm. 270, de 9 de novembre; correcció d'errades BOE núm. 65, de 16 de març de 2012).

¹⁰³ Vid. art. 67.2 d'aquesta Llei, pel qual el propietari es compromet a suspendre l'ús o a demolar les obres o instal·lacions de caràcter provisional quan l'ajuntament, motivadament, ho sol·liciti i renunciar expressament a ser indemnitzat.

es produeix en virtut del mateix dret i amb idèntica durada que la corresponent al títol originari.¹⁰⁴

El dret de reallotjament es fa efectiu en el mateix àmbit d'actuació, tret dels supòsits en què no sigui possible per raó de les tipologies edificatòries o els usos prevists o, excepcionalment, per altres causes degudament justificades. En aquests casos, regeix el criteri de major proximitat a la ubicació originària. Inclou, si escau, el dret a l'allotjament transitori o el seu equivalent econòmic, en condicions anàlogues a les de l'habitatge originari, mentre no es faci efectiu el reallotjament.

Article 78. Obligacions i càrregues

1. Les obligacions i càrregues de les persones propietàries del sòl a què es refereix aquest capítol són objecte de distribució justa entre elles, juntament amb els beneficis derivats del planejament, en la forma que lliurement convinguin mitjançant la reparcel·lació.¹⁰⁵

2. L'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per aquesta llei habilita l'administració competent per expropiar els terrenys afectats. Així mateix, en els casos d'incompliment, es pot aplicar la via del constrenyiment.

CAPÍTOL III LA REPARCEL·LACIÓ

Article 79. La reparcel·lació

1. La reparcel·lació és un sistema d'actuació que consisteix en l'agrupació de finques compreses en l'àmbit d'una actuació urbanística per a la seva nova divisió ajustada al planejament, amb adjudicació de les parcel·les resultants a les persones interessades en proporció als seus respectius drets, i a l'administració els terrenys i les parcel·les que li corresponen d'acord amb aquesta llei i el planejament.

2. La reparcel·lació té per objecte distribuir justament els beneficis i les càrregues de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les finques i situar el seu aprofitament en zones aptes per a l'edificació d'acord amb el planejament.

3. La reparcel·lació també podrà ser simplement econòmica quan els seus efectes es limitin a la determinació de les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre les persones afectades.

Tindrà aquest caràcter, llevat que la totalitat de les persones propietàries afectades decideixin una altra cosa, la que s'efectuï en àmbits de sòl urbà amb l'edificació consolidada en més de dos terços de la superfície apta per a l'edificació i en els quals l'ordenació prevista mantengui l'estructura parcel·laria existent i no prevegi la demolició dels edificis tret dels casos singulars en què resulti necessari per a l'obtenció de dotacions.

Article 80. Procediment

1. L'expedient de reparcel·lació s'entén iniciat amb l'aprovació definitiva de la delimitació del sector o la unitat d'actuació urbanística que s'ha d'executar per aquest sistema, o bé per la de l'instrument de planejament urbanístic que contengui aquesta delimitació.

2. La iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació i edificació en l'àmbit de l'actuació fins que sigui ferm en via administrativa l'acord aprovatori de la reparcel·lació.

¹⁰⁴ Respecte als drets de reallotjament i retorn, cal tenir en compte l'art. 14 de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

¹⁰⁵ Vid. art. 8.5 c TRLS (§4).

Les persones peticionàries de llicències sol·licitades amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient de reparcel·lació tindran dret a ser indemnitzades en la forma que assenyala l'apartat 10 de l'article 50 d'aquesta llei. Es podran deixar sense efecte, prèvia la indemnització de danys i perjudicis que correspongui, les llicències concedides amb anterioritat a la data d'iniciació de l'expedient que siguin incompatibles amb l'execució del planejament.

3. El projecte de reparcel·lació es formularà:

- a) Per les persones propietàries interessades que representin més del 50% de la superfície reparcel·lable, dins els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació de l'àmbit de l'actuació.
- b) Per l'ajuntament o l'entitat urbanística actuant, d'ofici o a instància d'alguna de les persones propietàries afectades, quan aquestes no haguessin fet ús del seu dret o no haguessin solucionat dins el termini que se'ls va marcar els defectes que s'haguessin apreciat en el projecte que formulen.

Els projectes redactats d'ofici procuraran atènyer-se als criteris expressament manifestats per les persones interessades en els tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació de la unitat d'actuació.

4. Els projectes se sotmetran a informació pública durant un mes, amb citació personal de les persones interessades, i seran aprovats per l'ajuntament o, si s'escau, per l'òrgan urbanístic que se subrogi en les competències municipals.

Article 81. Projecte de reparcel·lació

1. El projecte de reparcel·lació tindrà en compte els criteris següents:

- a) El dret de les persones propietàries serà proporcional a la superfície de les parcel·les respectives en el moment de l'aprovació de delimitació de l'àmbit de l'actuació. Això no obstant, en els polígons discontinus cal tenir en consideració la ponderació de la localització en la valoració de les finques.
- b) Els solars resultants es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'acord amb el seu ús i volum edificable i en funció de la situació, les característiques, el grau d'urbanització i la destinació de les edificacions.
- c) Es procurarà, sempre que sigui possible, que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.
- d) Quan l'escassa quantia dels drets d'algunes persones propietàries no permeti que se'ls adjudiquin finques independents a totes elles, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís a aquests propietaris. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no arribàs al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació podrà substituir-se per una indemnització en metàl·lic.
- e) En tot cas, les diferències d'adjudicació seran objecte de compensació econòmica entre les persones interessades i es valoraran al preu mitjà dels solars resultants.
- f) Les plantacions, obres, edificacions, construccions, instal·lacions i millores que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl i el seu import se satisfarà a la persona propietària interessada, amb càrrec al projecte en concepte de despeses d'urbanització.

2. En cap cas no podran adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

3. No seran objecte de nova adjudicació i conservaran les propietats primitives, sens perjudici de la regularització de límits quan fos necessària i de les compensacions econòmiques que procedeixin:

- a) Els terrenys edificats d'acord amb el planejament.
 - b) Les finques no edificades d'acord amb el planejament, quan la diferència en més o en menys, entre l'aprofitament que els correspongui conforme al pla i el que correspondria a la persona propietària en proporció al seu dret en reparcel·lació, sigui inferior al 15% d'aquest últim.
4. En el sòl urbà, els drets de les persones propietàries en la reparcel·lació es regularan pel valor de les seves respectives parcel·les d'acord amb el que disposa la legislació bàsica estatal.¹⁰⁶

Article 82. Efectes del projecte de reparcel·lació

1. L'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació produirà els efectes següents:
 - a) Cessió de dret al municipi en què s'actui, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria per a la seva incorporació al patrimoni del sòl o la seva afectació conforme als usos prevists en el pla.
 - b) Subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues per les noves parcel·les.
 - c) Afectació real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a la modalitat d'actuació corresponent.
2. L'eficàcia del projecte de reparcel·lació requereix la notificació de la seva aprovació definitiva a totes les persones titulars interessades i l'acreditació que s'ha procedit al pagament o al dipòsit de les indemnitzacions corresponents.

Article 83. Inscripció en el Registre de la Propietat

1. L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne un certificat, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, per a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.¹⁰⁷ El certificat, a més de l'acord d'aprovació definitiva, ha de fer constar el compliment de les condicions d'eficàcia que assenyalava l'article anterior i la fermesa en via administrativa de l'aprovació definitiva del projecte.

En el supòsit de reparcel·lació voluntària, la presentació de l'escriptura pública i el certificat de l'acord d'aprovació de la reparcel·lació són suficients per a la inscripció en el Registre de la Propietat.¹⁰⁸

2. La situació física i jurídica de les finques o dels drets afectats per la reparcel·lació i la que en resulti es reflectiran en el Registre de la Propietat, d'acord amb el que disposa la legislació hipotecària en la forma que es determini.

SECCIÓ 1a MODALITAT DE COMPENSACIÓ

Article 84. La Junta de Compensació

1. A la modalitat de compensació, les persones propietàries es constitueixen en Junta de Compensació, llevat que tots els terrenys pertanyin a una sola persona titular,¹⁰⁹ aporten els terrenys de cessió obligatòria, formulen el projecte de reparcel·lació i realitzen a càrrec seu la urbanització en els termes i les condicions que es determinin en el planejament o en l'acord aprovatori de la modalitat.

2. La Junta de Compensació tindrà naturalesa administrativa, personalitat jurídica i pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins.

¹⁰⁶ Vid. art. 24 TRLS (§4).

¹⁰⁷ Vid. art. 51 TRLS (§4).

¹⁰⁸ Vid. art. 76.6 d'aquesta Llei.

¹⁰⁹ Vid. art. 43.2 e d'aquesta Llei.

3. Una persona en representació de l'administració actuant formarà part de l'òrgan rector de la junta en tot cas.

4. Les bases d'actuació i els estatuts de la Junta de Compensació seran aprovats per l'administració actuant. A aquest efecte, les persones propietàries que representin més del 50% de la superfície total de la unitat d'actuació presentaran a l'administració actuant els corresponents projectes de bases i estatuts. El termini per acordar sobre l'aprovació inicial serà de tres mesos des de la presentació de la documentació completa.

Transcorregut aquest termini sense que recaigui l'acord pertinent, el consell insular corresponent actuarà per subrogació quan així se sol·liciti per les persones interessades, i el termini d'aprovació inicial serà el mateix que l'assenyalat per l'administració titular, des de la presentació de la sol·licitud davant l'òrgan insular.

Abans de l'aprovació definitiva, es donarà audiència a les altres persones propietàries, per un termini de quinze dies hàbils. Els estatuts i les bases s'entendran aprovats si transcorren tres mesos des de la seva aprovació inicial, sense que, per l'administració actuant o pel consell insular corresponent, s'hagi comunicat resolució expressa, suposat en tot cas el compliment del tràmit d'informació pública.

5. Amb subjecció al que estableixen les bases d'actuació es formularà per la junta el corresponent projecte de reparcel·lació. Per a la definició de drets aportats, la valoració de finques resultants, les regles d'adjudicació, l'aprovació, els efectes de l'acord aprovatori i la inscripció de l'esmentat projecte s'estarà al que es disposa per a la reparcel·lació.¹¹⁰ No obstant això, per acord unànime de totes les persones afectades es poden adoptar criteris diferents sempre que no siguin contraris a la llei o al planejament aplicable, ni lesius per a l'interès públic o de terceres persones.

6. Els acords de la Junta de Compensació seran recurribles en alçada davant l'administració actuant.

Article 85. Incorporació a la Junta de Compensació

1. Les persones propietàries de la unitat d'actuació que no haguessin tingut la condició de promotores de la Junta de Compensació es poden incorporar amb igualtat de drets i obligacions a la Junta de Compensació, si no ho haguessin fet en un moment anterior, dins el termini d'un mes a partir de la notificació de l'acord d'aprovació dels estatuts de la junta. Si no ho feien, les seves finques seran expropiades a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

2. Podran també incorporar-se a la junta les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb les persones propietàries en la gestió de la unitat d'actuació.

Article 86. Transmissió de terrenys i d'obres i instal·lacions

La transmissió al municipi corresponent, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i de les obres o instal·lacions que hagin d'executar a càrrec seu les persones propietàries tindrà lloc per ministeri de la llei en el moment de l'aprovació de la reparcel·lació mitjançant el projecte corresponent,¹¹¹ en les condicions que es determinin reglamentàriament.¹¹²

Article 87. Potestats de la Junta de Compensació sobre les finques

1. La incorporació de les persones propietàries a la Junta de Compensació no pressuposa, llevat que els estatuts disposin una altra cosa, la transmissió a aquesta dels immobles afectats als resultats de la gestió comuna. En tot cas, els terrenys quedaran

¹¹⁰ Vid. capítol III del títol III d'aquesta Llei.

¹¹¹ Vid. art. 75.1 a d'aquesta Llei.

¹¹² En l'àmbit de l'illa de Mallorca, vid. art. 333 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

directament afectats al compliment de les obligacions inherents a la modalitat amb anotació en el Registre de la Propietat en la forma que s'assenyali reglamentàriament.

2. Les juntes de compensació actuaran com a fiduciàries amb ple poder dispositiu sobre les finques pertanyents a les persones propietàries membres d'aquelles, sense més limitacions que les establertes en els estatuts.

Article 88. Responsabilitat de la Junta de Compensació

1. La Junta de Compensació serà directament responsable, davant l'administració competent, de la urbanització completa de la unitat d'actuació i, si s'escau, de l'edificació dels solars resultants, quan així s'hagi establert.

2. Les quantitats degudes a la Junta de Compensació pels seus membres seran exigibles per via de constrenyiment, mitjançant petició de la junta a l'administració actuant. Així mateix, la junta podrà recaptar dels seus membres, per delegació del municipi, les quotes d'urbanització per la via de constrenyiment, podent formular contra les liquidacions recurs d'alçada davant l'òrgan competent de l'ajuntament.

3. L'incompliment pels membres de la junta de les obligacions i càrregues imposades per aquesta llei habilita l'administració actuant per expropiar els seus respectius drets a favor de la Junta de Compensació, que tindrà la condició jurídica de beneficiària.

4. La dissolució d'una junta de compensació només es pot acordar si:

- a) Ha complert les seves obligacions i ha lliurat les obres d'urbanització, de conformitat amb el projecte aprovat.
- b) L'administració competent ha rebut els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta.
- c) S'ha pagat el preu just, una vegada sigui ferm a tots els efectes, si la junta és la beneficiària de l'expropiació.

SECCIÓ 2a MODALITAT DE COOPERACIÓ

Article 89. Modalitat de cooperació

1. A la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i l'administració executa les obres d'urbanització amb càrrec a aquestes.

2. L'aplicació de la modalitat de cooperació exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos en la unitat d'actuació, llevat que aquesta sigui innecessària perquè resulti suficientment equitativa la distribució dels beneficis i les càrregues.

3. Podran constituir-se associacions administratives de persones propietàries, bé a iniciativa d'aquestes o per acord de l'ajuntament, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització.

4. Quan es tracti d'actuacions de regeneració i renovació urbanes de les previstes a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes,¹¹³ l'administració actuant podrà substituir les persones titulars dels immobles assumint la facultat d'edificar o de rehabilitar-los amb càrrec a aquestes.

Article 90. Distribució de les càrregues de la urbanització

1. Les càrregues de la urbanització es distribuïran entre les persones propietàries en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades en la reparcel·lació.

2. L'administració actuant podrà exigir a les persones propietàries afectades el pagament de quantitats a compte de les despeses d'urbanització. Aquestes quantitats no podran excedir de l'import de les inversions previstes per als pròxims sis mesos a comptar des del requeriment que es faci a les persones propietàries. En cas d'incompliment, l'administració podrà acudir a la via de constrenyiment.

¹¹³ Vid. art. 13.2 b de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

3. L'administració actuant podrà així mateix, quan les circumstàncies ho aconsellin, convenir amb les persones propietàries afectades un ajornament en el pagament de les despeses d'urbanització.

CAPÍTOL IV SISTEMA D'EXPROPIACIÓ

Article 91. Sistema d'expropiació

1. El sistema d'expropiació s'aplicarà per unitats d'actuació completes i comprendrà tots els béns i drets que s'hi incloguin.

2. Sens perjudici del que disposa l'apartat anterior, l'expropiació forçosa podrà aplicar-se per a l'execució directa dels sistemes generals o la d'algun dels seus elements, o per realitzar actuacions aïllades en sòl urbà.¹¹⁴

Article 92. Relació de persones propietàries i descripció dels béns o drets afectats

1. La delimitació de les unitats d'actuació pel sistema d'expropiació, quan no es contengui ni resulti de l'instrument de planejament, haurà d'anar acompanyada d'una relació de persones propietàries i d'una descripció dels béns o drets afectats, redactades d'acord amb el que disposa la llei d'expropiació forçosa.¹¹⁵

2. Si no s'actua per unitats d'actuació completes, l'aplicació de l'expropiació forçosa per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements o per realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, exigirà la formulació de la relació de persones propietàries i la descripció de béns i drets a què es refereix l'apartat anterior, que haurà de ser aprovada per l'organisme expropiant, prèvia l'obertura d'un període d'informació pública per un termini de vint dies.

Article 93. Construccions sobre la superfície de l'àrea delimitada

Sobre la superfície compresa en l'àrea delimitada a efectes expropiatoris no es podrà realitzar cap construcció ni modificar les existents, excepte en casos concrets i excepcionals, prèvia autorització expressa de l'organisme expropiant, que, si no és l'ajuntament, ho comunicarà a aquest a efectes de la concessió de l'oportuna llicència.

Article 94. Procediment

L'expropiant podrà optar entre seguir l'expropiació individualment per a cada finca o aplicar el procediment de taxació conjunta d'acord amb el que es disposa al títol VI d'aquesta llei i el que reglamentàriament es disposi en desplegament d'aquesta.¹¹⁶

Article 95. Alliberament de béns en el sistema d'expropiació

1. En l'aplicació del sistema d'expropiació, l'administració expropiant pot alliberar-ne, excepcionalment i mitjançant la imposició de les condicions oportunes, determinats béns de propietat privada o patrimonials de les administracions públiques i altres entitats públiques.

2. L'alliberament de l'expropiació es pot concedir d'ofici o a instància de part, quan, per raons d'interès públic relacionades amb la importància de les obres d'urbanització i, si s'escau, de l'edificació que s'ha de dur a terme, o en virtut d'altres circumstàncies que ho

¹¹⁴ Vid. art. 71.2, que estableix com s'efectuarà l'execució del planejament i art. 76.1, ambdós d'aquesta llei.

¹¹⁵ Vid. Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa (BOE núm. 351, de 17 de desembre).

¹¹⁶ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, vid. art. 357 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

facin aconsellable, l'administració expropiant estimi oportuna l'adopció d'aquesta mesura, i aquesta última sigui compatible amb els interessos públics que legitimin l'actuació.

3. Les sol·licituds es poden formular durant el període d'informació pública del projecte de taxació conjunta, així com en qualsevol moment anterior o posterior fins al pagament i la presa de possessió.

4. Si l'administració expropiant estima justificada la petició d'alliberament, ha d'assenyalar, mitjançant una proposta de resolució, els béns afectats per l'alliberament, les condicions, els termes i la proporció en què aquests s'han de vincular a la gestió urbanística, i les obligacions que han d'assumir les persones titulars com a conseqüència d'aquesta vinculació. S'hi han de fixar també els requisits exigibles per garantir la seva participació en l'execució del planejament. La proposta s'ha de sotmetre a informació pública per un termini mínim de vint dies i a audiència de la persona beneficiària, si escau, així com de la propietat, als efectes que es pronuncii sobre l'acceptació de les condicions esmentades, també per un termini mínim de vint dies.

5. Si la propietat accepta les condicions fixades, l'administració expropiant, en vista de les al·legacions formulades, si escau, per la persona beneficiària i de les altres al·legacions que s'hagin pogut derivar de la informació pública, ha de dictar la resolució corresponent, que s'ha de notificar a les persones interessades i s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*. En l'adopció d'aquesta resolució s'ha de tenir en compte que:

- a) La seva eficàcia requereix l'acceptació expressa de les condicions que imposi a la propietat.
- b) La resolució ha de precisar els béns o drets afectats per l'alliberament, així com els termes i la proporció en què la persona titular haurà de vincular-se a la gestió urbanística i les garanties que s'exigeixin, així com, en tot cas, l'afectació de la finca al pagament de les càrregues d'urbanització en els termes que estableix aquesta llei.
- c) Si l'administració expropiant no és l'ajuntament, l'alliberament requereix en tot cas la seva conformitat.

6. L'incompliment per part de la propietat dels deures urbanístics fixats en la resolució d'alliberament determina l'execució de les garanties i la utilització de la via de constrenyiment o bé l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat.

7. D'acord amb el que fixa la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, no té el caràcter d'excepcional i pot ser acordat discrecionalment per l'administració actuant l'alliberament de l'expropiació en actuacions de rehabilitació edificatòria, regeneració i renovació urbanes, sempre que la persona propietària alliberada aportï garanties suficients en relació amb el compliment de les obligacions que li corresponguin.¹¹⁷

CAPÍTOL V OCUPACIÓ DIRECTA

Article 96. Ocupació directa

1. Mitjançant l'ocupació directa, l'administració disposa dels terrenys destinats a sistemes i dotacions públiques de cessió obligatòria inclosos en un àmbit subjecte a reparcel·lació abans de l'aprovació definitiva d'aquesta i previ reconeixement del dret de les persones propietàries afectades a participar en aquesta reparcel·lació.

2. Per tramitar l'ocupació directa cal:

- a) Justificar la seva necessitat.
- b) Observar el principi de publicitat.
- c) Notificar-la individualment a les persones afectades.

¹¹⁷ Vid. art. 13.2 a de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

d) Atorgar l'acta d'ocupació i certificar el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.

3. Les persones propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a ser indemnitzades pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument de reparcel·lació corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just, d'acord amb l'article 131 d'aquesta llei.¹¹⁸ En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment de reparcel·lació posterior, i la fixació del preu just tindrà en compte els supòsits en què es produeixi incompliment de deures.

4. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva de l'instrument que concreti l'àmbit de la reparcel·lació en què les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i les seves obligacions.

5. En el supòsit d'ocupació directa, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal,¹¹⁹ sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient de reparcel·lació, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent.

6. És d'aplicació als casos d'ocupació directa el dret de real·lotjament en les condicions i amb els requisits que preveu aquesta llei.

TÍTOL IV INTERVENCIÓ EN EL MERCAT DE SÒL

CAPÍTOL I PATRIMONI PÚBLIC DE SÒL¹²⁰

Article 97. Classes i constitució dels patrimonis públics de sòl

1. La comunitat autònoma, els consells insulars i els municipis han de constituir i exercir la titularitat dels patrimonis públics de sòl amb les finalitats següents:

- a) Crear reserves de sòl per a actuacions públiques.¹²¹
- b) Facilitar l'execució dels instruments de planejament.
- c) Aconseguir una intervenció pública en el mercat de sòl, d'entitat suficient per incidir eficaçment en la formació dels preus.
- d) Garantir una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
- e) Protegir, conservar, mantenir o millorar el patrimoni cultural de les Illes Balears.
- f) Actuacions de preservació del sòl en situació rural, a favor dels espais i béns patrimonials protegits, el medi ambient o el paisatge.

2. Els béns i recursos que, d'acord amb el que disposa l'article 100 d'aquesta llei, hagin d'integrar legalment els patrimonis públics de sòl estan sotmesos al règim que per ells disposa aquest títol, amb independència que l'administració titular no hagi procedit encara a la constitució formal del corresponent patrimoni.

Article 98. Naturalesa i registre dels patrimonis públics de sòl

1. Cada patrimoni públic de sòl integra un patrimoni independent separat amb caràcter general del restant patrimoni de l'administració titular.

¹¹⁸ Vid. art. 35 e TRLS (§4).

¹¹⁹ Ídem nota anterior.

¹²⁰ Vid. art. 38 i s. TRLS (§4).

¹²¹ Vid. art. 39 LSR (§10).

2. Les administracions titulars de patrimonis públics de sòl han de portar un registre d'aquest, que tindrà caràcter públic, comprensiu, en els termes que es determini reglamentàriament,¹²² dels béns integrants i dipòsits en metàl·lic, les alienacions o cessions de béns i la destinació final d'aquests.

Article 99. Gestió dels patrimonis públics de sòl

La gestió dels patrimonis públics de sòl comprèn totes les facultats necessàries per assegurar el compliment de les finalitats previstes en l'article 97 d'aquesta llei. Quan en un mateix municipi hi hagi terrenys del patrimoni públic de sòl pertanyents a diferents administracions per la seva gestió s'han d'establir vies adequades de col·laboració interadministrativa.

Article 100. Béns i recursos integrants dels patrimonis públics de sòl

Integren els patrimonis públics de sòl:

- a) Els béns patrimonials incorporats per decisió de l'administració corresponent.
- b) Els terrenys i les construccions obtinguts en virtut de les cessions d'edificabilitat mitjana ponderada que comportin les actuacions de transformació urbanística d'acord al previst als articles 32 i 33 d'aquesta llei, o els adquirits amb els ingressos derivats de la substitució d'aquestes cessions per pagaments en efectiu.
- c) Els terrenys i les construccions adquirits per l'administració per a la seva incorporació al corresponent patrimoni de sòl i, en tot cas, els que ho siguin com a conseqüència de l'exercici dels drets de tempteig i retracte que preveu aquesta llei.¹²³
- d) Els ingressos derivats de la substitució de les cessions que corresponguin a la participació de l'administració en l'aprofitament urbanístic per pagaments en efectiu, en els termes prevists en la llei.¹²⁴
- e) Els recursos derivats de la seva gestió i els béns adquirits amb l'aplicació d'aquests recursos.
- f) Els ingressos obtinguts en virtut de la prestació compensatòria en sòl rústic¹²⁵ i de les multes imposades com a conseqüència de les infraccions urbanístiques, sens perjudici de deduir-ne les despeses derivades de la gestió dels serveis de disciplina urbanística.¹²⁶

Article 101. Destinació dels béns integrants dels patrimonis públics de sòl

1. Els terrenys i les construccions que integren els patrimonis públics de sòl hauran de ser destinats, d'acord amb la seva qualificació urbanística:

- a) En sòl residencial, preferentment a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública. Justificadament, a usos d'interès social d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística.
- b) En la resta de sòl, a usos d'interès social d'acord amb el que disposin els instruments d'ordenació urbanística.

2. Els ingressos, així com els recursos derivats de la pròpia gestió dels patrimonis públics de sòl, es destinaran:

- a) Amb caràcter preferent, a l'adquisició de sòl destinat a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

¹²² En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 309 i 310 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

¹²³ *Vid.* art. 104 i s. d'aquesta Llei.

¹²⁴ *Vid.* art. 32.4 d'aquesta Llei.

¹²⁵ *Vid.* art. 17 LSR (§10).

¹²⁶ *Vid.* art. 166.2 d'aquesta Llei.

- b) A la conservació, millora, ampliació, urbanització i, en general, gestió urbanística dels propis béns del corresponent patrimoni públic de sòl.
- c) A la promoció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.
- d) A altres usos d'interès social.

3. S'entenen per usos d'interès social, als efectes d'aquest article, els relatius a l'execució d'actuacions que tinguin per finalitat la millora, la conservació, el manteniment i la rehabilitació de la ciutat existent, preferentment de zones degradades, així com la implantació de dotacions o les millores d'espais naturals, el paisatge o els béns immobles del patrimoni cultural.

Article 102. Disposició sobre els béns dels patrimonis públics de sòl

Els béns dels patrimonis públics de sòl podran ser:

- a) Alienats mitjançant qualsevol dels procediments prevists en la legislació aplicable a l'administració titular, llevat del d'adjudicació directa, i preceptivament mitjançant concurs quan es destinin a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública i als usos que preveu la lletra b) de l'apartat 1 de l'article anterior.
- b) Cedits gratuïtament o per preu que pot ser inferior al del seu valor urbanístic quan es destinin a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública i als usos que preveu la lletra b) de l'apartat 1 de l'article anterior, directament o mitjançant conveni establert amb aquesta finalitat, a qualsevol de les altres administracions públiques territorials, i a entitats o societats de capital íntegrament públic.
- c) Cedits gratuïtament o per preu que pot ser inferior al del seu valor urbanístic, per al foment d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública, a entitats sense ànim de lucre, bé cooperatives o de caràcter benèfic o social, mitjançant concurs.
- d) Alienats mitjançant adjudicació directa dins de l'any següent a la resolució dels procediments a què es refereix la lletra a) o a la celebració dels concursos que preveu la lletra c), quan uns i altres hagin quedat deserts, amb subjecció en tot cas als plecs o a les bases pels quals aquests s'hagin regit, si bé no podran alienar-se per un preu inferior al del seu valor urbanístic.

CAPÍTOL II DRET DE SUPERFÍCIE

Article 103. Dret de superfície

1. Les administracions i altres entitats públiques, així com les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en béns de la seva propietat o integrants del patrimoni públic de sòl corresponent destinats a qualsevol dels usos permesos per l'ordenació urbanística, el dret del qual correspondrà a la persona superficiària.

2. La concessió del dret de superfície per qualsevol administració i altres entitats públiques i la seva constitució per les persones particulars gaudirà dels beneficis derivats de la legislació d'habitatges de protecció pública, sempre que es compleixin els requisits que s'hi estableixen.

3. Quant al seu règim jurídic, s'aplicarà el que disposa la legislació estatal.¹²⁷

¹²⁷ Vid. art. 40 i 41 TRLS (§4).

CAPÍTOL III DRETS DE TEMpteig i RETRACTE

Article 104. Delimitació d'àrees

1. A efectes de garantir el compliment de la programació de l'instrument de planejament, incrementar els patrimonis públics de sòl, intervenir en el mercat immobiliari i, en general, facilitar el compliment dels objectius d'aquell, els municipis podran delimitar en qualsevol classe de sòl àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys i edificacions queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte per l'administració actuant, per un termini màxim de deu anys, llevat que en delimitar l'àrea se n'hagi fixat un altre menor.

2. La delimitació de les àrees a què es refereix l'apartat anterior podrà efectuar-se pel planejament urbanístic o mitjançant el procediment de delimitació d'unitats d'actuació.¹²⁸

3. Així mateix, es podrà subjectar als drets de tempteig i retracte la transmissió d'immobles de determinades característiques amb l'objectiu de l'apartat 1 i pel procediment de l'apartat 2 d'aquest article, sempre que quedin perfectament identificats els immobles afectats.

Article 105. Notificació de transmissió

1. Les persones propietàries de béns inclosos en una de les àrees a què es refereix l'article 104 d'aquesta llei han de notificar a l'administració actuant la decisió d'alienar, amb expressió del preu i la forma de pagament projectats i les restants condicions essencials de la transmissió, a efectes del possible exercici del dret de tempteig, durant un termini de seixanta dies des que s'hagi produït la notificació.

2. Tindrà la consideració de transmissió onerosa als efectes del que disposa aquest capítol, la transmissió o les transmissions de més del 50% de les accions o participacions socials d'entitats mercantils, l'actiu de les quals estigui constituït en més del 80% per terrenys o edificacions subjectes als drets de tempteig o retracte.

Article 106. Exercici del retracte

1. L'administració actuant podrà exercitar el dret de retracte quan no se li hagi fet la notificació prevista en l'article anterior, quan s'hagi omès qualsevol dels requisits exigits, o quan el preu efectiu de la transmissió hagi resultat inferior o menys oneroses les restants condicions d'aquesta.

2. Aquest dret s'ha d'exercir en el termini de seixanta dies naturals comptats des de l'endemà de la notificació de la transmissió efectuada, que la persona adquirent ha de notificar en tot cas a l'administració actuant, mitjançant lliurament de còpia de l'escriptura o document en què fos formalitzada. En cas que no es produís la notificació, el termini anterior es comptarà a partir que l'administració municipal en tenguí coneixement.

Article 107. Caducitat de la notificació

1. Els efectes de la notificació de transmissió a l'administració actuant per l'exercici del dret de tempteig caducaran als sis mesos següents a aquesta sense que s'efectuï la transmissió.

2. La transmissió realitzada transcorregut aquest termini s'entendrà efectuada sense l'esmentada notificació, a efectes de l'exercici del dret de retracte.

Article 108. Pagament del preu

1. El preu podrà pagar-se en metàl·lic o mitjançant el lliurament de terrenys de valor equivalent, si les parts així ho convenen.

¹²⁸ Vid. art. 74 d'aquesta llei.

2. Quan el preu s'hagi de pagar en diferents terminis, l'incompliment per l'administració de qualsevol d'ells donarà dret a la persona creditora a instar la resolució de la transmissió realitzada a favor d'aquella.

Article 109. Transmissions sense notificació prèvia

No podran fer-se transmissions sobre els immobles inclosos en les expressades delimitacions si no apareix acreditada la realització de les notificacions previstes en els articles anteriors.

A aquest efecte, l'ajuntament trametrà als registres de la propietat corresponents còpia certificada dels plànols que reflecteixen la delimitació i la relació detallada dels carrers o sectors compresos en aquelles àrees i de les persones propietàries i els béns concrets afectats, mitjançant trasllat, si s'escau, de còpia de l'acord de delimitació, amb indicació de l'abast i l'extensió del dret d'adquisició preferent.

TÍTOL V EXERCICI DE LES FACULTATS RELATIVES A L'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL I OBLIGACIÓ D'URBANITZAR I D'EDIFICAR I CONSEQÜÈNCIES DEL NO EXERCICI EN TERMINIS DEL DRET A EDIFICAR¹²⁹

Article 110. Obligació d'urbanitzar

1. Tots els instruments de planejament que legitimin actuacions urbanístiques han de fixar un termini d'inici i un termini de finalització de les obres d'urbanització.¹³⁰

2. La declaració, a càrrec de l'ajuntament, que la part promotora o la Junta de Compensació han incomplert l'obligació d'urbanitzar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, comporta, prèvia audiència a la persona o entitat responsable, la suspensió dels efectes del planejament en execució, fins que aquestes garanteixin la totalitat de l'import pressupostat de les obres pendents d'executar, sens perjudici que l'administració pugui acordar el canvi del sistema d'actuació o bé pugui modificar el planejament urbanístic, amb els tràmits previs corresponents.

Article 111. Obligació d'edificar

1. El planejament urbanístic pot fixar els terminis per iniciar obligatòriament l'edificació dels solars en els sectors, les unitats i les àrees concretes que determini.¹³¹ Aquesta obligació d'edificació serà també exigible encara que el solar contingui construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes o de necessari enderrocament pel fet de ser un obstacle per a l'execució del planejament.

2. Si el planejament no ha determinat terminis, s'entendrà que el termini per a l'edificació de solars tindrà una durada de quatre anys. Superats aquests terminis, no seran exigibles hipotètiques indemnitzacions per reducció d'aprofitament que derivi d'alteracions

¹²⁹ Respecte de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 321 i s. del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28. Quant a la resta d'illes, mentre no s'aprovin els reglaments de desplegament per part dels consells insulars, el Decret 635/1964, de 5 de març (§29), serà d'aplicació supletòriament en tot el que sigui compatible amb la LOUS i no contravingui la normativa vigent.

¹³⁰ *Vid.* art. 41 c i 43.2 f i DA 7a d'aquesta Llei.

¹³¹ *Vid.* art. 32.3 f d'aquesta Llei.

del planejament urbanístic, ni per la revocació de l'eficàcia de les llicències concedides sobre la base del planejament substituït.

3. Els terminis establerts en aquest article no s'alteren encara que en el transcurs d'aquests es facin transmissions de domini, i són prorrogables de manera excepcional si l'ajuntament ho acorda motivadament, per raons de política de sòl o d'habitatge.

Article 112. Registre municipal de solars sense edificar

1. En els termes que reglamentàriament es fixin pels consells insulars respectivament,¹³² els ajuntaments poden crear un registre municipal de solars sense edificar, que tindrà caràcter públic.

2. Aquest registre té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets i ha d'expressar, respecte de cada finca, les circumstàncies que es fixin de forma reglamentària o, en tot cas, pel mateix acord de creació del registre. Les inscripcions en aquest registre es cancel·len mitjançant la inscripció del compliment de l'obligació de què es tracti.¹³³

Article 113. Conseqüències de la inscripció en el registre municipal de solars sense edificar

1. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar habilita a la iniciació de l'expedient d'alienació o substitució forçosa o d'expropiació, on s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta, amb una minoració del 25%.¹³⁴

2. L'alienació o substitució forçosa podrà iniciar-se d'ofici o a instància de part i s'adjudicarà mitjançant el procediment que s'estableixi per reglament, garantint els principis de publicitat i concurrència.¹³⁵

En el cas d'expropiació, l'ajuntament pot expropiar el solar per edificar-lo.¹³⁶

3. En els termes de la legislació estatal, dictada la resolució declaratòria de l'incompliment dels deures d'edificació i acordada l'aplicació del règim d'alienació o substitució forçosa, l'administració actuant traslladarà al Registre de la Propietat la certificació de l'acte corresponent per a la seva constància per nota marginal de l'última inscripció de domini.¹³⁷

4. Quan en una licitació pública s'assoleixi un preu superior a la valoració del solar consignada en el registre municipal de solars sense edificar, la diferència correspon a l'ajuntament, que l'integrarà en el patrimoni públic municipal de sòl.

Article 114. Obligacions de les persones adquirents

1. Les persones adquirents de solars estan obligades a iniciar o reprendre l'edificació en el termini d'un any a partir de la data de presa de possessió de la finca o de l'obtenció o l'actualització, si s'escau, de la llicència municipal pertinent. Si les persones adquirents incompleixen l'obligació d'edificar, amb la declaració prèvia corresponent, l'immoble passa novament a la situació de venda o substitució forçosa.

2. Les persones propietàries d'immobles en situació de venda o substitució forçosa, mentre aquesta subsisteixi i no s'hagin iniciat els tràmits d'expropiació o de licitació pública,

¹³² Respecte de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 326 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28. En la resta d'illes, serà d'aplicació el que disposa el capítol III del Decret 635/1964, de 5 de març (§29).

¹³³ *Vid.* nota anterior.

¹³⁴ *Vid.* art. 36 TRLS (§4).

¹³⁵ *Vid.* art. 37.1 TRLS (§4).

¹³⁶ *Vid.* art. 122.1 g d'aquesta Llei.

¹³⁷ *Vid.* art. 37.2 TRLS (§4).

poden alienar directament, si prèviament les persones compradores assumeixen davant l'ajuntament el compromís d'edificar en els termes fixats a l'apartat anterior.

En aquest cas, se suspèn la situació de venda o substitució forçosa però no es cancel·la la seva inscripció en el registre municipal de solars.

3. Estan obligades a garantir el compliment de l'obligació d'edificar tant les persones adjudicatàries de la subhasta i les beneficiàries de l'expropiació com les propietàries de la finca inclosa en el registre municipal de solars sense edificar que pretenguin complir aquesta obligació directament o per mitjà d'una tercera persona adquirent.

CAPÍTOL II LA CONSERVACIÓ D'OBRES I CONSTRUCCIONS

SECCIÓ 1a LES OBRES D'URBANITZACIÓ

Article 115. Deure de conservació de les obres d'urbanització

1. La conservació de les obres d'urbanització, incloent el manteniment de les dotacions i els serveis públics corresponents, és competència del municipi o de les persones propietàries agrupades en entitat urbanística en els supòsits prevists en aquest article.¹³⁸

2. Llevat del que disposa l'apartat següent, correspon al municipi la conservació de les obres d'urbanització realitzades per persones particulars o com a conseqüència d'una actuació realitzada a través d'algun dels sistemes d'execució. L'assumpció pel municipi de la conservació només es produirà en el moment de la recepció per aquest de la totalitat de les corresponents obres.

3. La conservació de les obres d'urbanització correspon a les persones propietàries dels solars, prèvia constitució de la garantia prevista reglamentàriament pels consells insulars respectius,¹³⁹ i agrupades legalment en entitat urbanística de conservació, quan hagi estat assumida voluntàriament per qualsevol procediment o quan el planejament així ho determini.

Aquesta obligació es mantindrà fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en el 50%, corresponent després la conservació al municipi, moment en el qual es retornaran les garanties constituïdes.

4. Les entitats urbanístiques de conservació són entitats de dret públic, d'adscripció obligatòria i personalitat i capacitat jurídiques pròpies per al compliment dels seus fins, des de la seva inscripció en el Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores.¹⁴⁰ Estan subjectes a la tutela del municipi i poden sol·licitar i obtenir d'aquest l'aplicació de la via de constrenyiment per l'exigència de les quotes de conservació que correspongui satisfer a les persones propietàries.

¹³⁸ *Vid.* art. 32.3 h i DT 5a d'aquesta Llei.

¹³⁹ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 332.4 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

¹⁴⁰ L'art. 27 del RD 3288/1978, de 25 d'agost (§27), regula la constitució de les entitats urbanístiques col·laboradores, i estableix que l'acord aprovatori d'aquesta constitució s'inscriurà en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores que es durà en les respectives Comissions Provincials d'Urbanisme. Actualment, la referència a aquestes comissions s'ha d'entendre feta a les comissions insulars d'urbanisme dels consells insulars respectius o al mateix consell insular en el cas que no es prevegi l'existència d'aquestes. No obstant això, l'art. 4.2 de la Llei 9/1990, de 24 de juny (§2), estableix la fórmula de cooperació CAIB—consells insulars consistent en la comunicació a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears de les inscripcions en el Registre esmentat, als efectes merament informatius.

5. La participació de les persones propietàries en les despeses de conservació es determinarà d'acord amb la que els hagi correspost en el sistema d'execució corresponent, llevat que es disposi una altra cosa en els estatuts de l'entitat urbanística de conservació.

Article 116. Recepció de les obres d'urbanització

1. La recepció de les obres d'urbanització correspondrà sempre al municipi, d'ofici o a instància de la persona responsable de l'execució, la conservació i el lliurament de les obres i es realitzarà de conformitat amb el que preveu aquest article. No obstant això, quan les obres d'urbanització siguin executades pel mateix municipi, la recepció es realitzarà de conformitat amb el que preveu la legislació de contractes del sector públic.

2. La recepció de les obres requerirà la presència de la persona titular de la batlia o la persona en qui delegui, assistida per personal facultatiu municipal o designat per l'ajuntament, del facultatiu encarregat de la direcció de les obres i de la persona o entitat responsable de l'actuació d'acord amb el sistema d'actuació aplicat, assistida de personal facultatiu si ho estima oportú.

Si les obres es trobassin en bon estat i d'acord amb els projectes i les prescripcions previstes, es donaran per rebudes. S'aixecarà l'acta corresponent i començarà llavors, sens perjudici de l'assumpció de la conservació pel municipi o per l'entitat responsable, el termini de garantia, que serà d'un any. Durant aquest termini, la persona o l'entitat que hagués lliurat les obres al municipi respondrà de tots els defectes i vicis de construcció que siguin apreciats i procedirà a la seva reparació o esmena. En cas d'incompliment d'aquesta obligació, el municipi podrà executar la garantia prestada per assegurar les obres d'urbanització, la qual només podrà ser cancel·lada i tornada en acabar l'any de garantia.

Tot això, sens perjudici de l'aplicació del règim sobre els vicis ocults, d'acord amb la legislació sobre contractes de les administracions públiques.

3. En el cas de constatar-se deficiències, es notificaran a la persona sol·licitant indicant el termini d'esmena. Una vegada esmenades per les persones promotores o, subsidiàriament i al seu càrrec, per l'ajuntament, se'n procedirà a la recepció. L'ajuntament, en aquesta fase, no podrà assenyalar altres deficiències diferents, tret que hagin estat sobrevingudes.

4. L'acte de recepció s'haurà de produir dins els quatre mesos següents a la presentació de la sol·licitud acompanyada de certificació expedida per la direcció tècnica de les obres i de la documentació reglamentàriament exigible, llevat que el municipi acordi, dins els dos primers mesos d'aquest termini, prorrogar en dos mesos més. L'acord de pròrroga s'ha de motivar en el nombre de sol·licituds pendents o en l'entitat o la complexitat de les obres a rebre.

Transcorregut el termini màxim per a la recepció de les obres sense que aquesta hagi tingut lloc, s'entén produïda per ministeri de la llei i la persona sol·licitant queda rellevada del seu deure de conservació i comença a partir d'aquest moment el còmput de l'any de garantia a què es refereix l'apartat 2 anterior.

5. Reglamentàriament s'establirà pels consells insulars respectius el procediment per a la recepció, que establirà la documentació necessària que s'ha de presentar entre la qual figuraran els acords de recepció i posada en servei de les companyies subministradores. Les recepcions s'han de documentar mitjançant l'atorgament d'acta, la certificació administrativa de la qual es trametrà al Registre de la Propietat als efectes procedents d'acord amb la legislació aplicable. De la mateixa manera, reglamentàriament, s'establirà el procediment al qual s'ha de subjectar la recepció de la urbanització, en el cas que la persona o l'entitat promotora es trobin en domicili ignorat.¹⁴¹

¹⁴¹ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 335 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28. Quant a la resta d'illes, serà d'aplicació el que preveuen en aquesta matèria el Decret 38/1987, de 4 de juny (§21) i el RD 3288/1978, de 25 de agost (§27).

SECCIÓ 2a
LES OBRES D'EDIFICACIÓ I OBRES
EN BÉNS IMMOBLES EN GENERAL

Article 117. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació i ordres d'execució

1. Les persones propietàries de sòl i d'altres béns immobles estan obligades a destinar-los als usos prevists per l'ordenació urbanística. Les persones propietàries de terrenys, construccions, instal·lacions i altres béns immobles estan obligades a complir els deures d'ús, de conservació i de rehabilitació establerts per aquesta llei, per la legislació sectorial aplicable¹⁴² i per les ordenances municipals.

Estan inclosos en aquests deures:

- a) El manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, accessibilitat universal, salubritat i ornament públic dels béns immobles.
- b) La conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges o de les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, d'acord amb la seva destinació.
- c) Els deures de conservació, manteniment, restauració i rehabilitació que determina la normativa sectorial de patrimoni històric o les normes de planejament urbanístic, en particular els plans especials i el Catàleg d'elements i espais protegits.
- d) El compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel planejament municipal per a àmbits determinats.

En particular, quan es tracti d'edificacions, el deure legal de conservació comprendrà, a més, la realització dels treballs i les obres necessaris per satisfer amb caràcter general els requisits bàsics de l'edificació establerts en l'article 3.1 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, i per adaptar-les i actualitzar les seves instal·lacions a les normes legals que els siguin explícitament exigibles en cada moment.

2. Les persones propietàries o l'administració han de sufragar el cost derivat dels deures a què es refereix l'apartat 1 anterior, d'acord amb la legislació aplicable en cada cas i tenint en compte l'escriu sobre el límit dels deures de les persones propietàries quan es tracti d'obtenir millores d'interès general o estètic no previstes en el planejament.

3. Els ajuntaments han d'ordenar d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada l'execució de les obres necessàries per conservar les condicions a què es refereix l'apartat 1 esmentat.¹⁴³

Les ordres d'execució s'han d'ajustar a la normativa de règim local i de procediment administratiu comú, amb observança sempre del principi de proporcionalitat administrativa, d'acord amb els requisits següents:

- a) S'han de dictar amb l'audiència prèvia de la persona interessada i amb l'informe dels serveis tècnics i, si escau, dels serveis jurídics de l'entitat que les promogui. L'ordre d'execució s'ha de formalitzar per escrit, i ha de ser motivada amb referència explícita a la norma o les normes que la justifiquen. Així mateix, han de detallar les obres i actuacions que s'hagin d'executar i el termini per al seu compliment, tenint en compte la seva entitat i complexitat.
- b) No és exigible l'obtenció de llicència urbanística prèvia per executar les obres o actuacions que constitueixen l'objecte d'una ordre d'execució, llevat que, de conformitat amb la normativa aplicable, requereixin l'elaboració d'un projecte tècnic. En aquest cas, l'ordre d'execució ha d'assenyalar el termini de presentació d'aquest projecte i de la resta de documentació exigible.

¹⁴² Vid. art. 9.1 TRLS (§4).

¹⁴³ Vid. art. 9.2 TRLS (§4).

Això no obstant, les actuacions que per raons d'urgència o necessitat no admetin demora s'han d'executar de manera immediata i sota la direcció tècnica corresponent, en les condicions i amb les característiques que es determinin en la mateixa ordre.

4. L'incompliment injustificat de les ordres d'execució a què fa referència l'apartat 3 anterior habilita l'administració per adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa següents:

- a) L'execució subsidiària a càrrec de la persona obligada o l'atorgament d'un nou termini per realitzar les actuacions ordenades. En el cas que l'administració opti per executar subsidiàriament l'ordre d'execució, també és a càrrec de la persona obligada el cost del projecte tècnic que, si escau, s'hagi de redactar.
- b) La imposició de multes coercitives, en els mateixos termes prevists en l'article 150.4 d'aquesta llei, fins que es compleixi l'obligació de conservació.

5. L'incompliment de l'ordre d'execució a què fa referència l'apartat 3 d'aquest article habilita l'administració, així mateix, a incloure la finca en el registre municipal de solars sense edificar, als efectes de l'article 113 d'aquesta llei.

6. Els consells insulars i els ajuntaments, així mateix, poden ordenar, per motius d'interès estètic i de conservació del patrimoni històric, artístic i arquitectònic, l'execució de les obres de conservació, reforma de façanes o espais visibles des de la via pública, sens perjudici de les mesures específiques previstes en la legislació en matèria de patrimoni històric de les Illes Balears.¹⁴⁴

Article 118. Avaluació dels edificis i inspecció de construccions i edificacions

1. Les persones propietàries d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu que tinguin una antiguitat superior a 50 anys, han de presentar, amb una periodicitat de deu anys, l'informe d'avaluació d'edificis.¹⁴⁵ S'entén per edifici de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu el definit per l'article 2.6 de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

En l'informe d'avaluació d'edificis s'ha d'acreditar el següent:

- a) L'avaluació de l'estat de conservació de l'edifici feta per personal tècnic competent.
- b) L'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici, d'acord amb la normativa vigent, establint si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajustos raonables per satisfer-les.
- c) La certificació de l'eficiència energètica de l'edifici, amb el contingut i mitjançant el procediment establert per la normativa vigent.

2. Quan de conformitat amb la normativa vigent ja existeixi un informe d'inspecció tècnica que permeti avaluar alguns dels extrems assenyalats a l'apartat 1 es podrà complementar amb l'avaluació referida en la lletra b) i la certificació referida en la lletra c) anteriors, i tindrà els mateixos efectes que l'informe d'avaluació dels edificis previst en la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes.

3. Pel que fa a la resta de construccions i edificacions no incloses en la tipologia de l'apartat 1, l'instrument de planejament, i si no el municipi mitjançant la corresponent ordenança, podrà delimitar àrees en les quals les persones propietàries de les construccions i edificacions que s'hi inclouen hauran de realitzar, amb la periodicitat que s'estableixi i que en cap cas no superarà els deu anys, una inspecció dirigida a determinar-ne l'estat de conservació. Igualment, aquestes àrees es poden establir per a la realització de la inspecció només en les construccions i els edificis de l'àmbit delimitat que estiguin catalogats o protegits o tinguin una determinada antiguitat. S'han de sotmetre a la inspecció, en tot cas,

¹⁴⁴ Vid. art. 22 i s. de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, esmentada en la nota 67.

¹⁴⁵ La no presentació d'aquest informe constitueix una infracció lleu d'acord amb el que estableix l'art. 176.2 b d'aquesta Llei.

les construccions i els edificis amb una antiguitat superior a 50 anys en els municipis amb població superior a 25.000 habitants.

4. Els informes que s'emetin com a resultat de les avaluacions i inspeccions han d'identificar el bé immoble, amb expressió de la seva referència cadastral, i han de consignar el seu resultat amb descripció dels desperfectes i les deficiències apreciats, les seves possibles causes i les mesures recomanades, així com el grau d'efectivitat de les mesures adoptades en relació amb les recomanacions contingudes en informes tècnics d'inspeccions anteriors.

5. Tant de l'informe d'avaluació com de l'informe tècnic prevists en aquest article, es podran derivar exigències d'esmenes de deficiències observades. Quan els informes continguin tots els elements requerits per la norma que els prevegi, tendran els efectes derivats d'aquesta, tant quant a la possible exigència de l'esmena de les deficiències observades, com quant a la possible realització d'aquestes en substitució i a costa de les persones obligades, amb independència de l'aplicació de les mesures disciplinàries i sancionadores que procedeixin, de conformitat amb la normativa vigent.

6. Els informes realitzats per encàrrec de la comunitat o l'agrupació de comunitats de persones propietàries que es refereixin a la totalitat d'un edifici o complex immobiliari estendran la seva eficàcia a tots i cada un dels locals i habitatges existents.

7. Les persones propietàries d'immobles ubicats en edificacions amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu obligades a la realització de l'informe d'avaluació regulat per aquest article n'hauran de presentar una còpia a l'ajuntament perquè aquest el trameti a la conselleria competent en matèria d'habitatge, per tal que la informació que contengui s'incorpori al Registre d'informes d'avaluació d'edificis.¹⁴⁶ Això mateix serà d'aplicació en relació amb l'informe que acrediti la realització de les obres corresponents que s'haguessin derivat de la necessitat d'esmenar les deficiències observades en l'immoble.

Article 119. Declaració d'estat ruïnós

1. Si un immoble o part d'aquest, d'acord amb l'apartat 3 següent, es troba en estat ruïnós, l'ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'ha de declarar, amb l'audiència prèvia de les persones propietàries i de les residents, llevat que una situació de perill imminent ho impedeixi.

2. Es declara l'estat ruïnós d'un immoble o de part d'aquest, d'acord amb l'apartat 3 següent, en qualsevol dels supòsits següents:

- a) En el supòsit tècnic, quan els danys comporten la necessitat d'una autèntica reconstrucció de l'immoble perquè els danys no són reparables tècnicament pels mitjans normals.

Es considera inclòs en el supòsit tècnic el cas que l'immoble presenti un esgotament generalitzat dels elements estructurals o d'alguns dels seus elements estructurals fonamentals.

- b) En el supòsit econòmic, quan el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes de seguretat i salubritat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que en fa a la dimensió i l'ús.

El supòsit econòmic s'acredita mitjançant una valoració de les obres que s'han de realitzar per complir amb les condicions mínimes d'habitabilitat aplicables als edificis existents, o amb les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, així com una valoració del cost de construcció de nova planta d'un edifici d'iguals dimensions, usos i amb qualitats anàlogues a l'edificació existent. Aquestes valoracions en cap cas no poden tenir en consideració el valor del sòl. La valoració

¹⁴⁶ Vid. DA 10a d'aquesta Llei.

de les obres que s'han de realitzar s'ha de contenir en un pressupost per partides, que ha d'incloure plànols de l'edifici en què s'han d'especificar les obres necessàries per mantenir la construcció, o la part d'aquesta construcció que resulti afectada, en les condicions estructurals adequades per atorgar una llicència de rehabilitació de l'edifici per a la seva adequació estructural, de forma que en quedin garantides l'estabilitat i la resistència mecànica.¹⁴⁷

- c) En el supòsit urbanístic, quan és necessari executar obres imprescindibles per assegurar l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor.

En tot cas, es considera que hi ha supòsit urbanístic quan l'immoble es troba en la situació de fora d'ordenació prevista en l'article 68.2.a) d'aquesta llei, i les obres necessàries per mantenir-lo en condicions d'estabilitat i seguretat de les persones i els béns excedeixen les admeses per a les construccions i edificacions en aquella situació de fora d'ordenació.

3. Només es pot declarar l'estat ruïnós parcial d'un immoble en cas de construccions complexes integrades per cossos funcionalment i estructuralment autònoms i separables que no constitueixin una unitat material des del punt de vista constructiu i arquitectònic.

4. La declaració d'estat ruïnós comportarà l'obligació de les persones propietàries, en el termini que es determini per l'òrgan competent que serà com a màxim d'un any, d'executar les actuacions fixades per l'administració. En cas d'incompliment del termini fixat, es procedirà a l'execució subsidiària a càrrec de la persona interessada.

Article 120. Procediment per a la declaració d'estat ruïnós¹⁴⁸

Correspon a l'ajuntament la declaració d'estat ruïnós d'un immoble, prèvia tramitació del procediment que es determini reglamentàriament, en el qual, en tot cas, es donarà audiència a la persona propietària i a les altres titulars de drets afectats.

Quan la declaració d'estat ruïnós afecti un bé catalogat o declarat d'interès cultural, o sigui objecte d'un procediment de catalogació o de declaració, s'ha de tenir en compte el que preveu la Llei 12/1998, de patrimoni històric de les Illes Balears.

Article 121. Ruïna física imminent

1. Quan s'estimi que existeix urgència i perill en la demora de l'expedient de declaració d'estat ruïnós d'un edifici, l'òrgan municipal competent ha de disposar les mesures de protecció que calgui adoptar, incloses la d'apuntament de la construcció o l'edificació i el seu desallotjament.

2. Quan l'existència de perill per a les persones o els béns es desprengui de l'escrit en què se sol·licita l'inici de l'expedient de declaració d'estat ruïnós, o de la denúncia presentada per qualsevol persona particular, l'òrgan municipal competent ha de disposar amb caràcter d'urgència una visita d'inspecció dels serveis tècnics municipals, disposar l'adopció de les mesures de protecció que escaiguin i adoptar la resolució que sigui procedent en el termini màxim de 72 hores des de la recepció de l'informe tècnic que conclougui que hi ha una situació de ruïna imminent, sense que resulti en aquest cas preceptiva l'audiència a les persones interessades a què fa referència l'article anterior.

3. Sempre que la urgència ho permeti, s'emetrà ordres d'execució urgents. Si la situació ho recomanava, l'ajuntament adoptarà les mesures directament i en repercutirà el cost a les persones propietàries.

¹⁴⁷ Vid. art. 9.1,2 TRLS (§4).

¹⁴⁸ Respecte de l'illa de Mallorca, vid. art. 348 i s. del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28. En la resta d'illes seran d'aplicació els art. 18 al 28 del RD 2187/1978, de 23 de juny (§28).

4. El municipi serà responsable dels danys i perjudicis que resultin de les mesures a què es refereix l'apartat 1 anterior, sense que això suposi exempció de la responsabilitat que incumbeix a la persona propietària. Les indemnitzacions que satisfaci el municipi seran repercutibles a la persona propietària fins al límit del deure normal de conservació.

5. L'adopció de les mesures que preveu aquest article no pressuposarà ni implicarà la declaració d'estat ruïnós.

TÍTOL VI EXPROPIACIÓ FORÇOSA PER RAÓ D'URBANISME

Article 122. Supòsits expropiatoris

1. L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme procedirà en qualsevol dels següents supòsits:

- a) La determinació d'aquest sistema per a la unitat d'actuació corresponent.¹⁴⁹
- b) La destinació dels terrenys, per la seva qualificació urbanística, a dotacions i, en general, al domini públic d'ús o servei públics, sempre que hagin de ser adquirits forçosament per l'administració actuant, bé per no ser objecte del deure legal de cessió obligatòria i gratuïta, bé perquè hi ha una necessitat urgent d'anticipar la seva adquisició. Als efectes de l'expropiació, la imposició de servituds o l'ocupació temporal, si és el cas, es consideraran inclosos els terrenys confrontants afectats en la mesura que siguin necessaris per implantar les dotacions, els equipaments o els serveis prevists en l'instrument de planejament o que resultin especialment beneficiats per aquestes obres o serveis i es delimitin amb aquesta finalitat.¹⁵⁰
- c) L'adquisició de béns per a la seva incorporació als patrimonis públics de sòl o per a la constitució i l'ampliació, d'acord amb aquesta llei.¹⁵¹
- d) La realització d'actes de parcel·lació o reparcel·lació, ús de sòl o edificació constitutius legalment d'infracció urbanística greu o molt greu.¹⁵²
- e) Per incompliment de la funció social de la propietat, en els següents supòsits:
 - Inobservança dels terminis fixats per a la formulació o la tramitació de l'instrument de planejament o per l'execució total d'aquest o d'alguna de les fases en què aquella hagi quedat dividida.
 - Transcurs del termini previst en l'instrument de planejament per a l'inici o la finalització dels habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública que hagin estat reservats a l'àrea o al sector corresponent.
 - Inobservança dels deures legalment exigibles de conservació i rehabilitació dels immobles.
- f) Trobar-se l'edificació preexistent, o part d'ella, en la situació legal de fora d'ordenació¹⁵³ i es prevegi expressament en l'instrument de planejament la seva adaptació a l'ordenació urbanística per resultar manifestament incompatible i inadequada.
- g) La inclusió de terrenys, respecte dels quals s'hagi incomplert el deure d'edificar, en situació d'execució per substitució.¹⁵⁴

¹⁴⁹ Vid. art. 91 i s. d'aquesta Llei.

¹⁵⁰ Respecte als sistemes generals, vid. l'art. 76.1 d'aquesta Llei.

¹⁵¹ Vid. capítol I del títol IV d'aquesta Llei.

¹⁵² Vid. art. 176 d'aquesta Llei.

¹⁵³ Vid. art. 68 d'aquesta Llei.

¹⁵⁴ Vid. art. 113.1 d'aquesta Llei.

- h) L'aprovació de projectes d'obres públiques ordinàries, respecte dels terrenys que siguin necessaris per a la seva execució.¹⁵⁵
 - i) L'obtenció de terrenys destinats per l'instrument de planejament a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública, així com a usos declarats d'interès social.
 - j) Altres prevists per la legislació general aplicable.
2. La delimitació de la unitat d'actuació o de les zones o àrees en els supòsits que es preveuen en les lletres b), d) i e) de l'apartat 1 anterior, com també la llista de les persones titulars i la descripció concreta i individualitzada dels béns i els drets objecte d'expropiació en la resta de supòsits que s'enumeren a l'esmentat apartat 1, determinen que se n'hagi de declarar la necessitat d'ocupació i que s'hagin d'incoar els expedients expropiatoris corresponents.
3. L'aprovació d'un pla urbanístic o la declaració de l'existència d'algun dels supòsits de l'apartat 1 anterior determinarà la declaració de la utilitat pública.¹⁵⁶
4. Les persones ocupants legals d'immobles afectats per una expropiació urbanística que hi tenguin la seva residència habitual tenen el dret de real·lotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable.¹⁵⁷

Article 123. Procediments que s'han de seguir per a l'expropiació forçosa

En totes les expropiacions derivades d'aquesta llei, incloses les realitzades en el context dels sistemes d'actuació, l'administració actuant podrà optar per aplicar el procediment de taxació conjunta regulat en els articles següents, o per realitzar l'expropiació de forma individualitzada, d'acord amb el procediment de la Llei d'expropiació forçosa.¹⁵⁸

Article 124. Tramitació del procediment de taxació conjunta

1. L'expedient d'expropiació, en els supòsits del procediment de taxació conjunta, contindrà els següents documents:
- a) Determinació de l'àmbit territorial, amb els documents que l'identifiquen quant a situació, superfície i límits.
 - b) Fixació de preus, d'acord amb la legislació general en matèria de valoracions.
 - c) Fulls de preu just individualitzat de cada finca, en què es contindran no només el valor del sòl, sinó també el corresponent a les edificacions, obres, instal·lacions i plantacions.
 - d) Fulls de preu just que corresponguin a altres indemnitzacions.
2. L'expedient d'expropiació serà exposat al públic per termini d'un mes, perquè les persones que puguin resultar interessades formulin les observacions i reclamacions que estimin convenientes, en particular pel que fa a la titularitat o valoració dels seus respectius drets. Els errors no denunciats ni justificats en el termini assenyalat no donaran lloc a nul·litat o reposició d'actuacions, conservant, però, les persones interessades el seu dret a ser indemnitzades en la forma que correspongui.
3. La informació pública s'efectuarà mitjançant la inserció d'anuncis en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.
4. Així mateix, la resolució o l'acord d'aprovació inicial del projecte i les corresponents taxacions es notificaran individualment a les persones que apareguin com a titulars de béns o drets en l'expedient, mitjançant trasllat literal del corresponent full d'apreuament i de la proposta de fixació dels criteris de valoració perquè, en el termini d'un mes, comptat a

¹⁵⁵ Vid. art. 150 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre (§18).

¹⁵⁶ Vid. art. 66 d'aquesta Llei.

¹⁵⁷ Vid. art. 14 de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5).

¹⁵⁸ Vid. nota 115.

partir de la data de notificació, puguin formular observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració dels seus drets respectius.

5. Efectuats els tràmits prevists en els apartats anteriors, en el cas que l'administració expropiadora sigui un municipi amb una població inferior a 25.000 habitants, donarà trasllat d'una còpia completa de l'expedient actuat i degudament diligenciat al corresponent consell insular, per tal que en un termini màxim de tres mesos emeti un informe de caràcter no vinculant amb caràcter previ a l'aprovació definitiva, que avaluarà la suficiència de la documentació, la correcció en els tràmits procedimentals i l'adequació dels valors proposats en el projecte.

6. L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació és competència de l'administració expropiadora.

7. La resolució definitiva del projecte d'expropiació ha de ser notificada individualment per l'òrgan competent de l'administració expropiadora a les persones titulars de béns i drets afectats, per tal que puguin manifestar per escrit la seva disconformitat amb la valoració establerta en l'expedient aprovat. La notificació ha d'advertir a les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en el qual s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit la seva disconformitat amb la valoració aprovada, l'òrgan competent de l'administració expropiadora ha de trametre l'expedient al Jurat Provincial d'Expropiació, perquè en fixi l'apreuament que, en tot cas, es farà d'acord amb els criteris de valoració establerts en la legislació general aplicable.

Article 125. Aprovació i efectes de la taxació conjunta

1. La resolució aprovatòria de l'expedient tramitat pel procediment de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i drets afectats.

2. El pagament o dipòsit de l'import de la valoració establerta per l'òrgan competent en aprovar el projecte d'expropiació produirà els efectes que preveu l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa, sens perjudici que puguin continuar tramitant els oportuns procediments respecte a la fixació del preu just.

3. Arribat el moment del pagament del preu just, només es procedirà a fer-lo efectiu, consignant-se en cas contrari, a aquelles persones interessades que aportin certificació registral al seu favor, en la qual consti haver-se estès la nota de l'article 32 del Reglament Hipotecari o, si no, els títols justificatius del seu dret, completats amb certificacions negatives del Registre de la Propietat referides a la mateixa finca descrita en els títols. Si hi ha càrregues hauran de comparèixer també les persones titulars d'aquestes.

4. Quan hi hagi pronunciaments registrals contraris a la realitat es podrà pagar el preu just a les persones que els hagin rectificat o desvirtuat mitjançant qualsevol dels mitjans assenyalats en la legislació hipotecària o amb acta de notorietat tramitada conforme a l'article 209 del Reglament notarial.

Article 126. Procediment de taxació individual

1. En cas de no seguir el procediment de taxació conjunta, la relació de persones propietàries i la descripció de béns i drets afectats hauran de ser aprovades per l'administració actuant, previ un període d'informació pública per un termini de vint dies, llevat que aquesta relació es contingui ja en la delimitació de la unitat d'actuació, el projecte d'urbanització o el projecte d'obra pública ordinària.

2. En aquest tipus de procediment la declaració d'urgència en l'ocupació a què es refereix l'article 52 de la Llei d'expropiació forçosa, que correspon a l'administració competent per a la seva resolució, s'ha d'acompanyar de memòria justificativa de les raons particulars que motivin la urgència.

Article 127. Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat¹⁵⁹

1. Un cop efectuat el pagament o la consignació es podran aixecar una o més actes d'ocupació i inscriure, com una o diverses finques registrals, la totalitat o part de la superfície objecte de la seva actuació, en els termes disposats per la legislació hipotecària.

2. Als efectes de la inscripció registral s'aportará l'acta o les actes d'ocupació acompanyades de les actes de pagament o els justificants de consignació del preu just de totes les finques ocupades, que hauran de ser descrites d'acord amb la legislació hipotecària. Aquest títol, així com els que siguin necessaris per practicar les inscripcions, hauran d'anar acompanyats dels requisits establerts en la legislació general.

3. Si en procedir a la inscripció sorgeixen dubtes fundats sobre si dins de la superfície ocupada existia alguna finca registral no tinguda en compte en l'expedient expropiatori, sens perjudici de practicar la inscripció, es posará tal circumstància als efectes de l'article següent, en coneixement de l'organisme expropiant.¹⁶⁰

Article 128. Adquisició de les finques¹⁶¹

1. Tramitat el procediment expropiatori en la forma establerta en els articles anteriors i aixecada l'acta o les actes d'ocupació, s'entendrà adquirida lliure de càrregues la totalitat de les finques compreses en la mateixa per l'administració expropiadora, la qual serà mantinguda en la seva adquisició una vegada que hagi inscrit el seu dret, sense que es pugui exercir cap acció real o interdictal en contra, tot i que posteriorment apareguin terceres persones interessades no tingudes en compte en l'expedient, que no obstant això conservaran i podran exercitar quantes accions personals els puguin correspondre per percebre el preu just o les indemnitzacions expropiatòries i discutir la seva quantia.

2. Si amb posterioritat a la inscripció de l'acta conjunta d'ocupació apareixen finques o drets anteriorment inscrits que no es van tenir en compte en l'expedient expropiatori, l'administració expropiant, d'ofici o a instància de part interessada o del mateix registrador, sol·licitarà d'aquest que practiqui la cancel·lació corresponent, sens perjudici del que disposa l'apartat anterior.

Article 129. Pagament del preu just i valoració de béns i drets expropiats en actuacions urbanístiques de promoció pública

1. En el cas d'actuacions urbanístiques de promoció pública per a la creació de sòl urbanitzat, el pagament del preu just dels béns i drets expropiats es podrà efectuar per l'administració actuant, d'acord amb les persones expropiades, amb parcel·les resultants de la pròpia actuació.

No serà necessari el consentiment de la persona propietària per pagar-li el preu just en espècie en el cas d'actuacions de les previstes a la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, sempre que s'efectuï dins del propi àmbit de gestió i dins dels terminis establerts per a l'acabament de les obres.

2. La valoració dels béns i drets expropiats i de les parcel·les resultants es farà d'acord amb els criteris establerts per la legislació estatal bàsica,¹⁶² tenint en compte els costos de la urbanització corresponent al Pla segons el que disposa l'article 77 d'aquesta llei. Tot això en la forma i les condicions que es determinin reglamentàriament.

3. El cost de les expropiacions a què es refereix aquest article podrà ser repercutit sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.

¹⁵⁹ Vid. art. 31 TRLS (§4).

¹⁶⁰ Vid. art. 30 TRLS (§4).

¹⁶¹ Vid. art. 32 TRLS (§4).

¹⁶² Vid. TRLS (§4) i RD 1492/2011, de 24 d'octubre, esmentat en la nota 102.

Article 130. La reversió de terrenys expropiats

Per a la determinació dels supòsits en què sigui procedent la reversió s'estarà al que estableix la legislació estatal.¹⁶³

Article 131. Expropiació per ministeri de la llei

1. Quan transcorrin cinc anys des de l'entrada en vigor del planejament sense que es dugui a efecte l'expropiació dels terrenys que, d'acord amb la seva qualificació urbanística, no siguin edificables per les persones propietàries, ni hagin de ser objecte de cessió obligatòria per no resultar possible la justa distribució dels beneficis i les càrregues en la unitat d'actuació, la persona titular dels béns o els seus drethavents advertiran l'administració competent del seu propòsit d'iniciar l'expedient de preu just, que pot portar-se a terme pel ministeri de la llei si transcorren altres dos anys des del moment d'efectuar l'advertiment. A aquest efecte, la persona propietària podrà presentar el corresponent full d'apreuament, i si transcorren tres mesos sense que l'administració l'accepti, es podrà aquella dirigir al Jurat Provincial d'Expropiació, que fixarà el preu just d'acord amb la legislació bàsica aplicable i amb el procediment que estableixen els articles 31 i següents de la Llei d'expropiació forçosa.

2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior, la legislació aplicable és la vigent en el moment de la iniciació de l'expedient de preu just per ministeri de la llei mitjançant la presentació del full d'apreuament, i la valoració s'entendrà referida també a aquesta data. Els interessos de demora es meriten des de la presentació per la persona propietària de la corresponent taxació.

3. El còmput dels terminis per advertir l'administració que correspongui, per presentar el full d'apreuament corresponent i per dirigir-se al Jurat Provincial d'Expropiació perquè fixi el preu just que estableix l'apartat 1 anterior resta suspès si els òrgans competents inicien un procediment de modificació o revisió del planejament municipal que comporti la supressió de la determinació que implica l'expropiació de terrenys, adoptant l'acord pertinent de conformitat amb l'article 50 d'aquesta llei.

En els àmbits afectats per aquest acord, la suspensió també comporta la dels procediments d'apreciació instats davant el Jurat d'Expropiació d'acord amb l'apartat 1 anterior. El còmput dels terminis i la tramitació dels expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats es reprenen si transcorre el termini de suspensió acordat sense que s'hagi produït la publicació a efectes de l'executivitat de la figura de planejament urbanístic tramitada.

Si la publicació es realitza abans que el Jurat d'Expropiació fixi el preu just dels béns i la nova figura de planejament no determina la seva expropiació, els expedients d'expropiació per ministeri de la llei iniciats queden sense objecte. En aquest cas, la resolució que posi fi al procediment corresponent ha de manifestar aquestes circumstàncies i ordenar l'arxiu de les actuacions, sense que es produeixi l'expropiació dels béns.

TÍTOL VII LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 132. Potestats administratives i pressuposts de l'activitat d'execució

1. L'administració assegura el compliment de la legislació i l'ordenació urbanístiques mitjançant l'exercici de les següents potestats:

¹⁶³ Vid. art. 34 TRLS (§4).

- a) La intervenció preventiva dels actes d'edificació o construcció i ús del sòl, inclosos el subsòl i el vol, en les formes disposades en aquesta llei.¹⁶⁴
 - b) La inspecció de l'execució dels actes subjectes a llicència urbanística municipal o a comunicació prèvia.
 - c) La protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, en els termes que preveu aquesta llei.
 - d) La sanció de les infraccions urbanístiques.
2. La disciplina urbanística comporta l'exercici de totes les potestats anteriors en tots els supòsits en què sigui procedent.
3. Les mesures de protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat tenen caràcter real i afecten plenament també les terceres persones adquirents dels immobles objecte d'aquestes mesures.

CAPÍTOL II

INTERVENCIÓ PREVENTIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 133. Concepte de llicència urbanística i de comunicació prèvia

1. La llicència urbanística es l'acte administratiu mitjançant el qual s'adquireix la facultat de dur a terme els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, de parcel·lació, edificació, demolició de construccions, ocupació, aprofitament o ús relatiu a un terreny o immoble determinat, prèvia concreció del que estableixen i possibiliten al respecte aquesta llei, els plans generals municipals i els de desenvolupament, i la resta de legislació i normativa d'aplicació.¹⁶⁵

2. La comunicació prèvia és el document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què es refereix l'apartat anterior, en els supòsits prevists a l'article 136 d'aquesta llei, permetent l'inici de l'activitat de què es tracti en les condicions fixades a l'article 141 següent i sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció que corresponen a l'ajuntament o als consells insulars.¹⁶⁶

Article 134. Actes subjectes a llicència urbanística municipal

1. Estan subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, sempre i quan no estiguin subjectes al règim previst a l'article 136 d'aquesta llei, la realització dels actes següents:

- a) Les parcel·lacions urbanístiques, les segregacions o altres actes de divisió de finques, llevat que estiguin contingudes en projectes de reparcel·lació aprovats.
- b) Els moviments de terra, les explanacions, l'extracció d'àrids, l'explotació de pedreres¹⁶⁷ i el dipòsit de materials així com els abocaments en els termes prevists reglamentàriament.
- c) Les obres d'urbanització que hagin de realitzar al marge de projectes d'urbanització degudament aprovats.
- d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei

¹⁶⁴ Vid. art. 9.7 TRLS (§4).

¹⁶⁵ Vid. art. 179 i s. de la Llei 20/2006, de 15 de desembre (§18).

¹⁶⁶ Vid. art. 71 bis LRJPAC.

¹⁶⁷ Vid. art. 52 de la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears (*BOIB núm. 138, de 9 d'octubre*), relatiu a la coordinació amb el règim d'aplicació en matèria de llicències urbanístiques i activitats.

38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.¹⁶⁸ En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'entendran per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació.¹⁶⁹

- e) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn a càmpings o zones d'acampada legalment autoritzats.¹⁷⁰
- f) La demolició total o parcial de construccions i edificacions.
- g) El canvi d'ús en edificacions i instal·lacions. Reglamentàriament es precisaran les actuacions que, per la seva escassa entitat, n'estiguin exemptes o que les autoritzacions de l'autoritat agrària competent eximeixin de l'obtenció de llicència.
- h) Les tales en masses arbòries i vegetació arbustiva, així com d'arbres aïllats, que siguin objecte de protecció pels instruments de planejament.
- i) La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.¹⁷¹
- j) El tancament de solars i terrenys.¹⁷²
- k) Les xarxes radioelèctriques, telemàtiques i similars, sense perjudici del que disposi la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.¹⁷³
- l) L'obertura de camins i accessos a parcel·les.
- m) La primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general.
- n) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 67 d'aquesta llei.
- o) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús a què es destini el subsòl.
- p) Qualsevol altres actes que es determinin reglamentàriament o pel pla general.

2. No estan subjectes a la llicència urbanística les obres d'urbanització¹⁷⁴ previstes en els plans i els projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques en sòl urbà o urbanitzable incloses en un projecte de reparcel·lació.¹⁷⁵

3. Queden excloses de la preceptivitat de la llicència les obres de millora i manteniment de les obres públiques, així com els supòsits especials contemplats a l'article 137 d'aquesta llei. Igualment, queden excloses de llicència prèvia les obres que siguin objecte de les ordres d'execució a què es refereix l'article 117 anterior, sens perjudici de la necessitat de presentació del projecte tècnic, si aquest era exigible.

4. Als efectes d'aquesta llei, quan els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl siguin promoguts pels ajuntaments en el seu terme municipal, l'acord municipal que

¹⁶⁸ Vid. art. 2.2 LOE (§6), que regula les obres que requereixen un projecte.

¹⁶⁹ Vid. RD 314/2006, de 17 de març, esmentat en la nota 93.

¹⁷⁰ Vid. DA 6a LSR (§10), que prohibeix la disposició de caravanes i altres elements mòbils habitables en el sòl rústic tret de les zones expressament habilitades per a això per l'instrument de planejament general.

¹⁷¹ Vid. DA 9a DOT (§8), que prohibeix amb caràcter general la publicitat en sòl rústic, excepte els rètols de caràcter informatiu ubicats en la mateixa finca on es desenvolupa l'activitat o els cartells que assenyalin llocs d'interès públic, no comercials i les indicacions d'ordre general. Així mateix, vid. art. 21 LEN (§11), que conté una prohibició similar.

¹⁷² Sobre els tancaments de finques a les àrees d'especial protecció d'interès per a les Illes Balears, vid. DA 21a DOT (§8). L'art. 24 LEN (§11) també regula els tancaments de finques a aquestes àrees així com a les àrees rurals d'interès paisatgístic.

¹⁷³ Vid. art. 34 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions (*BOE núm. 114, de 10 de maig*; correcció d'errades *BOE núm. 120, de 17 de maig*) i DA 8a LOE (§6).

¹⁷⁴ Vid. art. 72 d'aquesta llei.

¹⁷⁵ Vid. art. 79 i s. d'aquesta llei.

els autoritzi o aprovi estarà subjecte als mateixos requisits i produirà els mateixos efectes que la llicència urbanística, sens perjudici del que disposa la legislació de règim local.¹⁷⁶

Article 135. Nul·litat de ple dret

Són nuls de ple dret les llicències urbanístiques, les ordres d'execució o els acords que aproven els projectes de l'apartat 4 de l'article anterior:

- a) Atorgades sense la incorporació a l'expedient de les autoritzacions o dels informes concurrents que fossin preceptius d'acord amb aquesta llei o altra normativa sectorial aplicable.
- b) Atorgades sense que l'actuació proposada s'hagi sotmès a informació pública, quan aquest tràmit sigui exigít expressament en el procediment d'atorgament per part d'aquesta llei o altra legislació urbanística específica aplicable.
- c) Atorgades amb infracció manifesta i greu, i evident confrontació de les determinacions de l'ordenació que deriven directament d'aquesta llei i dels plans urbanístics respecte dels actes de parcel·lació, d'urbanització, o dels relatius al nombre d'habitatges, o a les condicions d'ús del sòl i del subsòl, alçada, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzables.
- d) Atorgades amb infracció de les determinacions d'aquesta llei, dels plans urbanístics o de les ordenances municipals, respecte dels actes de parcel·lació, d'urbanització, d'edificació i d'ús del sòl i del subsòl quan es duguin a terme en terrenys qualificats en el planejament com a zones verdes públiques o espais lliures d'edificació de caràcter públic, parcs, jardins, infraestructures i reserves dotacionals, béns o espais catalogats en el planejament o declarats d'interès cultural o catalogats i també els que es duguin a terme en terrenys classificats com a sòl rústic protegit.¹⁷⁷
- e) Les que incorrin en causa de nul·litat de ple dret quan així ho determina una norma sectorial amb rang de llei aplicable per raó de la matèria.

Aquestes llicències no produiran cap efecte, i respecte de les actuacions que es poguessin realitzar a la seva empara, s'aplicaran les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística i de revisió dels actes administratius que es preveuen en aquesta llei per als actes sense llicència, sense limitació de termini.

Article 136. Actes subjectes a comunicació prèvia

1. Queden subjectes al règim de comunicació prèvia, en els termes que preveu aquesta llei, les obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.¹⁷⁸

2. Els consells insulars podran regular, reglamentàriament, la subjecció al règim de comunicació prèvia per a obres i actuacions d'entre les previstes a l'apartat 1 de l'article 134 anterior i per a tots o alguns municipis de l'illa.¹⁷⁹ Això no obstant, en cap cas no podran subjectar-se a aquest règim els actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i el subsòl que s'indiquen a continuació:¹⁸⁰

- a) Amb caràcter general, qualssevol actes que es realitzin en sòl rústic protegit, i a edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.

¹⁷⁶ Vid. art. 148 i s. de la Llei 20/2006, de 15 de desembre (§18).

¹⁷⁷ Vid. art. 10.3 TRLS (§4).

¹⁷⁸ Vid. art. 2.2 LOE (§6), que regula les obres que requereixen un projecte.

¹⁷⁹ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, vid. art. 389 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

¹⁸⁰ Vid. art. 9.8 TRLS (§4).

- b) Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
- c) Les obres d'edificació i construcció que afectin la configuració de la cimentació i l'estructura portant de l'edifici.
- d) Les obres que suposin alteració del volum, de les instal·lacions i dels serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals d'un edifici.
- e) La demolició total o parcial de construccions i edificacions, excepte en els casos de ruïna iminent.
- f) La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
- g) La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que, per les seves característiques, pugui afectar el paisatge.
- h) La primera ocupació de les edificacions de nova planta i de les cases a què es refereix la lletra f) anterior.
- i) Les obres i els usos de caràcter provisional a què es refereix l'article 67 d'aquesta llei.

3. L'autorització o la comunicació prèvia de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes vinculades a aquestes, es regiran pel que preveu la legislació reguladora d'activitats i, supletòriament, amb el previst a aquesta llei.¹⁸¹

4. La instal·lació de plaques solars fotovoltaïques damunt la coberta d'edificis i la instal·lació de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, amb gas natural o GLP queden sotmeses al règim de comunicació prèvia.

No podran subjectar-se a aquest règim les instal·lacions:

- a) A edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats.
- b) Les que afectin els fonaments o l'estructura de l'edifici.
- c) Les que necessitin avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la normativa ambiental d'aplicació.

Article 137. Actes promoguts per administracions públiques

1. Els actes especificats en els articles 134 i 136 d'aquesta llei que siguin promoguts per òrgans de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals de dret públic estan igualment subjectes a llicència o comunicació prèvia, amb les excepcions previstes expressament per la legislació sectorial.

2. No obstant el que es preveu en l'apartat 1 anterior, s'exclouen de la subjecció a llicència, o en el seu cas del règim de comunicació prèvia, les obres de construcció d'infraestructura i equipaments que hagin estat previstes amb el suficient grau de detall com a obres que s'han d'executar en un pla especial, pla territorial insular o pla director sectorial degudament aprovat.

3. El Govern de les Illes Balears, per raó de la matèria, pot acordar, per raons d'urgència o d'interès públic excepcional que ho exigeixin, trametre a l'ajuntament corresponent el projecte de què es tracti, perquè, en el termini d'un mes, en notifiqui la conformitat o la disconformitat amb el planejament urbanístic en vigor. En el cas de disconformitat, l'òrgan interessat, previ informe del consell insular corresponent, ha de trametre l'expedient al Consell de Govern, que ha de decidir si és procedent executar el projecte de manera immediata i amb exempció de la llicència o del règim de comunicació i,

¹⁸¹ Vid. Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (BOIB núm. 166, de 30 de novembre).

en aquest cas, ha d'ordenar la iniciació del procediment de modificació o revisió del planejament urbanístic, d'acord amb la tramitació establerta per aquesta llei.¹⁸²

4. L'ajuntament només pot acordar la suspensió d'obres quan es pretengui dur-les a terme en absència o en contradicció amb la notificació de conformitat amb el planejament urbanístic i sense la decisió del Consell de Govern sobre la procedència d'executar el projecte. La suspensió s'ha de comunicar a l'òrgan redactor del projecte i al Consell de Govern.

5. Les facultats a què es refereix l'apartat 3 són igualment exercibles per part dels consells insulars, amb referència estricta a l'exercici de competències relatives a les matèries establertes a l'article 70 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, i la decisió sobre la procedència d'execució del projecte correspon al ple del respectiu consell insular.

Article 138. Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques

La competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan municipal que determini la legislació i la normativa aplicable en matèria de règim local.¹⁸³ Quan l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca situada a dos o més municipis, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspondrà al consell insular.¹⁸⁴

Article 139. Procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques

L'ordenació del procediment per a l'atorgament de les llicències urbanístiques municipals s'ha d'ajustar a les regles següents:

1. La sol·licitud definirà prou els actes de construcció o edificació, instal·lació i ús del sòl i del subsòl que es pretenen realitzar, mitjançant el document oportú que, quan correspongui, serà un projecte tècnic. Quan es tracti d'un projecte d'edificació, el seu contingut i les seves fases s'ajustaran a les condicions establertes al Codi tècnic de l'edificació per aquests projectes, que seran redactats per personal tècnic competent segons el que estableixi la normativa estatal vigent.¹⁸⁵
2. Juntament amb la sol·licitud s'aportaran les autoritzacions o els informes que la legislació aplicable exigeixi amb caràcter previ a la llicència.¹⁸⁶ Així mateix, quan l'acte suposi l'ocupació o la utilització del domini públic, s'aportarà l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.
3. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions de la legislació i de l'ordenació urbanístiques vigents en el moment del seu atorgament sempre que es resolguin en termini. Si es resolen fora de termini, s'atorgaran d'acord amb la normativa vigent en el moment en què es van haver de resoldre. En tot cas, ha de constar en el procediment el corresponent informe tècnic i jurídic sobre l'adequació de l'acte pretès a aquestes previsions.
4. La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos, sens perjudici de la procedència de la interrupció del termini en els termes que fixa l'article 42.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Transcorregut aquest termini es podrà entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del

¹⁸² Aquesta prerrogativa, actualment regulada en la DA 10a TRLS (§4), té com a antecedent l'art. 180.2 de la Llei del sòl de 1976 en relació amb l'Estat, i s'estenia a les comunitats autònomes que no la tenien regulada en la normativa pròpia. Com a novetat, aquest art. 137 faculta els consells insulars a exercir-la en l'àmbit de les competències autonòmiques que exerceixen.

¹⁸³ Vid. art. 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, esmentada en la nota 16. I, respecte a les actuacions en el sòl rústic, vid. art. 31.3 LSR (§10).

¹⁸⁴ En relació amb les actuacions en el sòl rústic, vid. art. 31.3 LSR (§10).

¹⁸⁵ Vid. RD 314/2006, de 17 de març, esmentat en la nota 93.

¹⁸⁶ Vid. art. 135 a d'aquesta Llei.

que estableix l'apartat 2 de l'article 5 d'aquesta llei, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució en termini.¹⁸⁷

5. El començament de qualsevol obra o ús a l'empara d'aquesta requerirà, en tot cas, comunicació al municipi amb almenys deu dies d'antelació.
6. Les llicències urbanístiques s'han d'atorgar o denegar d'acord amb les previsions d'aquesta llei, de la resta de legislació directament aplicable i de les disposicions del planejament urbanístic i, si escau, del planejament d'ordenació territorial.¹⁸⁸ Tot acte administratiu que denegui la llicència ha de ser motivat, amb referència explícita a la norma o la disposició del planejament urbanístic que la sol·licitud contradigui.

Article 140. Projecte tècnic i llicència urbanística

1. Quan, d'acord amb la legislació sectorial aplicable, l'actuació subjecta a llicència exigeixi un projecte tècnic, la seva presentació constitueix un requisit d'admissió de la sol·licitud per iniciar el procediment d'atorgament. El projecte tècnic ha de concretar les mesures de garantia suficients per a la realització adequada de l'actuació, i ha de definir les dades necessàries per tal que l'òrgan municipal competent pugui valorar si s'ajusta a la normativa aplicable.

2. El projecte tècnic ha de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que personal facultatiu diferent del redactor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; ha d'anar necessàriament complementat amb una memòria urbanística com a document específic i independent en el qual s'ha d'indicar la finalitat i l'ús de la construcció o l'actuació projectada i se n'ha de raonar l'adequació a l'ordenació vigent.

3. El projecte a què fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. Als efectes d'aquesta llei s'entén que:

- a) Projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra o l'actuació mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.
- b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

4. Reglamentàriament i als estrictes efectes del seu contingut necessari per a la tramitació del procediment d'atorgament de llicència urbanística, s'ha de definir la documentació que integren els projectes referits a l'apartat anterior.¹⁸⁹ En tot cas, una vegada presentat davant l'ajuntament el projecte tècnic, adquireix el caràcter de document oficial, i de l'exactitud i la veracitat de les dades tècniques que s'hi consignen, en respon la persona autora a tots els efectes.

5. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, és preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la seva concessió, la

¹⁸⁷ De conformitat amb l'art. 9.8 TRLS (§4), seran expressos, amb silenci administratiu negatiu, els actes que autoritzin:

- Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formin part d'un projecte de reparcel·lació.
- Les obres d'edificació, construcció i implantació d'instal·lacions de nova planta.
- La ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.
- La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan dita tala derivi de la legislació de protecció del domini públic.

¹⁸⁸ Cal recordar que les llicències s'entenen atorgades tret del dret de propietat i sense perjudici de terceres persones, tal i com preveu l'art. 181 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre (§18).

¹⁸⁹ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 376 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

presentació del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'acte administratiu d'atorgament de la llicència ha d'indicar expressament aquest deure, i la manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència.

6. L'ajuntament disposa d'un mes per tal de comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'òrgan municipal competent notifiqui a la persona interessada resolució en contra, es podran iniciar les obres. Si l'òrgan municipal detecta, transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals s'atorga la llicència, s'ordenarà la paralització immediata de les obres i la iniciació d'expedient de modificació del projecte.

Article 141. Procediment de comunicació prèvia

1. El procediment de comunicació prèvia s'inicia mitjançant comunicació subscripta per la persona promotora i dirigida a l'ajuntament corresponent amb una antelació mínima, respecte de la data en què es pretengui donar inici a la realització de l'acte, d'un dia, en els casos prevists a l'article 136.1, i de quinze dies naturals en els casos de l'article 136.2 d'aquesta llei. La comunicació ha d'adjuntar la documentació que reglamentàriament¹⁹⁰ o mitjançant l'ordenança municipal es determini i que, com a mínim, consistirà en:

- a) Quan impliqui la realització d'obres o actuacions, el projecte complet de l'actuació que es pretén dur a terme quan sigui exigible d'acord a la normativa vigent i, en altre cas, la documentació gràfica expressiva de la ubicació de l'immoble objecte de l'actuació, descripció suficient d'aquesta i el seu pressupost.
Igualment, per tota classe d'actes subjectes al règim de comunicació prèvia que afectin l'estructura, el disseny exterior, les condicions d'habitabilitat o de seguretat d'edificis i instal·lacions, serà necessari presentar un escrit signat per personal tècnic competent en el qual assumeix la direcció de l'obra i adjuntant els documents gràfics i escrits que es determinin reglamentàriament i, si s'escau, la documentació referida al compliment del Codi tècnic de l'edificació d'acord amb la legislació estatal en la matèria.
- b) Fixació del termini per a l'execució de l'actuació, que en cap cas no serà superior a dos anys. Aquest termini es podrà prorrogar en els mateixos termes prevists per a les llicències.
- c) Les autoritzacions prèvies de caràcter sectorial que legalment siguin exigibles.
- d) Justificant de pagament dels tributs corresponents si, d'acord amb la legislació d'hisendes locals i, si n'és el cas, amb la respectiva ordenança fiscal, s'estableix que és d'aplicació el règim d'autoliquidació.
- e) La certificació de final d'obres, amb expressió de la data i l'adequació al projecte, en el cas de primera utilització i ocupació.
- f) En els casos prevists a l'article 136.4 d'aquesta llei, juntament amb la comunicació prèvia s'haurà d'acompanyar el projecte o la memòria tècnica reglamentàriament exigibles, així com declaració jurada de no incórrer en cap dels supòsits a), b) i c) prevists en aquell article.

2. En els supòsits de l'article 136.1 d'aquesta llei, la persona interessada podrà iniciar les obres al dia següent de la presentació de la comunicació prèvia a l'administració competent. En la resta de casos, l'òrgan competent disposa de deu dies a comptar des de la presentació de la comunicació per comprovar el compliment dels requisits prevists en aquest article. En el supòsit que es detectin deficiències derivades de l'incompliment o manca de concreció d'algun dels requisits, es requerirà a la promotora l'esmena d'aquella persona i s'interromprà el termini per a l'inici de les obres o actuacions.

¹⁹⁰ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 391 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

3. Sens perjudici dels supòsits prevists a l'article 150 d'aquesta llei, l'administració ha d'ordenar la suspensió de les obres o actuacions quan, iniciades les actuacions prèvia presentació d'una comunicació prèvia, es detecti que l'actuació pretesa està subjecta al règim de llicències o autoritzacions de conformitat amb aquesta llei i qualsevol altra normativa que hi sigui aplicable.

Article 142. Eficàcia temporal i caducitat de la llicència urbanística

1. Les llicències que per la naturalesa dels actes que emparen així ho requereixin, es concediran per un termini determinat, tant per al seu inici com per al seu acabament, que s'hauran de reflectir expressament a l'acte del seu atorgament.

2. En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb el que prevegin les normes del pla general. En el cas que el pla general no els fixi s'entén que el termini per començar les obres és de sis mesos, i el termini per acabar-les és de tres anys.

Aquests terminis es computen des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència, en el cas d'haver-se obtingut d'acord amb un projecte bàsic i d'execució; i des de la comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o del transcurs del termini d'un mes des de la seva presentació a què es refereix l'apartat 6 de l'article 140 anterior.

3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 50 d'aquesta llei.

4. La llicència urbanística caduca si, en acabar qualsevol dels terminis establerts en aquest article o les pròrroques corresponents, que s'hauran d'indicar expressament a l'acte administratiu del seu atorgament, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.

5. Una vegada caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

6. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se'n obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

Article 143. Modificacions durant l'execució de les obres

1. Quan, una vegada concedida una llicència urbanística o efectuada una comunicació prèvia que legítimi execució d'obres, es vulgui modificar en el seu transcurs, aquestes han de ser oportunament paralitzades quan tinguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si comporta alteració de les condicions d'ús del sòl, alçària, volum, situació de les edificacions i ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de la sol·licitud de modificació de la llicència o de realització de la modificació de la comunicació prèvia.

2. No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres no s'han de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres a executar. L'autorització o la denegació de les modificacions correspon a l'òrgan que atorgà la llicència originària. En aquest cas la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària o de presentació de la

comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

3. En cap cas no es poden acollir als beneficis de l'apartat 2 d'aquest article aquelles obres que es duuguin a terme en edificis catalogats o inclosos en conjunts historicoartístics, subjectes a la legislació de protecció del patrimoni històric de les Illes Balears o catalogats o protegits pel planejament urbanístic.

4. Si del contingut de la modificació de la comunicació prèvia a què es refereixen els apartats anteriors, es desprèn que les obres a executar ja no poden ser objecte d'aquest procediment, l'òrgan municipal competent notificarà a la persona interessada que les obres s'han de paraitzar i que ha de procedir a la sol·licitud de llicència urbanística en els termes establerts en aquesta llei.

Article 144. Informació a les obres

És obligatòria l'exhibició en el lloc de l'obra d'un cartell informatiu del títol habilitant de l'actuació, la identificació de la persona promotora i qualsevol altra dada que es fixi de forma reglamentària o en el pla general.¹⁹¹

Si l'acte no està subjecte a llicència, s'ha d'exhibir una còpia de la comunicació prèvia.

La informació continguda en el cartell informatiu o de la còpia de la comunicació prèvia s'ha de poder llegir clarament durant el temps que duri l'execució de l'actuació.¹⁹²

Article 145. Contractació dels serveis per les empreses subministradores

1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, i serveis de telecomunicacions exigiran, per a la contractació provisional dels respectius serveis, l'acreditació de la llicència d'obres, fixant com a termini màxim de durada del contracte l'establert en la llicència per a l'acabament dels actes. Transcorregut aquest termini no podrà continuar prestant el servei, llevat que s'acrediti la concessió per part del municipi de la corresponent pròrroga.

2. Les empreses esmentades en l'apartat anterior exigiran per a la contractació definitiva dels serveis respectius la llicència d'ocupació o primera utilització, o els documents que s'exigeixen reglamentàriament.¹⁹³

CAPÍTOL III PARCEL·LACIONS URBANÍSTIQUES

Article 146. Parcel·lacions urbanístiques

1. La parcel·lació urbanística és la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots per tal de constituir parcel·les edificables que puguin donar lloc a la constitució d'un nucli de població.

2. Són il·legals, a efectes urbanístics:

- a) Tota parcel·lació urbanística en sòl urbà i urbanitzable contrària al que estableix el planejament d'aplicació, o que infringeixi el que disposa l'article 148 d'aquesta llei.
- b) Tota parcel·lació urbanística en sòl rústic.¹⁹⁴

¹⁹¹ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 395 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

¹⁹² *Vid.* art. 190 d'aquesta Llei.

¹⁹³ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 381 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28. En la resta d'illes, *vid.* Decret 121/1987, de 17 de setembre, sobre instal·lació de serveis d'electricitat i telefonia a obres de nova construcció (*BOCAIB núm. 162, de 31 de desembre*; correcció d'errades *BOCAIB núm. 10, de 23 de gener de 1988*).

¹⁹⁴ *Vid.* 2n paràgraf de l'art. 9.3 TRLS (§4).

Article 147. Indivisibilitat de les parcel·les

1. En sòl urbà i urbanitzable són indivisibles:
 - a) Les parcel·les determinades com a mínimes en el planejament per tal de constituir finques independents.
 - b) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin iguals o menors a les determinades com a mínimes pel planejament, excepte si els lots resultants s'adquireixen simultàniament per les persones propietàries de terrenys confrontants, a fi d'agrupar-los i formar una nova finca.
 - c) Les parcel·les les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima en el planejament, llevat que l'excés sobre el mínim esmentat pugui segregarse amb el fi indicat a la lletra anterior.
 - d) Les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seva àrea quan es construeix el corresponent a tota la superfície, o, en el cas que s'edifiqués en proporció menor, la porció d'excés, amb les excepcions indicades a la lletra anterior.
2. La indivisibilitat de les parcel·les en sòl rústic es determinarà per la legislació específica.¹⁹⁵
3. Els notaris i les notàries i els registradors i les registradores de la propietat faran constar en la descripció de les finques la qualitat d'indivisible de les que es troben en qualsevol dels casos expressats.¹⁹⁶
4. A l'atorgament de llicència d'edificació sobre una parcel·la compresa a la lletra d) de l'apartat 1 anterior, s'ha de comunicar al Registre de la Propietat perquè consti en la inscripció de la finca.

Article 148. Autorització de parcel·lacions

1. No es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística sense que prèviament hagi estat aprovat el pla general quan afecti sòl urbà o sòl urbanitzable directament ordenat, o sense la prèvia aprovació del pla parcial del sector corresponent per al sòl urbanitzable no directament ordenat.
2. Qualsevol parcel·lació urbanística quedarà subjecta a llicència¹⁹⁷ i tota reparcel·lació a l'aprovació del projecte corresponent.¹⁹⁸
3. Els notaris i les notàries i els registradors i les registradores de la propietat exigiran per autoritzar i inscriure, respectivament, escriptures de divisió de terrenys, que s'acrediti l'atorgament de la llicència o l'aprovació del projecte, que els primers hauran de testimoniar en el document.¹⁹⁹
4. En cap cas no es consideraran solars ni es permetrà edificar en els lots resultants d'una parcel·lació o reparcel·lació que s'hagin efectuat amb infracció de les disposicions d'aquest article o dels que precedeixen.

CAPÍTOL IV LA INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Article 149. Naturalesa i funcions de la inspecció

1. La inspecció per a la protecció de l'ordenació urbanística és una potestat dirigida a comprovar que els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació,

¹⁹⁵ Vid. art. 13 LSR (§10).

¹⁹⁶ Vid. art. 17.2 TRLS (§4).

¹⁹⁷ Vid. art. 134 d'aquesta Llei.

¹⁹⁸ Vid. art. 81 d'aquesta Llei.

¹⁹⁹ Vid. art. 83 d'aquesta Llei.

instal·lació i d'ús del sòl i del subsòl s'ajusten a la legislació i l'ordenació urbanístiques i, en particular, al que disposa aquesta llei.

2. Els municipis i els consells insulars han de desenvolupar aquestes funcions inspectores en l'àmbit de les respectives competències, en el marc de la seva planificació i de la cooperació i la col·laboració interadministratives.

3. En l'exercici de les seves funcions, el personal inspector gaudirà de plena autonomia i tindrà, amb caràcter general, la condició d'agent de l'autoritat. Està facultat per requerir i examinar qualsevol classe de documents relatius a l'instrument de planejament i la seva execució, comprovar l'adequació dels actes en relació amb la legislació i l'ordenació urbanístiques aplicables i obtenir la informació necessària per al compliment de la seva comesa. Tant les administracions públiques com les persones particulars estan obligades a prestar la col·laboració que necessiti.

La negativa no fonamentada a facilitar la informació sol·licitada pel personal inspector, especialment la relativa al contingut i als antecedents dels pertinents actes administratius, constituirà obstaculització de l'exercici de la potestat d'inspecció i tindrà la consideració d'infracció administrativa, sens perjudici de les mesures disciplinàries que siguin procedents quan es tracti de personal al servei de les administracions públiques.

El personal inspector ha d'exercir les seves funcions proveït d'un document oficial que acrediti la seva condició, amb el qual tindrà lliure accés als edificis, locals o terrenys on es realitzin les obres o els usos que pretengui inspeccionar, d'acord amb les disposicions legals que siguin d'aplicació.

4. Les actes de la inspecció esteses pel personal inspector en l'exercici de les competències pròpies en matèria de disciplina urbanística gaudeixen de presumpció de veracitat quant als fets que s'hi contenen, excepte prova en contrari.²⁰⁰

5. Els fets que figuren en les actes d'inspecció donen lloc a l'actuació d'ofici de l'òrgan urbanístic competent.

CAPÍTOL V

LA PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I EL RESTABLIMENT DE L'ORDRE JURÍDIC PERTORBAT

SECCIÓ 1a

ELS ACTES EN CURS D'EXECUCIÓ SENSE LLICÈNCIA O COMUNICACIÓ PRÈVIA, O CONTRAVENINT LES SEVES CONDICIONS

Article 150. Mesura cautelar de suspensió

1. Quan un acte de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl que estigui subjecte a qualsevol aprovació o llicència urbanística o comunicació prèvies, es realitzi, s'executi o desenvolupi sense aquests títols habilitants o, si n'és el cas, sense ordre d'execució, o contravenint les condicions d'aquestes, l'òrgan municipal competent ha d'ordenar, en tot o en la part que sigui procedent, la immediata suspensió de les obres o el cessament de l'acte o ús en curs d'execució, realització o desenvolupament, així com del subministrament de qualssevol serveis públics. Aquesta mesura s'adoptarà quan s'aprecii la concurrència de les circumstàncies anteriors, fins i tot amb caràcter previ a l'inici de l'expedient de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.

²⁰⁰ Cal recordar el que preveu l'art. 137.3 LRJPAC, que diu textualment: «3. Els fets constatats per funcionaris als quals es reconeix la condició d'autoritat, i que es formalitzin en document públic en què s'observin els requisits legals pertinents, tenen valor probatori sens perjudici de les proves que en defensa dels drets o interessos respectius puguin assenyalar o aportar els mateixos administrats.»

2. La notificació de l'ordre de suspensió podrà realitzar-se, indistintament, a la persona promotora, a la propietària, a la responsable o, si no, a qualsevol altra que es trobi en el lloc d'execució, realització o desenvolupament, i hi estigui relacionada. Practicada la notificació, i transcorregudes 48 hores des d'aquesta sense que s'hagi complert amb l'ordre notificada, es pot procedir al precintament de les obres, les instal·lacions o l'ús.

De l'ordre de suspensió, se'n donarà trasllat a les empreses subministradores de serveis públics, per tal que, en el termini màxim de 48 hores, interrompin la prestació d'aquests serveis.

3. Quan l'ordre de suspensió notificada sigui desatesa, es podrà disposar la retirada i el dipòsit de la maquinària i els materials de les obres, les instal·lacions o els usos a què es refereix l'apartat anterior, i aniran a càrrec de la persona promotora, propietària o responsable de l'acte les despeses que en resultin.

4. L'incompliment de l'ordre de suspensió, inclosa la que es traslladi a les empreses subministradores de serveis públics, donarà lloc, mentre persisteixi, a la imposició de successives multes coercitives per períodes mínims de deu dies i quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres executades i, en tot cas i com a mínim, de 600 euros. De l'incompliment es donarà compte, si s'escau, al Ministeri Fiscal als efectes de l'exigència de la responsabilitat que sigui procedent.

SECCIÓ 2a EL RESTABLIMENT DE L'ORDRE JURÍDIC PERTORBAT I LA REPOSICIÓ DE LA REALITAT FÍSICA ALTERADA

Article 151. Restabliment de l'ordre jurídic pertorbat

1. El restabliment de l'ordre jurídic pertorbat per un acte o un ús sense l'aprovació o la llicència urbanística preceptives o contravenint les seves condicions, tindrà lloc mitjançant la legalització del corresponent acte o ús o, si s'escau, la reposició al seu estat originari de la realitat física alterada, depenent, respectivament, que les obres siguin compatibles o no amb l'ordenació vigent.

2. Les persones responsables de l'acte o l'ús il·legal estan sempre obligades a dur a terme la reposició o a instar-ne la legalització, i en tot cas dins del termini de dos mesos des del requeriment fet per l'administració.

3. Transcorreguts els terminis fixats sense que s'hagi instat la legalització o no s'hagin ajustat les obres a les condicions que s'hi assenyalen, o quan aquesta fos denegada, l'instructor o instructora formularà proposta de reposició de la realitat física alterada als efectes del restabliment de l'ordre jurídic pertorbat, donant un termini per formular les al·legacions que s'estimin pertinents.

4. Regiran per a la sol·licitud, la tramitació i la resolució de la legalització les mateixes regles establertes per les aprovacions o llicències que hagin de ser atorgades.

5. El termini màxim en què s'ha de notificar la resolució expressa que es dicti en el procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat serà d'un any a comptar de la data de la seva iniciació. El període de dos mesos previst per instar la legalització i el temps de la seva tramitació suspèn el termini de caducitat del procediment de restabliment.

Article 152. Reposició de la realitat física alterada

1. Procedeix adoptar la mesura de reposició de la realitat física alterada quan:

- a) Les obres siguin manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística.
- b) S'insti la legalització i aquesta hagi estat denegada.
- c) No s'hagi instat la legalització en el termini concedit a aquest efecte, o de les actuacions d'instrucció realitzades en el procediment resulti la improcedència legal d'aquesta legalització per disconformitat dels actes amb les determinacions de la legislació i de l'ordenació urbanístiques aplicables.

2. Si la o les responsables de l'alteració de la realitat la reposassin per si mateixes al seu estat anterior dins el persones termini fixat en la resolució corresponent, tindran dret a la reducció en un 80% de la multa que s'hagi d'imposar o s'hagi imposat al procediment sancionador, o a la devolució de l'import corresponent de la que ja haguessin satisfet.

3. L'ajuntament o el consell insular, si s'escau, disposaran, en el termini màxim de dos mesos, la immediata demolició de les actuacions d'urbanització o edificació que siguin manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística, prèvia audiència de la persona interessada.

Article 153. Incompliment d'ordres de reposició de la realitat física alterada

1. L'incompliment de les ordres de reposició de la realitat física al seu estat anterior donarà lloc, mentre duri, a la imposició de fins a dotze multes coercitives amb una periodicitat mínima d'un mes i quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres realitzades i, en tot cas, com a mínim de 600 euros.

2. En qualsevol moment, un cop transcorregut el termini que, si s'escau, s'hagi assenyalat en la resolució dels procediments de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat o de reposició de la realitat física alterada, per al compliment voluntari de les ordres per part de la persona interessada es pot dur a terme la seva execució subsidiària a costa d'aquesta, execució que procedeix en tot cas una vegada transcorregut el termini derivat de la dotzena multa coercitiva.

3. Per procedir a l'execució subsidiària de les ordres de reposició que impliquin entrada a domicilis i altres llocs l'accés dels quals requereixi el consentiment de la persona titular, si aquest no consta expressament s'haurà d'haver obtingut prèviament autorització del jutjat contenciós administratiu corresponent.²⁰¹

Article 154. Termini per a l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística

1. Les mesures, cautelars o definitives, de protecció de la legalitat urbanística i restabliment de l'ordre jurídic pertorbat que preveu aquest capítol només podran adoptar-se vàlidament mentre els actes estiguin en curs d'execució, realització o desenvolupament i dins dels vuit anys següents a la seva completa finalització.²⁰²

2. No prescriurà l'acció per a l'adopció de mesures de protecció de la legalitat urbanística i restabliment de l'ordre jurídic pertorbat respecte de:

- a) Els actes de parcel·lació urbanística en terrenys que tinguin la consideració de sòl rústic.
- b) Els actes o usos que en el moment de la seva realització es trobin en sòl rústic protegit i expressament prohibits per la normativa territorial o urbanística.
- c) Els actes o usos que afectin béns o espais catalogats, parcs, jardins, espais lliures, infraestructures públiques o altres reserves per a dotacions.

²⁰¹ Vid. art. 8 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa (BOE núm. 167, de 14 de juliol).

²⁰² Vid., també, els terminis de prescripció de les infraccions i de les sancions prevists en l'art. 179 d'aquesta Llei.

SECCIÓ 3a

LA RELACIÓ ENTRE LES ACTUACIONS DE PROTECCIÓ
DE LA LEGALITAT I EL PROCEDIMENT SANCIONADOR**Article 155. Requeriment de legalització i procediment sancionador**

1. L'apreciació de la presumpta comissió d'una infracció urbanística definida en aquesta llei donarà lloc a la incoació, la instrucció i la resolució del corresponent procediment sancionador, siguin o no legalitzables els actes o usos objecte d'aquest.

2. El procediment derivat del requeriment que es practiqui instant la legalització i, si s'escau, la reposició al seu estat originari de la realitat física alterada s'instruirà i resoldrà amb independència del procediment sancionador que s'hagi incoat, però de manera coordinada amb aquest.

Article 156. Suspensió del procediment sancionador

1. No es pot resoldre el procediment sancionador, i s'ha de considerar suspès, mentre no s'hagi resolt, de forma expressa o presumpta, el procediment de legalització.

2. En el supòsit de l'article 152.2 d'aquesta llei, quan les responsables duguin a terme per si mateixes la reposició persones de la realitat alterada al seu estat anterior abans de la resolució del procediment sancionador, aquest romandrà suspès fins que tal reposició no s'hagi verificat efectivament.

SECCIÓ 4a

LES COMPETÈNCIES DELS CONSELLS INSULARS

Article 157. Competències dels consells insulars en matèria de protecció de l'ordenació urbanística

1. En les actuacions dutes a terme sense el títol legitimador legalment exigible, el consell insular, transcorreguts deu dies des de la formulació del requeriment a l'alcalde o l'alcaldeessa perquè adopti el pertinent acord municipal sense que s'hagi procedit a l'efectiva suspensió de les actuacions, adoptarà les mesures cautelars de suspensió que preveu l'article 150.1 d'aquesta llei.

2. L'administració que hagi adoptat la mesura cautelar que preveu l'apartat anterior ho posarà immediatament en coneixement de l'altra administració, que s'haurà d'abstenir d'exercir aquesta competència.

3. Quan els actes o usos prevists descrits en l'apartat 1 anterior es duguin a terme en sòl rústic, el consell insular podrà adoptar les mesures cautelars de suspensió que preveu l'article 150.1 d'aquesta llei de manera immediata, comunicant aquesta circumstància al municipi competent i requerint perquè procedeixi a l'adopció de les mesures encaminades a la reparació de la realitat física alterada.

4. Quan es dugui a terme algun dels actes o usos prevists en els apartats 1 o 3 anteriors, el consell insular corresponent, transcorregut sense efecte un mes des de la formulació del requeriment a la persona titular de la batlia per a l'adopció del pertinent acord municipal, o constatada la caducitat del procediment municipal ja incoat, adoptarà les mesures necessàries per a la reparació de la realitat física alterada. Tot això sens perjudici de la competència municipal per a la legalització, mitjançant llicència, dels actes i usos, quan sigui procedent.

5. El transcurs dels terminis esmentats en els apartats 1 i 4 anteriors, sense que sigui atès el corresponent requeriment, donarà lloc, a més, a totes les responsabilitats civils, administratives i penals que es derivin legalment.

SECCIÓ 5a
LES LLICÈNCIES O ORDRES D'EXECUCIÓ
INCOMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Article 158. Suspensió de llicències i d'ordres d'execució

1. La persona titular de la batlia, d'ofici o a sol·licitud de qualsevol persona, així com a instància del consell insular, disposarà la suspensió de l'eficàcia d'una llicència urbanística o ordre d'execució i, consegüentment, la paralització immediata dels actes que estiguin encara executant-se a la seva empara, quan el contingut d'aquests actes administratius constitueixi o legítimi de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus definides en aquesta llei.

2. Les actuacions a què es refereix aquest article seran independents de les de caràcter sancionador.

3. La suspensió administrativa de l'eficàcia de les llicències comportarà la suspensió de la tramitació de les d'ocupació o primera utilització, així com de la prestació dels serveis que, amb caràcter provisional, hagin estat contractats amb les empreses subministradores, a les quals s'ha de donar trasllat d'aquest acord.

Article 159. Revisió de llicències urbanístiques i d'ordres d'execució

1. Sens perjudici del que disposa l'article anterior, les llicències urbanístiques i les ordres d'execució, així com qualsevol altre acte administratiu previst en aquesta llei, el contingut del qual constitueixi o habiliti de manera manifesta alguna de les infraccions urbanístiques greus o molt greus que s'hi defineixen, han de ser objecte de revisió per l'òrgan competent, de conformitat amb el que estableix la legislació reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.²⁰³

2. Els procediments de revisió a què es refereix l'apartat anterior o de declaració de lesivitat seran independents dels de caràcter sancionador.

**TÍTOL VIII
LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES
I LES SANCIONS**

**CAPÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS**

SECCIÓ 1a
LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I LES SEVES CONSEQÜÈNCIES

Article 160. Infracció urbanística

Són infraccions urbanístiques les accions o omissions que estiguin tipificades i sancionades com a tals en aquesta llei.

Article 161. Conseqüències legals de les infraccions urbanístiques

1. Tota acció o omissió tipificada com a infracció urbanística en aquesta llei ha de donar lloc a l'adopció de les mesures següents:

- a) Les necessàries per a la protecció de la legalitat urbanística i el restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.
- b) Les que siguin procedents per l'exigència de la responsabilitat sancionadora i disciplinària administrativa o penal.

²⁰³ Vid. art. 135 d'aquesta Llei i art. 102 i s. LRJPAC.

- c) Les pertinents per al rescabament dels danys i la indemnització dels perjudicis a càrrec de les persones que siguin declarades responsables.
- 2. En qualsevol cas, s'han d'adoptar les mesures dirigides a la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció.

SECCIÓ 2a LES PERSONES RESPONSABLES

Article 162. Persones responsables

Són responsables de les infraccions urbanístiques amb caràcter general:

1. En els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació, instal·lació o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl executats, realitzats o desenvolupats sense concurrència dels pressupòsits legals per a la seva legitimitat:
 - a) Les persones propietàries, promotores, constructores, segons es defineixen en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació,²⁰⁴ urbanitzadores i totes les altres que tinguin atribuïdes facultats decisòries sobre l'execució o el desenvolupament dels actes, així com el personal tècnic titulat director d'aquests, i el redactor dels projectes quan en aquests darrers concorri dol, culpa o negligència greu.
 - b) Les persones titulars o membres dels òrgans administratius i el personal funcionari públic que, per acció o omissió, hagin contribuït directament a la producció de la infracció.
2. En els actes a què es refereix l'apartat anterior executats, realitzats o desenvolupats a l'empara d'actes administratius que constitueixin o legitimin una infracció urbanística:
 - a) La persona titular de l'òrgan administratiu unipersonal que hagi atorgat les llicències o aprovacions sense els preceptius informes o en contra dels emesos en sentit desfavorable per raó de la infracció; els membres dels òrgans col·legiats que hagin votat a favor de les llicències o aprovacions en idèntiques condicions i el secretari o la secretària que en el seu informe no hagi advertit de l'omissió d'algun dels preceptius informes tècnic i jurídic, així com el personal funcionari facultatiu que hagi informat favorablement les llicències o aprovacions.
 - b) Les persones esmentades a l'apartat 1 anterior en cas de dol, culpa o negligència greu.
3. En els casos de prestació de serveis que es tipifiquen com a infracció urbanística en l'article 176.2.a) d'aquesta llei són responsables les empreses subministradores.
4. Les persones jurídiques són responsables de les infraccions urbanístiques comeses pels seus òrgans o agents i, si s'escau, assumiran el cost de les mesures de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat i de les indemnitzacions per danys i perjudicis a terceres persones que corresponguin.

No obstant això, no es pot imposar sanció a les administracions públiques, sens perjudici de les responsabilitats en què hagin pogut incórrer les persones físiques que actuïn per elles i de l'exigència d'indemnització de danys i perjudicis, així com de la restitució de la realitat física alterada i del benefici il·lícit obtingut.

De l'obligació de pagament de les multes i del benefici il·lícit obtingut imposades a les persones jurídiques en virtut del que estableix aquesta llei són responsables subsidiaris:

- a) Les persones gestores o administradores la conducta de les quals hagi estat determinant perquè la persona jurídica incorregués en la infracció.

²⁰⁴ Vid. capítol III LOE (§6).

- b) Les entitats que, per les seves participacions en el capital o per qualsevol altre mitjà, controlin o dirigeixin l'activitat de la responsable principal, llevat que hagin de ser considerades directament autores de la infracció.
- 5. També podran ser sancionades les entitats i unions sense personalitat jurídica, com ara comunitats de béns o herències jacents, quan la infracció consisteixi en la transgressió de deures o de prohibicions el compliment dels quals els correspongui.

Article 163. Mort o extinció de les persones responsables de les infraccions

1. La mort de la persona física extingeix la seva responsabilitat per les infraccions previstes en aquesta llei, sens perjudici que l'administració adopti les mesures no sancionadores que procedeixin i que, si n'és el cas, exigeixi dels hereus o de qui s'hagi beneficiat o lucrati amb la infracció el benefici il·lícit obtingut de la comissió.

2. Si la persona jurídica autora d'una infracció que preveu aquesta llei s'extingís abans de ser sancionada, es consideraran autores les persones físiques que, des dels seus òrgans de direcció o actuant al seu servei o per elles mateixes, varen determinar amb la seva conducta la comissió de la infracció.

3. En cas d'extinció de la persona jurídica responsable, els socis o partícips en el capital respondran solidàriament, i fins al límit del valor de la quota de liquidació que se'ls hagués adjudicat, del pagament de la sanció o, si s'escau, del cost de la reposició de la realitat física alterada.

SECCIÓ 3a LA COMPETÈNCIA I EL PROCEDIMENT

Article 164. Competència per iniciar, instruir i resoldre

- 1. La competència per iniciar i resoldre els procediments sancionadors correspon:
 - a) A l'òrgan municipal que resulti competent.
 - b) A l'òrgan competent del consell insular quan aquest hagués adoptat les mesures necessàries per a la reparació de la realitat física alterada de conformitat amb el que preveu l'article 157 d'aquesta llei.
 - 2. En els casos d'indícis de delictes o falta en el fet que hagi motivat l'inici del procediment sancionador, l'administració competent per imposar la sanció ho ha de posar en coneixement del Ministeri Fiscal, suspent la instrucció del procediment sancionador fins al pronunciament de l'autoritat competent.²⁰⁵
- Igualment, procedirà la suspensió del procediment des que l'òrgan administratiu tingui coneixement de la substanciació d'actuacions penals pel mateix fet.

Article 165. Procediment per a l'exercici de la potestat sancionadora

- 1. La potestat sancionadora s'exercirà observant el procediment establert a aquest efecte per la normativa autonòmica en matèria de procediment sancionador.²⁰⁶
- 2. El termini màxim en què s'ha de notificar la resolució expressa del procediment sancionador és d'un any a comptar des de la data de l'acord d'iniciació.
- 3. La potestat disciplinària s'exercirà observant el procediment establert en la legislació reguladora de la funció pública.
- 4. A efectes de l'exigència de la responsabilitat disciplinària de les titulars i membres d'òrgans administratius i funcionaris persones públiques, la determinació del tipus d'infracció i de la quantia de la sanció serà la que per a cada cas es prevegi en aquest títol.

²⁰⁵ Vid. art. 42 TRLS (§4).

²⁰⁶ Vid. Decret 14/1994, de 10 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament del procediment a seguir per l'Administració de la Comunitat Autònoma en l'exercici de la potestat sancionadora (*BOCAIB núm. 21, de 17 de febrer*).

Article 166. Destinació de les multes

1. L'import de la multa correspon al municipi respectiu, excepte en els casos en què el consell insular hagués iniciat i resolt el procediment sancionador.

2. Els imports en concepte de sancions, un cop descomptat el cost de l'activitat administrativa que reglamentàriament s'estableixi,²⁰⁷ s'integraran en el patrimoni públic de sòl,²⁰⁸ destinant-se especialment a actuacions, previstes en el planejament, en equipaments i espais lliures dins de la ciutat consolidada o en actuacions relatives a la gestió del paisatge en el medi urbà o rural. En el cas de les entitats urbanístiques especials de protecció de la legalitat urbanística, s'estarà a més al que disposen els seus estatuts respectius.

SECCIÓ 4a

LES REGLES PER A L'EXIGÈNCIA DE RESPONSABILITAT SANCIONADORA I L'APLICACIÓ DE LES SANCIONS

Article 167. Anul·lació de l'acte o dels actes administratius legitimadors com a pressupòsit de l'exigència de responsabilitat

1. Quan els actes constitutius d'infracció es realitzin a l'empara de l'aprovació o la llicència preceptives o, si escau, en virtut d'una ordre d'execució i d'acord amb les seves respectives condicions, no es pot imposar sanció administrativa mentre no es procedeixi a l'anul·lació del títol administratiu que en cada cas els empari.

2. Si l'anul·lació és conseqüència de la de l'instrument de planejament o de gestió de què siguin execució o aplicació, no hi haurà lloc a imposició de cap sanció a les persones que hagin actuat atenint-se a aquests actes administratius, excepte les que hagin promogut l'instrument anul·lat en cas de dol, culpa o negligència greu.

Article 168. Compatibilitat de les sancions

Les multes per la comissió d'infraccions s'imposaran amb independència de les altres mesures previstes en aquesta llei.

Article 169. Caràcter independent de les multes

Les multes que s'imposin a les diferents persones responsables d'una mateixa infracció urbanística tenen entre si caràcter independent.

Article 170. Infraccions concurrents i continuades

1. A la persona responsable de dues o més infraccions tipificades en aquesta llei se li imposaran les sancions corresponents a cadascuna d'elles.

2. Les sancions d'aquesta llei no impedeixen la imposició de les previstes en altres lleis per infraccions concurrents, llevat que aquestes lleis disposin una altra cosa.

3. No obstant això, es moderarà l'extensió de les sancions, dins del marge previst per a cada infracció per la llei, perquè el conjunt de les procedents, de conformitat amb els apartats anteriors, sigui proporcionat a la real gravetat de la conducta de la persona infractora i a la seva culpabilitat.

4. No s'aplicarà el que disposa l'apartat 1 d'aquest article a qui, en execució d'un pla preconcebut o aprofitant idèntica ocasió, realitzi una pluralitat d'accions o omissions que infringeixin el mateix precepte o preceptes d'igual o semblant naturalesa d'aquesta llei. Aquests casos se sancionaran com a infracció continuada, amb la sanció prevista per a la infracció més greu, que s'imposarà en la meitat superior.

²⁰⁷ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* art. 443 del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

²⁰⁸ *Vid.* art. 100 f d'aquesta Llei.

5. També procedirà la imposició d'una única sanció malgrat l'existència de diverses infraccions urbanístiques concurrents quan un sol fet constitueixi dues o més infraccions, una d'elles hagi estat mitjà imprescindible per cometre l'altra, o quan de la comissió d'una derivi necessàriament la de les altres. En aquests casos s'imposarà la sanció prevista per a la infracció més greu en la meitat superior, sense que pugui excedir la que representi la suma de les que correspongui aplicar si les infraccions se sancionassin separatament. Quan en aplicació d'aquest criteri la sanció superi aquest límit, se sancionaran de forma separada les infraccions.

Article 171. Exclusió de benefici econòmic

1. En cap cas les infraccions urbanístiques no reportaran als seus responsables un benefici econòmic. Quan la suma de la multa i del cost de la reposició de la realitat física alterada a l'estat anterior a la comissió de la infracció doni una xifra inferior a aquest benefici, s'incrementarà la quantia de la multa fins arribar a l'import d'aquest.

2. En els casos en què el restabliment de l'ordre infringit no exigeixi actuació material, ni existeixin tercers perjudicades, persones la multa no podrà ser inferior al benefici obtingut.

3. En les parcel·lacions urbanístiques il·legals l'import de la multa, quan sigui inferior al 150% del benefici obtingut, s'ha d'incrementar fins a arribar a aquest import. En cap cas no podrà ser inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de les parcel·les corresponents.

Article 172. Graduació de les sancions

Quan en el procediment s'aprecii alguna circumstància agreujant o atenuant de les recollides en els dos articles següents, la multa haurà d'imposar-se per una quantia de la meitat superior o inferior de la corresponent escala, respectivament, fixant-se aquesta en funció de la ponderació de la incidència d'aquestes circumstàncies en la valoració global de la infracció. Les mateixes regles s'han d'observar, segons els casos, quan concorrin alguna o algunes de les circumstàncies mixtes que estableix l'article 175 d'aquesta llei.

Article 173. Circumstàncies agreujants

Són circumstàncies agreujants:

- a) Prevaler-se, per la comissió de la infracció, de la titularitat d'un ofici o càrrec públic, llevat que el fet constitutiu d'aquesta hagi estat realitzat, precisament, en l'exercici del deure funcional propi del càrrec o ofici.
- b) L'ús de violència o qualsevol altre tipus de coacció sobre l'autoritat o funcionari públic encarregats del compliment de la legalitat, o mediació de suborn, llevat que els fets siguin constitutius de delictes.
- c) La manipulació dels supòsits de fet, la declaració de dades falses o incorrectes o la falsificació de documents, llevat que els fets siguin constitutius de delictes.
- d) L'aprofitament en benefici propi d'una greu necessitat pública o de les persones particulars perjudicades.
- e) La comissió de la infracció per persona a qui s'hagi imposat amb anterioritat una sanció ferma per qualssevol infraccions greus o molt greus de les establertes en aquesta llei en els últims quatre anys.
- f) La iniciació dels actes sense ordre escrita del personal tècnic titulat director i les modificacions en la seva execució sense instruccions expresses d'aquest.
- g) La inobservança de les mesures cautelars de suspensió ordenades amb motiu de l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística i de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat.

Article 174. Circumstàncies atenuants

Són circumstàncies atenuants:

- a) L'absència d'intenció de causar un dany tan greu als interessos públics o privats afectats.
- b) La reparació voluntària i espontània del dany causat abans de la incoació de les actuacions sancionadores.
- c) La paralització de les obres o el cessament en l'activitat o l'ús, de manera voluntària, abans de l'adopció de la mesura cautelar de suspensió per part de l'administració.

Article 175. Circumstàncies mixtes

Són circumstàncies que, segons cada cas concret, atenuen o agreugen la responsabilitat:

- a) El grau de coneixement de la normativa legal i de les regles tècniques d'obligatòria observança per raó de l'ofici, la professió o l'activitat habitual.
- b) El benefici obtingut de la infracció o, si s'escau, la realització d'aquesta sense consideració al possible benefici econòmic.

CAPÍTOL II

ELS TIPUS BÀSICS DE LES INFRACCIONS I LES SANCIONS

SECCIÓ 1a

LES INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I LES SANCIONS

Article 176. Classes d'infraccions

1. Les infraccions urbanístiques es classifiquen en lleus, greus i molt greus.
2. Són infraccions lleus:
 - a) La prestació de serveis per part de les empreses subministradores sense exigir l'acreditació de la corresponent llicència quan aquesta procedeixi, o quan hagi transcorregut el termini establert en la contractació provisional, així com la continuïtat en la prestació quan s'hagi adoptat la suspensió cautelar.
 - b) No sotmetre l'edifici a la inspecció tècnica o l'avaluació d'edificis prevista en l'article 118 d'aquesta llei quan hi estigui obligat per la normativa vigent.
 - c) Totes les que, estant previstes en l'apartat següent, siguin expressament exceptuades de la seva classificació com a greus.
3. Són infraccions greus:
 - a) L'execució, la realització o el desenvolupament d'actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació o qualsevol altre de transformació d'ús del sòl o del subsòl, que estant subjectes a llicència urbanística, comunicació prèvia o aprovació, s'executin sense la mateixa o contravenint les seves condicions, llevat que siguin de modificació o reforma i que, per la seva menor entitat, no necessitin projecte tècnic, en que tenen la condició d'infracció lleu.
 - b) L'execució, la realització o el desenvolupament d'actes de parcel·lació, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, o qualsevol altre de transformació de l'ús del sòl, que siguin contraris a l'ordenació territorial o urbanística.
 - c) Els incompliments, en ocasió de l'execució dels instruments de planejament, de deures i obligacions imposats per aquesta llei o, en virtut d'aquesta, per aquests instruments i els de gestió i execució, llevat que s'esmenin voluntàriament després del primer requeriment formulat a l'efecte per l'administració, en aquest cas tindran la condició de lleus.
 - d) L'obstaculització a l'exercici de les funcions pròpies de la potestat inspectora a què es refereix l'article 149 d'aquesta llei.

4. Són infraccions molt greus:
 - a) Les parcel·lacions urbanístiques en terrenys que tenen el règim de sòl rústic.
 - b) Les activitats d'execució sense l'instrument de planejament necessari per a la seva legitimació.
 - c) Les tipificades com a greus a l'apartat anterior, quan afectin:
 - Sòl rústic protegit.
 - Parcs, jardins, espais lliures, infraestructures i altres reserves per a dotacions.
 - Béns o espais catalogats.

Article 177. Sancions

1. Les sancions per la comissió d'infraccions urbanístiques són les multes que per a cada tipus específic es preveuen al capítol III d'aquest mateix títol o, quan la conducta infractora no sigui objecte de tipificació específica, la que estableix l'apartat 3 d'aquest article per als tipus bàsics descrits en l'article 176 anterior segons la classe d'infracció de què es tracti, tenint en compte, en tots dos casos, les regles establertes per l'exigència de la responsabilitat sancionadora i l'aplicació de les sancions.

2. Si el fet constitutiu d'una infracció fos legalitzat perquè no és disconforme amb l'ordenació urbanística, la sanció que correspongui segons l'apartat anterior es reduirà en un 95% si s'hagués sol·licitat la legalització en el termini atorgat a l'efecte, llevat dels casos d'incompliment de l'ordre de suspensió que preveu l'article 150 d'aquesta llei, i en un 80% si aquesta legalització s'hagués sol·licitat amb posterioritat a aquest termini però abans de la imposició de la sanció. Si el fet fos disconforme amb l'ordenació urbanística, la restitució de la realitat alterada abans de la imposició de la sanció fa que aquesta es redueixi en un 90%.

3. Sens perjudici de l'aplicació del que disposa l'apartat anterior i l'article 152.2 d'aquesta llei, i llevat que la infracció constitueixi un dels tipus específics del capítol III d'aquest títol, les infraccions urbanístiques seran sancionades amb les següents multes:²⁰⁹

- a) Infraccions lleus: multa des de 600 euros fins 2.999 euros.
- b) Infraccions greus: multa des de 3.000 euros fins 5.999 euros.
- c) Infraccions molt greus: multa des de 6.000 euros fins a 120.000 euros.

4. La comissió d'infraccions urbanístiques molt greus, a més de les multes, podrà donar lloc, quan sigui necessari, a la imposició de les sancions accessòries següents:

- a) Prohibició de contractar obres amb l'administració pública corresponent.
- b) Inhabilitació per ser beneficiari de subvencions, incentius fiscals i qualsevol altres mesures de foment dels actes que, conformement amb aquesta llei, necessiten de llicències, aprovacions o autoritzacions, o ordres d'execució, segons l'índole de l'acte amb motiu del qual hagi estat comesa la infracció.
- c) Prohibició de l'exercici del dret d'iniciativa per l'atribució de l'activitat d'execució en unitats d'actuació urbanística i de participació en qualsevol altra forma en iniciatives o alternatives formulades per terceres persones propietàries.

5. Les sancions a què es refereix l'apartat anterior podran ser imposades per un màxim de dos anys. No obstant això, aquestes sancions accessòries quedaran sense efecte si, abans que transcorri els terminis que es preveuen, les persones infractores procedeixen voluntàriament a reposar la realitat física o jurídica alterada, o bé accedeixen a la legalització de la construcció o l'ús.

²⁰⁹ Vid. DA 4a d'aquesta Llei, en què s'habilita el Consell de Govern perquè actualitzi l'import de les multes.

SECCIÓ 2a
LA PRESCRIPCIÓ D'INFRACCIONS
URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Article 178. Inici del còmput de la prescripció de les infraccions i de les sancions

1. El termini de prescripció de les infraccions urbanístiques es computarà des del dia en què es produeixi la completa terminació dels actes constituents de la infracció. A aquest efecte, s'entendrà totalment acabada l'obra quan així s'acrediti fefaentment, amb criteris d'objectivitat i rigor, de manera indubtable i amb certesa i exactitud, per qualsevol mitjà de prova, havent de córrer en tot cas la càrrega d'aquesta en qui l'al·lega.

Les infraccions urbanístiques consistents en actes d'ús o canvis d'ús d'edificacions sense la corresponent llicència, tenen caràcter continuat. El còmput del termini de prescripció s'inicia des de la data en què cessa l'activitat o l'ús il·legal.

En els supòsits d'actes constitutius d'una infracció urbanística que es realitzin a l'empara d'aprovació, llicència preceptiva o ordre d'execució, el termini de prescripció començarà a computar des del moment de l'anul·lació del títol administratiu que els empari.

2. El termini de prescripció de les sancions començarà a computar des de l'endemà del dia en què adquireixi fermesa la resolució per la qual s'imposi la sanció.

Article 179. Prescripció de les infraccions i de les sancions²¹⁰

1. Les infraccions urbanístiques greus i molt greus prescriuen als vuit anys i les lleus a l'any. Això sense perjudici de la possibilitat d'adoptar en tot moment les mesures de protecció de la legalitat urbanística i de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat en els supòsits que recull l'article 154.2 d'aquesta llei.

2. Les sancions imposades per faltes molt greus i greus prescriuen als quatre anys i les imposades per faltes lleus a l'any.

**CAPÍTOL III
ELS TIPUS ESPECÍFICS DE LES INFRACCIONS
URBANÍSTIQUES I LES SANCIONS**

SECCIÓ 1a
LES INFRACCIONS I LES SANCIONS
EN MATÈRIA DE REPARCEL·LACIÓ

Article 180. Parcel·lacions en sòl urbà o urbanitzable

Les parcel·lacions urbanístiques en sòl urbà o urbanitzable que contradiguin les determinacions de l'ordenació urbanística, s'han de sancionar amb multa del 10 al 30% del valor en venda dels terrenys afectats.

Article 181. Parcel·lacions en terrenys que tinguin el règim de sòl rústic

1. Les parcel·lacions urbanístiques en terrenys que tinguin el règim de sòl rústic, s'han de sancionar amb una multa del 40 al 80% del valor dels terrenys afectats, valor que no pot ser mai inferior a la diferència entre el valor inicial i el de venda de les parcel·les corresponents.

2. Les segregacions sobre terrenys que tinguin dimensions inferiors o iguals a les determinades com a mínimes en l'instrument de planejament, s'han de sancionar. Se sancionaran amb multa del 20 al 40% del valor dels terrenys afectats.

²¹⁰ Respecte al termini per a l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística, *vid.* art. 154 d'aquesta llei.

3. Se sancionaran amb multa del 50% del valor de la construcció les obres de tancament de parcel·les en sòl rústic quan provenguin d'una divisió o segregació que s'hagués efectuat en contra del que disposa la legislació agrària o forestal sobre unitats mínimes de cultiu o del planejament urbanístic, així com qualsevol tipus de construcció en aquestes parcel·les.

SECCIÓ 2a LES INFRACCIONS I LES SANCIONS EN MATÈRIA D'EXECUCIÓ

Article 182. Obres d'urbanització

La realització d'obres de vialitat, infraestructures, serveis i altres d'urbanització que s'executin en qualsevol classe de sòl contravenint les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable, s'han de sancionar amb multa del 100 al 250% del valor de les obres executades.

Article 183. Desenvolupament d'instruments de gestió i execució

1. L'incompliment de les obligacions i els deures per a l'execució del planejament derivats dels instruments de gestió i d'execució corresponents, s'ha de sancionar amb una multa de 600 euros a 60.000 euros.

2. La quantia de la multa s'ha de determinar tenint en compte el valor de les obligacions que s'han incomplert.

Article 184. Conservació d'obres d'urbanització i de construccions i edificacions

1. L'incompliment de les obligacions assumides de conservar i mantenir les obres d'urbanització i les dotacions i els serveis públics corresponents, com també les de conservar i rehabilitar les construccions i edificacions que l'instrument de planejament consideri d'especial protecció pel seu valor arquitectònic, històric o cultural, s'ha de sancionar amb una multa de 600 euros a 60.000 euros.

2. La quantia de la multa serà proporcional al grau de deteriorament o abandonament, produït per l'incompliment, dels elements de la urbanització, de les dotacions i dels serveis públics corresponents i, si s'escau, de les construccions i les edificacions.

SECCIÓ 3a LES INFRACCIONS I LES SANCIONS EN MATÈRIA D'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

Article 185. Obres en parcel·les i solars edificables

La realització d'obres de construcció o edificació i instal·lació, en unitats aptes a l'efecte o en parcel·les o solars edificables, s'han de sancionar amb una multa del 50 al 100% del valor de l'obra executada quan:

- a) Contradigui les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable en matèria d'usos, situació de l'edificació i ocupació permesa en la superfície de la parcel·la, edificabilitat o ocupació i alçada.
- b) Excedeixi de les permeses amb caràcter general o particularitzat en la situació legal de fora d'ordenació o d'inadequació.

Article 186. Obres en contra de l'ordenació urbanística

La realització d'obres de construcció o edificació i instal·lació en sòl classificat com a rústic, urbanitzable o en urbà, en parcel·les que no siguin edificables, s'han de sancionar amb una multa del 100 al 250% del valor de l'obra executada, quan aquestes obres

contradigui les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable o s'executin, realitzin o desenvolupin sense l'ordenació urbanística detallada necessària.

Article 187. Obres en reserves per a dotacions

La realització de qualsevol obra de construcció o edificació i instal·lació en terrenys destinats a parcs, jardins o espais lliures, infraestructures o altres reserves per a dotacions que impedeixi, dificulti o pertorbi aquesta destinació, s'han de sancionar amb una multa del 150 al 300% del valor dels terrenys afectats o de les obres executades si aquest és més gran.

Article 188. Altres actes d'ús del sòl

Els actes de moviments de terres, extracció d'àrids, explotació de pedreres i dipòsit de materials en qualsevol classe de sòl que contradiguin les determinacions de l'ordenació urbanística aplicable, s'han de sancionar amb una multa de 600 euros a 90.000 euros.

La sanció s'ha de graduar tenint en compte, entre d'altres circumstàncies, la classificació, la categoria i la superfície del sòl afectat i el volum de l'extracció o el dipòsit de materials.

Article 189. Ocupació, primera utilització i modificació d'usos

Tot canvi en l'ús objecte de la llicència o al qual estiguin destinats i que contradigui l'ordenació urbanística aplicable, s'ha de sancionar amb una multa del 20 al 100% del valor de l'edifici, l'establiment o la instal·lació.

Article 190. Informació i publicitat a les obres

L'incompliment del que disposa l'article 144 d'aquesta llei s'ha de sancionar amb una multa de 100 euros.

SECCIÓ 4a

LES INFRACCIONS I LES SANCIONS EN MATÈRIA DE BÉNS I ESPAIS DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC, HISTÒRIC, CULTURAL, NATURAL I PAISATGÍSTIC

Article 191. Actes amb incidència en béns o espais de valor arquitectònic, històric o cultural

1. L'enderrocament o la demolició, el desmuntatge o la desvirtuació greu, total o parcial, dels béns o espais inclosos dins dels catàlegs municipals prevists a l'article 47 d'aquesta llei, s'han de sancionar amb una multa del 200 al 300% del valor del destruït o alterat.

2. Qualsevol altra vulneració del règim d'usos i obres dels béns o espais esmentats en l'apartat 1 anterior, s'ha de sancionar amb una multa del 100 al 150% del valor del construït o alterat.

3. Si les actuacions dels apartats anteriors afecten categories específiques de béns culturals protegits d'acord amb la legislació sectorial, s'han de sancionar de conformitat amb aquesta.

Article 192. Actes amb incidència en espais o béns de valor natural o paisatgístic

1. La realització d'obres o els desenvolupaments de qualsevol altres actuacions que afectin espais o béns objecte de protecció per l'ordenació territorial o urbanística pel seu rellevant valor natural o paisatgístic, s'han de sancionar amb una multa del 200 al 300% del valor de l'obra executada.

2. La tala, la crema, l'enderrocament o l'eliminació amb agents químics de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats protegits pels instruments de planejament, s'han de sancionar amb una multa del 100 al 150% del seu valor.

3. Si les actuacions dels apartats anteriors afecten categories específiques d'espais o béns de valor natural o paisatgístic protegits d'acord amb la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental i amb la resta de legislació sectorial aplicable, s'han de sancionar de conformitat amb aquesta.

SECCIÓ 5a
LES INFRACCIONS I LES SANCIONS
EN MATÈRIA D'INSPECCIÓ

Article 193. Actes que suposin obstaculització a la tasca inspectora

Els actes a què es refereix l'apartat 3 de l'article 149 d'aquesta llei que obstaculitzin la funció inspectora per protegir l'ordenació urbanística s'han de sancionar amb una multa de 3.000 euros a 6.000 euros.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Informe del seguiment de l'activitat d'execució urbanística²¹¹

Els municipis amb una població superior a 5.000 habitants han d'eleva, amb una periodicitat quadriennal, a l'òrgan que correspongui d'entre els seus òrgans col·legiats de govern, l'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística a què es refereix l'apartat 5 de l'article 15 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, pel que fa a l'activitat desenvolupada en l'àmbit de la seva competència.

A l'efecte d'aquesta disposició, s'entén per activitat d'execució urbanística de competència municipal la que sigui promoguda per part de l'ajuntament mitjançant la gestió directa o indirecta, i, en tot cas, quan s'executin plans, sigui qui sigui la persona promotora.

Aprovat l'informe a què es refereix aquesta disposició, se'n donarà publicitat telemàtica mitjançant la seva inserció a l'adreça o al punt d'accés electrònic del municipi, i així mateix se'n donarà trasllat al corresponent consell insular i a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

Disposició addicional segona. Estandardització i normalització dels instruments urbanístics

El Govern de les Illes Balears, en col·laboració amb els consells insulars i els ajuntaments:²¹²

- a) Fixarà els criteris d'estandardització i normalització dels instruments de planejament, gestió i execució urbanística, per tal de facilitar la seva interoperabilitat, així com l'eventual futura implementació de la tramitació de forma telemàtica.
- b) Promourà un sistema informatiu integrat sobre urbanisme i sòl que inclourà, entre d'altres, els instruments de planejament, gestió i execució urbanística vigents, procurant la seva compatibilitat amb altres sistemes d'informació i, en particular, amb el sistema d'informació urbana previst a la disposició addicional primera del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

²¹¹ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* DA 1a del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

²¹² *Vid.* DF 2a.2 b d'aquesta Llei.

Disposició addicional tercera. Els estudis de mobilitat de grans centres generadors de mobilitat

1. Els estudis de mobilitat dels grans centres generadors són els instruments d'avaluació de la mobilitat que tenen per objecte definir les mesures i actuacions necessàries per garantir que les necessitats de mobilitat generades per determinats desenvolupaments urbanístics seran satisfetes d'acord amb els principis de la legislació sectorial en matèria de transports.²¹³ Correspondrà a la persona promotora de l'actuació la redacció d'aquest estudi.

2. Als efectes d'aquesta disposició, es consideren grans centres generadors:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.
- d) Hospitals, clíniques, centres sanitaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.
- g) Altres instal·lacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000.

3. Excepte quan en els instruments de planejament urbanístic ja hi hagués una previsió d'aquests centres i de les mesures a adoptar, la prèvia aprovació dels estudis de mobilitat dels grans centres generadors serà preceptiva, i el seu contingut vinculant, per a l'atorgament de les llicències municipals de:

- a) Projectes de nova planta de gran centre generador de mobilitat.
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració de gran centre generador de mobilitat.
- c) Projectes d'ampliació dels grans centres generadors de mobilitat existents.

4. El seu contingut constarà de la documentació següent:

- a) Una memòria descriptiva i justificativa, on es determinarà la caracterització de la mobilitat en l'àmbit afectat abans de l'execució del gran centre generador, així com la quantificació dels efectes potencials d'aquest sobre la mobilitat i el sistema de transport.
- b) Plànols d'informació i, si n'és el cas, de proposta de nova ordenació viària i de transport.
- c) Pressupost estimatiu de les actuacions a realitzar.
- d) Altra documentació que es determini reglamentàriament.

5. Els estudis de mobilitat de grans centres generadors hauran de ser informats per l'òrgan competent en matèria de mobilitat del Govern de les Illes Balears i pel consell insular, i aprovats per l'administració competent en l'atorgament de l'autorització del projecte que es pretén. Quan aquesta autorització no correspongui a l'ajuntament, aquest també haurà d'informar l'estudi.

Si dels diferents informes emesos s'observen discrepàncies substancials entre ells o amb l'estudi presentat, s'obrirà un període de consulta entre les administracions afectades per tal de resoldre les discrepàncies manifestades. Aquest període tindrà una durada màxima d'un mes i suposarà la suspensió dels terminis legalment establerts per resoldre el procediment de què es tracti.

²¹³ Vid. Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears ([BOIB núm. 88, de 28 de juny](#)).

Disposició addicional quarta. Actualització de la quantia de les multes

S'habilita el Consell de Govern perquè actualitzi l'import de les multes que es preveuen en aquesta llei en la quantitat que pertorqui d'acord amb la variació dels índexs de preus al consum o el paràmetre que la substitueixi.

Disposició addicional cinquena. Terrenys transformats urbanísticament amb anterioritat a les directrius d'ordenació territorial

Els terrenys que s'incorporin com a sòl urbà a través del previst a la disposició addicional sisena d'aquesta llei i que acreditin el compliment dels requisits que fixa aquesta disposició amb anterioritat a dia 18 d'abril de 1999, no computaran com a creixement als efectes del que preveuen l'article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i les disposicions corresponents que fixin els plans territorials insulars en desplegament d'aquest article.

Disposició addicional sisena. Sòls transformats a l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible

1. Sens perjudici del que disposa l'article 24, constitueixen també sòl urbà els terrenys que, a l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible, i amb independència de la seva classificació urbanística prèvia, es troassin integrats o conformassin trama urbana i compleixin algun dels següents requisits:

- a) Estar transformats per la urbanització comptant el seu àmbit amb la totalitat dels serveis urbanístics que, si escau, exigia el planejament sobre la base del qual es van executar i, en absència d'aquest, amb els bàsics, plenament funcionals i suficients per als usos a què donen servei.
- b) Que el seu àmbit, encara que hi manquin alguns dels serveis urbanístics bàsics, tenguin l'ordenació consolidada per ocupar l'edificació almenys dues terceres parts dels espais aptes per a aquesta, segons l'ordenació que s'estableixi.

2. La incorporació a la classe de sòl urbà dels àmbits a què es refereix l'apartat 1 anterior s'efectuarà pel planejament general en la seva revisió o mitjançant modificacions puntuals que abastin àmbits homogenis, i suposarà la seva legal i efectiva integració en l'ordenació. La delimitació dels àmbits a què es refereix la lletra b) anterior haurà d'efectuar-se de forma coherent i sense incloure terrenys perimetrals no edificats i en els quals manquin els serveis urbanístics existents en la resta de l'àmbit.

3. La seva ordenació, com a sòl urbà de règim general o com a assentament en el medi rural, podrà efectuar-se directament pel planejament general o mitjançant plans especials, havent d'avaluar la necessitat dels serveis d'urbanització que es requereixin així com la qualitat dels existents, podent imposar les càrregues urbanístiques que procedeixin per a l'obtenció de dotacions. Les actuacions per a implantació d'infraestructures i equipaments tendran el caràcter d'actuacions de dotació,²¹⁴ havent d'establir-se per l'ordenació el moment que es durà a terme l'efectiu compliment del deure de cessió regulat en l'article 32 d'aquesta llei.

Aquesta ordenació fixarà el règim aplicable a les edificacions existents així com les condicions d'incorporació a l'ordenació de les realitzades sense títol legitimador quan els fos exigible, podent llavors quedar en règim d'inadequació quan no s'ajustin a l'ordenació fixada, tret que procedeixi restar en situació de fora d'ordenació per estar subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocamment.²¹⁵

²¹⁴ Vid. art. 29.2 c d'aquesta Llei.

²¹⁵ Vid. art. 68 d'aquesta Llei.

4. Fins que s'aprovi l'instrument de planejament que els ordeni, no es podran autoritzar en aquests terrenys obres d'urbanització ni d'edificació que impliquin construccions de nova planta o ampliació de les existents.

5. Sens perjudici del que es preveu en els apartats anteriors, en cap cas no podran classificar-se com urbans:

- a) Els sòls la transformació urbanística dels quals s'hagués iniciat estant ja classificats com sòl rústic protegit.
- b) Els sòls que, amb anterioritat, haguessin estat sotmesos a processos de canvi de classificació urbanística dels quals s'hagués derivat i efectuat el pagament d'una indemnització.

6. A l'efecte de l'aplicació de l'assenyalat en l'apartat 1 anterior, el simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal, o amb vies que delimiten el sòl urbà, no comportarà que el terreny constitueixi o tingui la consideració de sòl urbà.

Disposició addicional setena. Terminis per a la urbanització quan no vinguin fixats en el planejament²¹⁶

Quan els instruments de planejament no fixin terminis per executar les obres d'urbanització previstes, s'entendrà que el corresponent projecte s'ha d'aprovar en el termini de sis mesos i les obres s'han d'executar en un termini màxim de dos anys a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Disposició addicional vuitena. Exempció de la implantació de la xarxa de sanejament

Sens perjudici de l'establert a aquesta llei per als assentaments en el medi rural,²¹⁷ excepcionalment el planejament urbanístic general podrà preveure àmbits de sòl urbà a on no resulti exigible l'existència de xarxa de sanejament, sempre que es compleixin alguns dels requisits següents:²¹⁸

- a) Que l'execució de la xarxa de sanejament suposi, per les característiques geomorfològiques de la zona o per la baixa intensitat del nucli, un cost manifestament elevat.
- b) Que la seva implantació no suposi cap avantatge per al medi ambient.

En aquests casos, el planejament haurà de preveure la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals com depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades.²¹⁹

Disposició addicional novena. Règim específic de l'illa de Formentera

1. El Pla territorial insular de Formentera constituirà l'instrument integral per a la definició de l'ordenació territorial i urbanística de l'illa, per la qual cosa contindrà, a més de les determinacions que resultin exigibles en aplicació de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, les pròpies del pla general, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

2. La tramitació dels instruments de planejament urbanístic en desenvolupament del que preveu el Pla territorial insular de Formentera s'ha d'ajustar al que assenyala aquesta llei.

Correspondrà en tot cas al ple del consell insular l'aprovació inicial i definitiva dels esmentats instruments, establint-se reglamentàriament els òrgans competents per a

²¹⁶ Vid. art. 110.1 d'aquesta llei.

²¹⁷ Vid. art. 42.2 b d'aquesta llei.

²¹⁸ Pel que fa a l'àmbit de l'illa de Mallorca, també cal tenir en compte la DA 3a del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

²¹⁹ Vid. DT 4a d'aquesta llei.

l'emissió de l'informe previ a l'aprovació definitiva de la primera formulació, revisió o modificacions dels instruments d'ordenació territorial i urbanístics de Formentera.

3. Tots els instruments, ja siguin d'ordenació territorial, ja siguin urbanístics, necessitaran comptar amb les corresponents tramitacions ambientals de conformitat amb la legislació ambiental d'aplicació.

4. S'habilita el Consell Insular de Formentera, mitjançant l'aprovació del reglament general de desenvolupament d'aquesta llei que preveu la disposició final tercera, a efectuar les oportunes adaptacions i l'articulació de funcions que aquesta llei atribueix als ajuntaments per tal de concretar l'assignació de competències en les diferents fases d'aprovació dels instruments d'ordenació urbanística i per a les altres matèries i funcions que, per la singularitat del règim de l'illa de Formentera, així ho requereixin.

En qualsevol cas les competències del Consell Insular de Formentera abasten tant les que li corresponen com a ajuntament com les que li corresponen com a consell insular, i totes dues s'han d'exercir de manera necessària i successiva, en consonància amb allò establert en la disposició transitòria tercera de la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmicoadministratives, per la qual s'aprovaren les mesures urgents de govern, administració i règim jurídic del municipi i de l'illa de Formentera.

Disposició addicional desena. Registre d'informes d'avaluació d'edificis

En el termini d'un any a comptar des de l'entrada en vigor de la llei, el Govern de les Illes Balears, mitjançant decret, crearà el Registre d'informes d'avaluació d'edificis i en regularà l'organització i el funcionament.²²⁰

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Instruments de planejament vigents

1. Els instruments de planejament urbanístic vigents quan entri en vigor aquesta llei conserven la vigència i l'executivitat fins que es revisin o es compleixin o executin totalment d'acord amb les seves previsions. No obstant això, les determinacions que contradiguin les disposicions d'aquesta llei s'han de considerar inaplicables. En qualsevol cas, les determinacions d'aquests plans s'han d'interpretar de conformitat amb aquesta llei.

2. Sens perjudici del que s'estableix en l'apartat 1 anterior, els plans de desenvolupament que estiguessin en situació legal i real d'execució, perquè tenen aprovat l'instrument de distribució de càrregues i beneficis que correspon, s'han de sotmetre al règim jurídic vigent en el moment de l'ordenació de l'àmbit.

Disposició transitòria segona. Instruments de planejament en curs d'aprovació

Els procediments relatius als plans i altres instruments d'ordenació urbanística que es trobin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei:

- a) Han d'adaptar les seves determinacions al previst en aquesta llei, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació inicial.
- b) S'han de tramitar d'acord amb l'ordenació dels procediments i de les competències administratives que conté aquesta llei, excepte quan ja hagin superat el tràmit de l'aprovació provisional.

²²⁰ Vid. art. 118.7 d'aquesta Llei.

Disposició transitòria tercera. Proporció d'espais lliures a determinats nuclis

Mentre no es produeixi el desplegament reglamentari previst a l'article 41.b) d'aquesta llei,²²¹ per a la determinació de la proporció d'espais lliures públics es seguiran les següents regles:

- a) Per als nuclis existents de caràcter tradicional que tinguin unes tipologies predominants de casc antic i de zones intensives i amb una població inferior als 3.000 habitants, la proporció d'espais lliures públics no podrà ser inferior a 1,5 m² per habitant.
- b) Per als nuclis del mateix caràcter i tipologia anteriors i amb una població entre 3.000 i 6.000 habitants, la proporció no podrà ser inferior a 3 m² per habitant.
- c) Per a la resta de casos, la proporció no serà inferior a 5 m² per habitant.
- d) En cap cas no es podrà disminuir la superfície dels espais lliures públics existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei.
- e) Als efectes de ser computables per al compliment de l'estàndard, els espais lliures públics hauran de formar part d'un sistema coherent des del punt de vista de l'accessibilitat de la població a què serveix.

Disposició transitòria quarta. Procediment d'implementació de la xarxa de sanejament²²²

1. En els sòls urbans d'ús predominantment residencial existents en la data que la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears entri en vigor i que no disposin de xarxa de sanejament i per als que no resulti procedent la categoria d'assentament en el medi rural ni l'aplicació del previst a la disposició addicional vuitena, es poden atorgar llicències d'edificació de nova planta per a ús residencial, així com els corresponents finals d'obra, llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat d'acord amb la normativa aplicable, sempre que concorrin els requisits següents:

- a) Que no siguin edificis plurifamiliars.
- b) Que disposin d'un sistema de recollida d'aigües residuals homologat que en garanteixi un tractament adequat.
- c) Que els promotors garanteixin, de qualsevol forma admesa en dret, l'execució de les obres per a la connexió a la xarxa de sanejament, una vegada que aquesta estigui efectivament implantada i en funcionament.
- d) Que l'ajuntament, mitjançant un acord plenari, hagi expressat el seu compromís de:
 - i. Dotar de clavegueram a aquestes zones urbanes que no disposin de xarxa de sanejament.
 - ii. O, si n'era el cas, a zones urbanes en les quals es trobi inviable la dotació de clavegueram, modificar el planejament general del municipi, de conformitat amb l'indicat a la disposició addicional vuitena d'aquesta llei.
- e) Que la llicència s'atorgui dins els terminis indicats als punts 2 i 3 d'aquesta disposició.

En compliment del requisit previst a l'apartat 1.b) anterior s'ha d'acreditar que l'interessat ha fet una comunicació prèvia en què s'indicarà detalladament el sistema homologat de tractament davant l'administració competent en recursos hídrics a fi i efecte que controli els possibles impactes sobre el medi ambient.

En compliment del requisit previst a l'apartat 1.d) anterior, l'acord del ple serà eficaç a partir de la data de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

2. Per poder fer efectiva la possibilitat d'atorgar aquestes llicències d'edificació en el cas del supòsit indicat en el punt 1.d).i, s'estableixen els següents terminis:

- a) S'estableix un termini màxim d'un any des de l'aprovació de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

²²¹ Vid. nota 51.

²²² Vid. DA 8a d'aquesta Llei.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no hagués aprovat el corresponent projecte d'urbanització, de dotació de serveis o d'obres ordinàries – segons sigui el cas- per implantar la xarxa de sanejament a la zona on es demanda la llicència i les connexions al sistema general de depuració, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

Quan el procés d'aprovació del projecte indicat requereixi d'un informe preceptiu i/o vinculant o autorització d'una altra administració, el termini màxim establert quedarà interromput. A aquest efecte no computarà en aquest termini el període comprès entre la data de sol·licitud de l'informe a l'administració corresponent i la data d'entrada a l'ajuntament del citat document.

No obstant això, el termini no quedarà interromput en els períodes que excedeixin del legalment previst en què l'ajuntament no complementi els requeriments o les peticions de documentació realitzats per l'administració que ha d'informar o autoritzar.

- b) A les zones on s'hagués complimentat l'indicat a l'apartat 2.a) anterior, s'estableix un termini afegit de dos anys des de l'aprovació del corresponent projecte.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no hagués adjudicat les obres corresponent al projecte anteriorment referit, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

- c) A les zones on s'hagués complimentat l'indicat a l'apartat 2.b) anterior, s'estableix un altre termini afegit de dos anys des de l'adjudicació de les referides obres.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no hagués executat les citades obres, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

- d) A les zones on s'hagués complimentat l'indicat a l'apartat 2.c) anterior, s'estableix un últim termini d'un any des de l'acta de recepció de les referides obres.

Si durant aquest termini l'administració responsable, l'ajuntament i/o el Govern, no ha posat en funcionament el sistema de depuració, distribució i emissió de les aigües depurades de forma adequada, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

- 3. Per poder fer efectiva la possibilitat d'atorgar aquestes llicències d'edificació en el cas del supòsit indicat en el punt 1.d).ii., s'estableixen els següents terminis:

- a) S'estableix un termini màxim d'un any des de l'aprovació de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears.

Si durant aquest termini l'ajuntament corresponent no hagués aprovat inicialment la modificació del planejament general, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

- b) A les zones que s'hagués complimentat l'indicat a l'apartat 3.a) anterior, s'estableix un termini afegit de dos anys des de l'aprovació inicial de la modificació del planejament general.

Si durant aquest termini l'ajuntament no hagués obtingut l'aprovació definitiva de la modificació del planejament general, l'exempció que permet atorgar llicències, segons l'establert en el punt 1 anterior, quedarà automàticament sense vigor.

Quan el procés d'aprovació requereixi d'informes d'altres administracions, el termini màxim establert quedarà interromput. A aquest efecte no computarà en aquest termini el període comprès entre la data de sol·licitud dels informes a les administracions corresponents i la data d'entrada a l'ajuntament del darrer dels documents esmentats.

4. Encara que l'exempció quedi sense vigor pel transcurs dels terminis establerts, les llicències ja atorgades podran obtenir els corresponents finals d'obra, llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat.

Disposició transitòria cinquena. Conservació d'urbanitzacions

En el cas que la conservació de les obres i els serveis d'urbanització estigui encomanada, a l'entrada en vigor d'aquesta llei, a entitats urbanístiques amb aquesta finalitat o objecte, s'han de continuar conservant d'acord amb el règim vigent en el moment de la seva constitució.

Disposició transitòria sisena. Acreditació de l'habitabilitat

L'habitabilitat de les edificacions d'ús residencial s'ha d'acreditar d'acord amb les previsions de la normativa sectorial aplicable.²²³

Disposició transitòria setena. Moratòria en l'aplicació de la reserva mínima de sòl per a habitatge protegit

D'acord amb l'establert a la disposició transitòria segona de la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, queda en suspens en l'àmbit de la comunitat autònoma l'obligatorietat de fixar reserves de sòl per a habitatge protegit prevista a l'article 10.1.b) del text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i a l'article 41.e) de la present llei, per a aquelles actuacions en les quals:

- a) No hagin aprovat definitivament els projectes d'equidistribució de beneficis i càrregues abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei.
- b) Es justifiqui l'existència d'un percentatge al municipi d'habitatge protegit construït i sense vendre superior al 15% dels habitatges protegits prevists o resultants del planejament i una evident desproporció entre la reserva legalment exigible i la demanda real amb possibilitat d'accedir a aquest tipus d'habitatge.
- c) S'aprovi definitivament l'instrument d'ordenació d'aquesta actuació abans del 28 de juny de 2017.

Disposició transitòria vuitena. Nuclis rurals

Els nuclis rurals delimitats com a tals a l'entrada en vigor del Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, es continuaran regint per la normativa vigent en el moment de la seva delimitació, sens perjudici de la seva consideració com assentament en el medi rural, per que compleixen amb els requisits fixats a l'apartat 1 de la disposició addicional sisena d'aquesta llei, i de les modificacions que l'adaptació del planejament a aquesta llei puguin introduir en la seva ordenació.

Fins que els plans territorials no s'adaptin al previst en aquesta llei, la incorporació en aplicació de la disposició addicional sisena de nous terrenys a la classe de sòl urbà mitjançant la figura d'assentament en medi rural, es continuarà regint pel que disposen els plans territorials respecte dels nuclis rurals, en tot el que no contradigui el que disposa la present llei.

Disposició transitòria novena. Expedients de disciplina urbanística

1. Aquesta llei no és aplicable als procediments de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat iniciats abans de la seva vigència, que s'han de continuar tramitant fins a la seva resolució d'acord amb la normativa anterior.

²²³ Actualment, és d'aplicació el Decret 145/1997, de 21 de novembre (§23).

2. A les infraccions comeses abans de la vigència d'aquesta llei i encara no sancionades se'ls ha d'aplicar la normativa anterior,²²⁴ excepte si de la nova regulació se'n deriva la imposició d'una multa d'inferior quantia.

3. Les ordres de reposició dictades abans de la vigència de la present llei i encara no executades es reiteraran per una sola vegada i es concedirà a les persones interessades el mateix termini que originalment tenien per dur-les a terme. Un cop transcorregut aquest sense que l'ordre sigui acatada, s'ha de procedir tal com preveu l'article 153 d'aquesta llei.

Disposició transitòria desena. Procediment extraordinari d'incorporació a l'ordenació d'edificacions existents en sòl rústic

1. Les edificacions existents en sòl rústic respecte de les quals a l'entrada en vigor d'aquesta llei ja no procedís adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística, per manifesta prescripció de la infracció segons la normativa d'aplicació, es podran incorporar a l'ordenació en el termini màxim de tres anys, amb tots els drets i deures inherents a les obres realitzades amb llicència.

Per a l'aplicació de l'anterior en sòls inclosos dins l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, s'entendrà que ha prescrit la infracció si s'acredita l'existència de l'edificació amb anterioritat a dia 10 de març de 1991, sempre que no s'hi hagi efectuat amb posterioritat un canvi d'ús.

A aquests efectes, el procediment se substanciarà per la persona interessada davant l'ajuntament corresponent, on se sol·licitarà la legalització juntament amb la documentació gràfica i escrita relativa a l'edificació en el seu estat real i projecte d'incorporació de mesures d'adequació a les condicions generals d'integració ambiental i paisatgística que l'ordenació, en el seu cas i als efectes d'aquesta incorporació, estableixi, sense que els siguin d'aplicació els paràmetres i les condicions urbanístiques aplicables amb caràcter general a les edificacions en sòl rústic.

Als únics efectes d'aplicar el procediment previst a aquesta disposició, quan l'edificació que es pretén legalitzar tengui un ús prohibit, l'inici del còmput del termini de prescripció pel que fa a la infracció per a aquest ús s'entendrà iniciat en el moment en què s'acrediti la seva implantació. Aquesta mateixa regla s'aplicarà als casos d'edificacions que hagin estat objecte de canvi d'ús amb posterioritat a la seva construcció.

2. L'anterior incorporació no resultarà d'aplicació a les edificacions que, d'acord amb el planejament vigent, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament o quan en les edificacions es desenvolupin activitats subjectes a la prèvia declaració d'interès general.

Així mateix, no resultarà d'aplicació a aquelles edificacions existents situades en domini públic i en les servituds derivades de la legislació de costes.

3. La legalització restarà subjecta al pagament de les mateixes taxes i dels mateixos impostos prevists a la normativa per a les noves edificacions. Així mateix, la persona interessada haurà d'abonar a l'ajuntament una prestació econòmica. Les quantitats ingressades per aquest concepte s'han de destinar a l'adquisició, la recuperació, la protecció i la gestió sostenible d'espais i recursos naturals o la seva incorporació al patrimoni municipal de sòl.

La prestació econòmica a què es refereix el paràgraf anterior es fixarà per aplicació dels següents percentatges al cost d'execució material de l'edificació legalitzada que es fixi a l'expedient de legalització:

- a) El 15%, si la legalització es realitza en el primer any de la vigència d'aquest procediment.

²²⁴ En matèria de disciplina urbanística, la normativa anterior a l'entrada en vigor de la LOUS (§9) era la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística (*BOIB núm. 141, de 17 de novembre*).

- b) El 20%, si es realitza en el segon any.
- c) El 25%, si es realitza en el tercer any.

4. Aquesta disposició entrarà en vigor una vegada que, en l'àmbit insular respectiu, s'hagi adoptat acord plenari del consell insular per majoria absoluta. Aquest acord plenari es publicarà en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i el termini de tres anys a què es refereix l'apartat 1 de la present disposició començarà a comptar a partir de la dita publicació.²²⁵

Disposició transitòria onzena. Publicitat telemàtica del planejament urbanístic i suport digital

Els consells insulars i els ajuntaments han de possibilitar la consulta efectiva als ciutadans i ciutadanes dels instruments de planejament territorial, urbanístic o de gestió urbanística per mitjans telemàtics, dins del termini de dos anys a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, excepte quan es tracti de municipis de menys de 5.000 habitants, per als quals el termini ha de ser de cinc anys. Així mateix s'ha de promoure el suport digital en la tramitació de planejaments, en especial les còpies, en substitució del suport paper.²²⁶

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

1. Queden derogades les disposicions:

- a) La Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.
- b) La Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.
- c) La Llei 6/1993, de 23 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions elèctriques a les condicions històricoambientals dels nuclis de població.
- d) La disposició transitòria quinzena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries.
- e) L'article 7.bis de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.
- f) Els capítols I i II, els articles 14 i 15, les disposicions addicionals primera i quarta i la disposició transitòria cinquena de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible.
- g) L'article 37 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública.
- h) L'article 3 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.
- i) La Llei 6/1988, de 25 de maig, per la qual es modifica l'apartat 6 de l'article 228 de la Llei de sòl.
- j) El Decret Llei 4/2013, de 21 de juny, de regulació provisional de les noves edificacions en nuclis residencials sense xarxa de sanejament.
- k) L'apartat 1 de l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

2. Queden derogats els apartats 1, 2 i 4 de la disposició addicional tercera de la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible, els quals modificaven els articles 29.1 segon paràgraf, 44.3 i 96.4 de la Llei 11/2006,

²²⁵ En relació amb l'aplicació d'aquesta DT als àmbits territorials de les illes de Mallorca, Menorca i Eivissa, *vid.* Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca, de 10 de juliol de 2014 (*BOIB núm. 96, de 17 de juliol*); Acord del Ple del Consell Insular de Menorca, de 21 de juliol de 2014 (*BOIB núm. 102, de 29 de juliol*), i Acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa, de 2 de juny de 2014 (*BOIB núm. 76, de 5 de juny*).

²²⁶ *Vid.* art. 12.4 d'aquesta Llei. *Vid.*, també, art. 70 ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, esmentada en la nota 16.

recuperant-se la vigència anterior a l'aprovació del Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per al desenvolupament urbanístic sostenible.

3. Queden derogades, així mateix, totes les disposicions de caràcter general del mateix rang que aquesta llei o d'un rang inferior que s'oposin al que estableix aquesta norma.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Desplaçament d'aplicació a les Illes Balears de legislació estatal supletòria

La normativa que s'indica a continuació deixa de ser aplicable a les Illes Balears, llevat de les determinacions que tinguin caràcter de normativa bàsica o una altra categoria normativa reservada a la competència de l'Estat:

- a) El Reial Decret 1346/1976, de 9 abril, que aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.
- b) El Reial Decret Llei 3/1980, de 14 de març, de promoció de sòl i agilitació de la gestió urbanística.
- c) El Reial Decret Llei 16/1981, de 16 octubre, d'adaptació dels plans generals d'ordenació.
- d) El Reial Decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de disciplina urbanística, llevat dels preceptes que s'indiquen en la disposició final tercera.
- e) El Decret 1006/1966, de 7 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de reparcel·lacions de sòl afectat per plans d'ordenació urbana.

Disposició final segona. Desplegament reglamentari

1. S'autoritza els consells insulars per:
 - a) Desplegar reglamentàriament, totalment o parcialment, aquesta llei.²²⁷
 - b) Dictar les disposicions reglamentàries necessàries per complir les remissions que aquesta llei fa a normes d'aquest caràcter.
2. Sens perjudici del que estableix l'apartat 1 anterior, s'autoritza el Govern de les Illes Balears a desplegar reglamentàriament:
 - a) L'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.
 - b) La regulació relativa a l'estandardització i normalització dels instruments de planejament, gestió i execució urbanística d'acord al fixat a la disposició addicional segona anterior.
3. L'Arxiu d'urbanisme de les Illes Balears té per objecte facilitar la publicitat de la totalitat dels instruments en vigor de planejament urbanístic, i n'ha de permetre la consulta pública, tant de forma presencial, com per mitjans telemàtics.
4. Amb integració de la documentació que conforma l'Arxiu de planejament, el Govern de les Illes Balears ha de desenvolupar i gestionar un sistema d'informació territorial de la comunitat autònoma amb la col·laboració dels consells insulars, els ajuntaments i la resta d'administracions públiques i els seus òrgans instrumentals, que inclogui un sistema d'informació geogràfica amb les dades i informacions necessàries per conèixer de forma actualitzada els processos i les situacions de canvi que es produeixen en el territori.

Així mateix, en col·laboració amb l'Administració General de l'Estat i en els termes de la legislació estatal, ha de promoure la formació i l'actualització d'un sistema públic general i integrat d'informació sobre sòl i urbanisme, i ha de procurar igualment la compatibilitat i la

²²⁷ En el cas de Mallorca, el desplegament reglamentari d'aquesta llei s'ha fet de manera total amb l'aprovació del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

coordinació amb la resta de sistemes d'informació, particularment amb el cadastre immobiliari.

Disposició final tercera. Legislació aplicable amb caràcter supletori

La normativa que s'indica a continuació continua sent aplicable a les Illes Balears, supletòriament i en tot allò que sigui compatible amb aquesta llei i la resta de disposicions vigents, mentre no la desplaci el desplegament reglamentari a què es refereix la disposició final segona:²²⁸

- a) El Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament.
- b) El Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística.
- c) Els articles 18 a 28 del Reial Decret 2187/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de disciplina urbanística, en tot allò que afecti la tramitació dels expedients de ruïna de les construccions.
- d) El Decret 635/1964, de 5 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'edificació forçosa i registre municipal de solars.

Disposició final quarta. Entrada en vigor de la llei

Aquesta llei entrarà en vigor al cap de dos mesos d'haver estat publicada en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

²²⁸ En l'àmbit de l'illa de Mallorca, aquesta normativa ja no és d'aplicació a causa de l'entrada en vigor del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca, esmentat en la nota 28.

§10

LLEI 6/1997, DE 8 DE JULIOL, DEL SÒL RÚSTIC DE LES ILLES BALEARS

(BOCAIB núm. 88, de 15 de juliol de 1997;
BOE núm. 192, de 12 d'agost de 1997;
correcció d'errades BOCAIB núm. 89, de 17 de juliol de 1997)¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

1. Els terrenys agrupats sota la denominació genèrica de sòl rústic constitueixen la major part del territori de les Illes Balears i, com a conseqüència de les tensions que el model econòmic actual, gran consumidor de recursos naturals i de territori, produeix sobre aquests terrenys, són objecte d'un procés creixent de substitució de les activitats tradicionals per altres que, basades en els usos turístics, residencials i de serveis, incideixen de manera important sobre la seva naturalesa i característiques desvirtuant-ne els elements essencials i atemptant contra un dels principals actius de futur de què disposa aquesta comunitat.

2. A pesar de la seva importància territorial i dels processos de transformació als quals es veu sotmès, aquesta classe de sòl es regula, actualment, per una normativa molt parca, basada fonamentalment en el Text refós de la Llei sobre *régimen del suelo y ordenación urbana*, aprovat mitjançant el Decret 1346/1976, de 9 d'abril, que determina per al sòl no urbanitzable un caràcter pràcticament residual, tant en la concepció com en la concreció normativa, respecte de la normativa que en la dita legislació s'estableix per als terrenys que han de ser objecte de desenvolupament urbanístic.

Resulta, doncs, necessari abordar la regulació d'aquesta classe de sòl d'una manera objectiva i detallada la qual, des de l'òptica de la seva protecció global enfront dels processos de desenvolupament urbanístic, en tenguin en compte la importància en l'esquema territorial de les Illes Balears i limiti, ordeni i reconduïxi els processos de transformació als quals s'enfronta.

3. Per a això, la llei estableix, en el títol I, una definició de caràcter positiu dels terrenys que constitueixen aquesta classe de sòl afegint als ja adscrits al sòl no urbanitzable per la normativa bàsica estatal aquells l'assignació dels quals a tal classe deriva de la necessitat de manteniment de les característiques de l'estructura territorial i els que, pel fet de ser suport de funcions originades en el medi urbà, han de mantenir les característiques originàries i integrar-se, per a la seva ordenació, en l'esquema funcional d'aquell.

La llei sistematitza el procediment per a la determinació de les mesures de protecció dels terrenys assenyalant que atendran cada un dels seus elements caracteritzadors, segons la valoració intrínseca, que es podran referir a la totalitat d'aquests i que podran abastar, així mateix, les instal·lacions i les construccions que s'hi ubiquin mitjançant la definició d'un règim específic de protecció per a aquestes.

¹ Aquesta Llei ha estat modificada, entre d'altres, per les disposicions següents: Llei 9/1997, del 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives (BOCAIB núm. 161, de 30 de desembre); DOT (§8); Llei 9/1999, del 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears (BOCAIB núm. 128, de 12 d'octubre); Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB núm. 188, de 30 de desembre); Llei 7/2012, de 13 de juny (§14), i Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12).

En el títol I es determina, així mateix, que l'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl s'efectuarà mitjançant els instruments de planejament general, d'acord amb les pautes bàsiques que es defineixen a la llei, i que la seva ordenació urbanística, concretada en la qualificació i en la regulació de les activitats i de les edificacions, podrà venir continguda en aquests instruments o en el planejament especial definint-ne el contingut mínim que, a l'efecte, hauran d'incloure.

La llei defineix les qualificacions bàsiques per a la concreció de l'ordenació, dins les quals es podran després definir les diferents zones segons la seva regulació, i determina la possibilitat d'ordenació dels assentaments i conjunts edificats mitjançant la qualificació com a nucli rural dins el sòl rústic, sense alteració de la classificació del sòl.

4. El títol II concreta, respectant el marc normatiu estatal que resulta constitucionalment d'aplicació, les limitacions que la classificació com a sòl rústic i l'assignació o no, a un règim d'especial protecció suposa per al contingut del dret de propietat, establint així mateix la necessitat d'obtenció de llicència municipal prèvia per a la segregació de terrenys en aquesta classe de sòl.

5. Per a l'ordenació de les activitats, el títol III, respectant així mateix el marc bàsic de la legislació estatal, les diferencia segons l'ús i la classe d'actuació que cada una comporta determinant-ne la vinculació a la parcel·la en què s'autoritza i establint la subordinació de les edificacions i instal·lacions a l'ús que s'hi relaciona.

A fi d'igualar-ne, en certa manera, el règim de càrregues a les que són pròpies de les activitats desenvolupades en altres classes de sòl, la llei determina que les activitats distintes a les consubstancials al sòl rústic comporten l'atribució d'un aprofitament atípic, una part del qual pertany a l'Administració municipal i que ha de ser adquirit pels interessats a fi de fer participar la comunitat de les plusvàlues que genera la seva atribució.

La llei defineix els requisits als quals s'hauran de sotmetre les diferents activitats establint controls complementaris als que resulten de l'aplicació de la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats, i respectant les normatives bàsiques específiques per les quals es regulen les activitats que el marc bàsic estatal defineix com a pròpies d'aquesta classe de sòl així com les relacionades amb l'execució, l'ús i el manteniment de les infraestructures públiques.

Pel que fa a les activitats de les quals resultin nous habitatges unifamiliars, s'estableix la necessitat que la superfície de la parcel·la vinculada a aquestes superi els paràmetres mínims que, per a cada illa i segons la qualificació bàsica dels terrenys, es defineixen preveient, així mateix, la possibilitat d'efectuar aquest tipus d'activitats sense ajustar-se als dits paràmetres en els casos específics en què el planejament municipal, de manera justificada i amb les limitacions constructives que estimi escaients, així ho proposi.

La llei estableix una única possibilitat per a l'autorització d'activitats diferents de les admeses o de les vinculades a l'habitatge unifamiliar, la de la declaració com a activitats d'interès general, definint les prioritats a les quals tals declaracions s'hauran d'atendre i els requisits que hauran de complir.

6. El títol IV conté la definició de les característiques bàsiques a les quals s'hauran d'ajustar les edificacions així com les condicions a les quals així mateix s'haurà d'ajustar el tractament arquitectònic i paisatgístic de l'entorn, de manera que se'n garanteixi la millor integració en el medi rural. Així mateix es determina la necessitat de desenvolupament posterior dels principis bàsics expressats, a fi d'adaptar-los a la realitat de cada zona concreta. Finalment, i a fi de no coartar les possibilitats creatives i d'innovació en aquest camp, la regulació preveu, així mateix, la possibilitat que, sense respectar la totalitat de les dites condicions, es plantegin solucions alternatives que s'hauran d'autoritzar, en cada cas, per la comissió insular d'urbanisme respectiva.

7. El títol V conté la definició dels procediments per a l'autorització de les activitats relacionades amb els diferents usos determinant la naturalesa, les característiques i els

terminis dels diferents informes exigits i establint la possibilitat de regular les característiques de la documentació que acompanyi les sol·licituds a fi de dotar de contingut real els tràmits d'informació pública que s'hi determinen.

En aquest títol es regula, així mateix, la possibilitat de formació de patrimonis públics en aquesta classe de sòl i es determina la necessitat d'arbitrar mesures de foment dels terrenys assignats al sòl rústic protegit o que mantinguin l'ús primari assenyalant que s'hauran d'instrumentalitzar efectivament a través de reduccions i bonificacions impositives i d'un tractament preferent en matèria d'ajudes i subvencions de l'administració.

8. La llei es completa amb les disposicions addicionals, en les quals es contenen les modificacions de la legislació vigent que es deriven de les seves determinacions així com una sèrie de mesures, plenament conseqüents amb els objectius, que ha semblat oportú adoptar de forma paral·lela a la formulació: l'equiparació entre municipis interiors i costaners pel que fa a les limitacions al rec dels camps de golf, les limitacions a les reclassificacions dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl, i la prohibició de l'emplaçament de caravanes i de la resta d'elements mòbils habitables.

Finalment la llei defineix les necessàries disposicions transitòries, en les quals es contenen les mesures d'aplicació fins que no es produeixi la plena adaptació dels instruments de planejament general al seu contingut, el règim d'aplicació als edificis i instal·lacions ja construïts, i les disposicions per les quals es regiran els expedients iniciats anteriorment a la seva entrada en vigor.

TÍTOL I DETERMINACIONS GENERALS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS PRÈVIES

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquesta llei és regular i protegir el sòl rústic de les Illes Balears. Amb aquesta finalitat:

1. Defineix els terrenys que el constitueixen i les qualificacions bàsiques per a la seva ordenació.
2. N'estableix el règim jurídic i defineix les limitacions legals que delimiten el contingut del dret de propietat.
3. Regula les activitats que s'hi poden admetre, les condicions de les edificacions i de les instal·lacions vinculades a aquestes i el procediment per a la seva autorització.

Article 2. Concepte

1. Constitueixen el sòl rústic els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.²

2. La funció d'aquests terrenys podrà tenir relació amb:
 - a) els valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals;
 - b) l'aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri ecològic;
 - c) el caràcter d'elements bàsics per al manteniment de l'estructura del territori;

² Vid. art. 8 DOT (§8) i art. 28 LOUS (§9). Cal tenir present el que estableix el TRLS (§4) en l'art. 12, relatiu a les situacions bàsiques del sòl, quan diu que aquell sòl preservat de la transformació mitjançant la urbanització es trobarà en una situació bàsica de sòl rural, fixant a més els terrenys que en qualsevol cas sempre es trobaran en aquesta situació bàsica.

- d) la condició de suport de funcions que, encara que s'hagin originat en el medi urbà, s'han de desenvolupar en el medi rural.

3. D'altra banda, la protecció dels elements d'identitat es podrà referir a la totalitat o a una part d'aquests, s'establirà de forma proporcional al valor intrínsec i podrà, així mateix, referir-se a construccions, instal·lacions o conjunts edificats ubicats en aquesta classe de sòl, per als quals es configurarà un règim de protecció específic.

Article 3. Destinació

1. El sòl rústic no es podrà destinar a altres activitats que les relacionades amb l'ús i l'explotació racional dels recursos naturals i l'execució, l'ús i el manteniment d'infraestructures públiques.³

2. No obstant això es podran autoritzar, en determinades condicions, activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general, que s'hauran de desenvolupar, si s'escau, en edificis o instal·lacions de caràcter aïllat.⁴

Article 4. Classificació

1. L'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl s'efectuarà mitjançant els instruments de planejament general, d'acord amb allò que disposen les lleis i els instruments d'ordenació territorial.⁵

2. En tot cas s'inclouran en sòl rústic:

- a) el domini públic marítim-terrestre i hidràulic, d'acord amb la legislació específica;⁶
- b) els terrenys que tinguin un rellevant valor agrícola, forestal, pecuari, cinegètic, natural, paisatgístic o cultural;
- c) els terrenys les característiques geotècniques o morfològiques dels quals no aconsellin el desenvolupament urbanístic pel risc o alt impacte que comportaria;
- d) els terrenys que, aïlladament o en conjunt, formen unitats paisatgístiques les característiques de les quals interressi mantenir;
- e) els terrenys que posseeixin valor etnològic o que constitueixin l'entorn d'elements arqueològics, d'arquitectura rural o, en general, de patrimoni històric sotmesos a un règim de protecció específic;⁷
- f) els terrenys que, d'acord amb l'estratègia territorial adoptada,⁸ s'hagin d'excloure del procés de desenvolupament urbanístic o preservar d'aquest procés.

CAPÍTOL II DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ

Article 5. Concreció de l'ordenació

1. L'ordenació dels terrenys classificats com a sòl rústic es concretarà en:

- a) la qualificació;
- b) la regulació de les activitats, segons l'ús al qual es vinculin i les actuacions edificatòries que comportin;

³ Respecte als usos admesos, *vid.* art. 19.1 d'aquesta Llei. Així mateix, *vid.* els paràgrafs 1r i 2n de l'art. 8.2 TRLS (§4).

⁴ Pel que fa als usos condicionats, *vid.* art. 19.2 d'aquesta Llei, així com el darrer paràgraf de l'art. 8.2 TRLS (§4).

⁵ *Vid.* art. 41 d LOUS (§9).

⁶ *Vid.* art. 12.2 TRLS (§4).

⁷ *Vid.* Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (*BOIB núm. 165, de 29 de desembre*).

⁸ *Vid.* art. 8 DOT (§8).

- c) la definició de les condicions a les quals s'hauran d'ajustar les construccions, les edificacions i les instal·lacions.
- 2. Segons la intensitat i l'abast de la protecció concedida, el sòl rústic es diferencia en les qualificacions bàsiques de rústic protegit i rústic comú.⁹
- 3. La regulació de les activitats previstes a l'article 3 d'aquesta llei es diferenciarà segons que suposin o no actuacions edificatòries i, dins aquestes actuacions, l'execució d'obres en edificis o instal·lacions existents o la construcció d'altres nous.
- 4. La definició de les condicions de les construccions, de les instal·lacions i de les edificacions es referirà a les característiques tipològiques, estètiques i constructives, i s'establirà d'acord amb les que siguin pròpies del medi rural en què s'ubiquin.

Article 6. Sòl rústic protegit¹⁰

- 1. Constituiran el sòl rústic protegit els terrenys per als quals, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.
- 2. L'ordenació del sòl rústic protegit es dirigirà a garantir la permanència dels elements d'identitat que els caracteritzen, per als quals es definiran mesures de protecció. Aquestes mesures es podran estendre a la totalitat dels esmentats elements; en aquests casos es determinarà la impossibilitat d'efectuar en els terrenys qualsevol activitat que els alteri.
- 3. En tot cas es qualificaran com a sòl rústic protegit, amb manteniment del règim que resulti de la regulació específica:
 - a) els terrenys inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears;
 - b) els terrenys que es declarin espais naturals protegits en virtut d'allò que disposa la Llei 4/1989, de 27 de març, *de conservació de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres*;¹¹
 - c) els terrenys que determinin els instruments aprovats a l'empara d'allò que disposa la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears;¹²
 - d) els terrenys que determinin els plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria o de la Conselleria de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral.

Article 7. Sòl rústic comú¹³

Constituiran el sòl rústic comú la resta dels terrenys assignats a aquesta classe de sòl. Dins aquests terrenys, l'ordenació diferenciarà els majoritàriament ocupats per masses forestals i de bosc baix exclosos de la qualificació de sòl rústic protegit, i definirà per als dits terrenys mesures que en fomentin la permanència i el manteniment.

Article 8. Nuclis rurals¹⁴

Derogat

⁹ Ídem nota anterior.

¹⁰ Vid. art. 9 i 19 DOT (§8).

¹¹ La referència s'ha d'entendre feta a la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat (*BOE núm. 299, de 14 de desembre*; correcció d'errades *BOE núm. 36, d'11 de febrer de 2008*).

¹² La referència s'ha d'entendre feta a la LOT (§7).

¹³ Vid. art. 10 i 20 DOT (§8).

¹⁴ Article derogat per la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14).

Article 9. Instruments i contingut mínim de l'ordenació

1. L'ordenació urbanística del sòl rústic, l'efectuaran directament els instruments de planejament general o, si s'escau, els plans especials d'ordenació referits a àmbits o a determinacions concretes.¹⁵

2. Respecte dels terrenys classificats com a sòl rústic, l'ordenació, com a mínim:

- a) Ha d'assignar-los a una de les dues qualificacions bàsiques i diferenciar, dins d'aquestes, les diferents zones, segons la seva regulació.
- b) Ha de recollir el traçat i les característiques de les infraestructures públiques i de les seves zones d'influència i de protecció.
- c) Ha de determinar, per a cada zona, els usos prohibits i els supòsits en què es poden autoritzar els usos condicionats i definir la superfície mínima exigible a les parcel·les que s'hi vinculin.
- d) Ha de determinar les característiques tipològiques, estètiques i constructives a què s'han de subjectar les obres d'edificació.

3. Per a les finalitats concretes que estableixen les lleis que els defineixen, es poden així mateix formular plans d'ordenació dels recursos naturals i la resta de figures d'ordenació i gestió que preveuen la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i la biodiversitat, i la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

4. La imposició als instruments municipals de planejament general de paràmetres o condicions diferents de les que s'assenyalen en aquesta llei i en els seus reglaments, només es pot efectuar mitjançant la legislació agrària, els instruments d'ordenació que regula la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears, o les figures d'ordenació i gestió que preveuen la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i la biodiversitat, i la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental.

TÍTOL II LIMITACIONS AL DRET DE PROPIETAT

Article 10. Contingut del dret de propietat

La classificació d'un terreny com a sòl rústic i la qualificació com a rústic protegit o rústic comú suposarà la determinació de les limitacions legals que delimiten el contingut del dret de propietat i la seva concreció mitjançant la definició de les facultats i deures que l'integren, en el marc de les condicions bàsiques fixades per la legislació estatal.¹⁶

Article 11. Facultats i deures en el sòl rústic comú

1. Per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat integrarà les facultats següents:

- a) Realitzar les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, forestal, cinegètica i pecuària mitjançant l'ús dels mitjans tècnics i instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliquin, en cap cas, la transformació de la seva condició o característiques essencials.
- b) Desenvolupar les activitats que s'autoritzin en virtut d'allò que disposa aquesta llei.

2. Per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat comportarà els deures següents:

¹⁵ En relació amb els plans generals, *vid.* art. 41 d LOUS (§9), i, respecte als plans especials, *vid.* art. 45 LOUS (§9).

¹⁶ *Vid.* art. 8 i 9 TRLS (§4).

- a) Conservar, mantenir i, si s'escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, d'incendi o pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i l'equilibri ecològic. Així mateix, mantenir les condicions productives agràries dels terrenys.
- b) Abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.
- c) Executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats a les quals es refereix el punt 1.a) anterior.
- d) Complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici de les facultats a què es refereix el punt 1.b) anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposa aquesta llei.
- e) Permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.

Article 12. Facultats i deures en el sòl rústic protegit

1. Els terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, a més de les limitacions al dret de la propietat pròpies dels terrenys assignats al sòl rústic comú, tindran les que es derivin del seu especial règim de protecció.

2. No obstant això, tota afecció restrictiva per normes de protecció, d'usos i d'aprofitaments executats en virtut d'autorització legal constituirà un supòsit de lesió determinant de la responsabilitat de l'administració que l'hagi originada.

Article 13. Segregacions

1. En el sòl rústic només es podran efectuar actes que tenguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan siguin conformes amb allò que disposa aquesta llei i la legislació agrària pròpia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.¹⁷

2. Els actes als quals es refereix el punt anterior estaran subjectes a l'obtenció de llicència municipal prèvia. Seran nuls els que s'efectuïn sense aquesta llicència.¹⁸

3. S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència, havent d'aportar en tals supòsits certificat que no és necessària, els casos següents:

- a) Quan els actes siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques.
- b) En els supòsits en què s'estableixi reglamentàriament.

4. El planejament territorial, urbanístic o mediambiental no pot establir limitacions o restriccions al règim de segregacions que preveu la legislació agrària, sempre que compleixi la unitat mínima de conreu o forestal que preveuen la legislació agrària i la forestal, sigui quina sigui la data de segregació.¹⁹

5. Excepcionalment es permetrà la divisió o la segregació per sota de la unitat mínima de conreu o forestal en els supòsits que preveuen la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries i, si escau, la legislació agrària de la comunitat autònoma de les Illes Balears.²⁰

¹⁷ Vid. Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12). Vid., també, 2n paràgraf de l'art. 9.3 TRLS (§4) i art. 146 LOUS (§9).

¹⁸ Vid. art. 134 LOUS (§9).

¹⁹ Vid. art. 95 i s. de la Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12).

²⁰ Ídem nota anterior.

TÍTOL III ACTIVITATS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 14. Regulació general

1. Les activitats a les quals es refereix el punt 1.a) de l'article 11 de la llei present es regularan per la seva normativa específica, mentre que les previstes al punt 1.b) del mateix article es regiran, per a l'autorització i execució, per allò que disposa aquesta llei.

2. L'autorització d'una activitat haurà, en tot cas, de valorar-ne l'impacte en el medi natural i la incidència paisatgística.²¹ Amb aquesta finalitat es podran sol·licitar dels òrgans amb competència mediambiental informes sobre els aspectes del projecte que s'estimin convenients.

Article 15. Vinculació a les parcel·les

1. L'autorització d'una activitat de les previstes al punt 1.b) de l'article 11 de la llei present comportarà la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la en què s'efectuï, que no podrà ser objecte de cap acte dels prevists a l'article 13 d'aquesta llei mentre subsisteixi l'activitat. Això no serà d'aplicació en els casos en què, per excedir la parcel·la vinculada la superfície mínima exigida, s'acrediti, mitjançant la tramitació de l'expedient escaient, que l'activitat continuarà complint els requisits de parcel·la mínima exigits per a l'autorització.

2. La documentació i les autoritzacions necessàries per a la inscripció registral de la vinculació, s'hauran d'aportar de manera prèvia a l'autorització, i posteriorment es donarà trasllat de la vinculació esmentada al Registre de la Propietat per a la seva constància a la inscripció de la finca.

3. *L'especificat en els dos punts anteriors no serà d'aplicació en els supòsits establerts per l'article 16 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, en la redacció feta mitjançant la Llei 7/1992, de 23 de desembre, en els quals se substituirà, en els mateixos termes, per l'assentament registral que resulti pertinent.*²²

Article 16. Vinculació als usos

1. L'autorització d'una activitat de les previstes al punt 1.b) de l'article 11 de la llei present es referirà exclusivament a l'ús al qual es vinculi, per la qual cosa la tipologia, la distribució i el programa dels edificis i de les instal·lacions que s'hi relacionin hauran de ser els apropiats al dit ús i estar-ne subordinats.

2. L'incompliment de les condicions de l'autorització pel que fa a l'ús vinculat incorrerà en el supòsit previst per l'article 27.1.c)²³ de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, i suposarà, a més de l'adopció de les mesures disciplinàries que corresponguin, la inclusió de l'edifici o instal·lació en el règim de fora d'ordenació que defineix l'article 2²⁴ de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

Article 17. Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals

1. L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o declarades d'interès general genera una prestació compensatòria derivada de l'atribució d'un ús i aprofitament excepcional atípic en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas queden exemptes

²¹ Vid. art. 69 LOUS (§9).

²² D'acord amb la derogació de l'art. 16 bis LEN (§11), aquest apartat s'ha d'entendre sense vigència.

²³ La referència s'ha d'entendre feta a l'art. 176 LOUS (§9).

²⁴ La referència s'ha d'entendre feta a l'art. 68 LOUS (§9).

d'aquesta prestació les activitats relacionades amb la protecció i l'educació ambiental, les activitats del sector primari, a excepció de les extractives, i les indústries de transformació agrària.

2. La prestació compensatòria grava les activitats esmentades, que es poden concretar en actes d'edificació o el seu canvi d'ús, de construcció, de realització d'obres, instal·lacions o extracció d'àrids, que no estiguin vinculats a l'explotació agrícola, ramadera, forestal, pecuària i cinegètica, o a la conservació i a la defensa del medi natural.

3. La gestió de la prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals correspon al municipi en què s'autoritza les activitats subjectes. Els recursos que se n'obtinguin s'han de destinar necessàriament al patrimoni públic municipal de sòl, en els termes que es preveuen en la legislació urbanística²⁵ i en aquesta llei, o a actuacions de millora paisatgística i mediambiental en sòl rústic que s'hagin previst específicament en l'instrument de planejament general urbanístic municipal i que impliquin despesa de capital.

4. Estan obligades a pagar aquesta prestació les persones físiques o jurídiques que promoguin les activitats o els actes esmentats en els apartats anteriors. En el moment de la concessió de la llicència municipal corresponent s'ha de meritjar una quantia del 10% de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, exclosa la corresponent a maquinària i equips.

5. Els municipis poden establir, mitjançant l'ordenança corresponent, quanties inferiors segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació, com també preveure exempcions al pagament de la prestació compensatòria per activitats benèfiques o assistencials i sense ànim de lucre quan aquestes s'acreditin fefaentment. En qualsevol cas, els actes que duguin a terme les administracions públiques en exercici de les competències pròpies estan exempts d'aquesta prestació.

CAPÍTOL II CLASSES D'ACTIVITATS²⁶

Article 18. Usos i actuacions

1. Als efectes d'aquesta llei, les activitats en sòl rústic es regularan segons l'ús al qual es vinculin i el tipus d'actuació que comportin.

2. Amb aquesta finalitat, es distingiran tres classes d'usos: admesos, condicionats i prohibits, en relació amb els quals es diferenciarien tres tipus d'actuacions, segons que no comportin l'execució d'obres d'edificació, comportin l'execució d'obres en edificacions o instal·lacions existents o, finalment, suposin la construcció d'edificacions o instal·lacions de nova planta.

Article 19. Classes d'usos

1. Són usos admesos aquells que, amb caràcter general, poden efectuar-se en sòl rústic i l'autorització dels quals no requereix cauteles especials, ja que les actuacions que s'hi vinculen no alteren les característiques essencials dels terrenys o tenen una incidència que ja ha estat prèviament avaluada i corregida.

Es consideraran usos admesos:

- a) els usos relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques;
- b) els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

²⁵ Vid. art. 100 f LOUS (§9).

²⁶ En la lectura d'aquest capítol cal tenir present la regulació i les definicions de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I DOT (§8).

2. Són usos condicionats aquells que només es podran efectuar en la forma que els instruments de planejament general estableixin i per als quals es defineixin uns requisits i uns procediments d'autorització encaminats a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada.

Es consideraran usos condicionats:

- a) l'ús d'habitatge unifamiliar;
- b) els usos vinculats a activitats declarades d'interès general.

3. Són usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen és incompatible amb la protecció del sòl rústic. No obstant això, i excepte quan així s'indiqui expressament, la prohibició d'un ús no implica el cessament dels ja existents ni la prohibició d'actuacions tendents a recuperar, mantenir o millorar les edificacions i instal·lacions realitzades sense infracció de la normativa vigent a la data de la implantació.

Article 20. Tipus d'actuacions

1. Les actuacions que no comportin l'execució d'obres de les quals resultin nous edificis o instal·lacions, o que afectin a algun ja existent, s'efectuaran d'acord amb allò que disposi la normativa sectorial o la general reguladora dels usos, obres i activitats. Quan suposin la implantació sobre els terrenys de construccions, instal·lacions o elements mòbils o prefabricats susceptibles d'algun ús dels previstos en aquesta llei, s'hauran de sotmetre als mateixos requisits i procediments d'autorització definits per a les actuacions que comportin edificacions de nova planta.

2. Les actuacions que suposin l'execució d'obres en edificacions o instal·lacions existents necessitaran, per a la seva realització, les llicències i les autoritzacions que resultin escaients en aplicació de la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats. Quan afectin edificis o instal·lacions sotmesos a un règim específic de protecció i en els casos que preveu el títol IV d'aquesta llei serà necessària, a més, l'autorització prèvia de la comissió insular d'urbanisme respectiva en els termes que es concreten en el dit títol.

3. Quan una activitat relacionada amb les actuacions a què es refereixen els punts 1 i 2 anteriors comporti la modificació pel que fa a la naturalesa o característiques de l'ús actual dels terrenys, de les edificacions o de les instal·lacions, s'haurà de sotmetre, per a l'autorització, als requisits i procediments definits per a les que suposen noves edificacions. S'estimarà que concorre tal supòsit, a més de quan així s'especifiqui, quan es dotin els terrenys, edificis o instal·lacions de característiques, dependències o serveis impropis de l'ús actual.

4. Les actuacions que suposin la construcció d'edificacions o instal·lacions de nova planta se sotmetran, per a l'autorització, no només als requisits i procediments establerts per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats, sinó també als definits en aquesta llei, segons l'ús al qual es vinculin i d'acord amb allò que disposa el títol IV.

CAPÍTOL III ACTIVITATS RELACIONADES AMB ELS USOS ADMESOS

Article 21. Activitats relacionades amb la destinació o la naturalesa de les finques

1. Tenen la consideració d'activitats relacionades amb la destinació o la naturalesa de les finques les activitats agràries i complementàries que defineix la legislació agrària i les vinculades amb els usos recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc de la legislació ambiental.

2. Les actuacions relacionades amb les activitats agràries i complementàries, incloses les que comportin edificacions, construccions o instal·lacions, siguin o no de nova planta, es regeixen pel que disposa la legislació agrària²⁷ i, supletòriament, per aquesta llei.

3. Les actuacions relacionades amb els usos recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc de la legislació ambiental, sigui quin sigui l'ús al qual es vinculin, han de ser les adequades per al seu efectiu desenvolupament i no poden comportar la transformació de la destinació ni de les característiques essencials dels terrenys. Les edificacions i les instal·lacions vinculades a aquestes actuacions s'han de limitar a les estrictament necessàries i, quan siguin de nova planta, han de complir el que disposa el títol IV d'aquesta llei, llevat que, per les característiques de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu de l'administració ambiental els exoneri d'això, totalment o parcialment, en els termes que reglamentàriament s'estableixin.

Article 22. Activitats vinculades als usos recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc de la legislació ambiental

Les activitats vinculades als usos recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc de la legislació ambiental que no comportin actuacions d'edificació, tenen el caràcter d'activitats emparades en les facultats que preveu el supòsit 1.a) de l'article 11, i s'efectuen, per tant, fora de l'àmbit competencial d'aquesta llei.

Quan aquestes activitats comportin actuacions d'edificació que no estiguin previstes en els instruments de planificació territorial, urbanística i mediambiental, s'han de declarar d'interès general de conformitat amb el que preveu l'article 26.

Article 23. Activitats vinculades als usos complementaris de l'explotació tradicional²⁸

Derogat

Article 24. Activitats relacionades amb les infraestructures públiques

1. Tindran la consideració d'activitats relacionades amb les infraestructures públiques les vinculades a l'execució, l'ús i el manteniment dels sistemes territorials següents:

- a) la xarxa viària i els seus centres de servei;
- b) els centres i les xarxes d'abastament d'aigua i les obres d'infraestructures hidràuliques en general.
- c) els centres de producció, de servei, de transport i de proveïment d'energia elèctrica i de gas, inclosos els d'energies renovables, així com les instal·lacions necessàries per a la seva connexió a la xarxa de distribució i les xarxes destinades a eficiència energètica;
- d) les xarxes de sanejament, les estacions de depuració, els sistemes vinculats a la reutilització d'aigües residuals, així com les basses d'emmagatzematge i les xarxes de distribució.
- e) els ferrocarrils, els ports i els aeroports;
- f) les telecomunicacions, la teledetecció i el control del trànsit aeri;²⁹
- g) els centres de recollida i tractament dels residus sòlids;
- h) en general, tots els que així resultin qualificats en virtut de la legislació específica.

2. Perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tinguin la condició d'admesos han d'estar prevists en els instruments de planejament general o en els instruments

²⁷ Vid. títol V de la Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12).

²⁸ Article derogat per la Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12).

²⁹ Vid. art. 9 i 10 de la Llei 13/2012, de 20 de novembre, de mesures urgents per a l'activitat econòmica en matèria d'indústria i energia, noves tecnologies, residus, aigües, altres activitats i mesures tributàries (BOIB núm. 177, de 29 de novembre).

d'ordenació territorial. Si no, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti aquesta declaració en virtut de la seva legislació específica.

En tot cas les infraestructures i els equipaments vinculats amb les explotacions agràries i també les infraestructures de regadius promogudes per les administracions públiques tenen caràcter d'ús admès, i no requereixen la declaració prèvia d'interès general.³⁰

CAPÍTOL IV

ACTIVITATS RELACIONADES AMB ELS USOS CONDICIONATS

Article 25. Activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar

1. Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar només podran efectuar-se a les zones en que tal ús no estigui declarat prohibit pels instruments de planejament general i amb les condicions que s'hi estableixin. Quan aquestes activitats s'efectuïn en edificacions existents se subjectaran a allò que hi ha disposat, amb caràcter general, per a aquest tipus d'actuacions.

2. Quan aquestes activitats suposin la construcció d'un nou habitatge, només en podrà resultar un habitatge unifamiliar per parcel·la, la qual haurà de tenir la superfície determinada per l'instrument de planejament general que, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, haurà de ser superior o igual a 14.000 m².

3. Per als terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, el planejament municipal determinarà les superfícies mínimes aplicables, que hauran de respectar o superar els paràmetres mínims fixats en aquesta Llei per al sòl rústic comú, i quan es tracti de terrenys inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, els paràmetres fixats en la matriu del sòl rústic, tal com queda definida en la present llei.³¹

4. Les superfícies determinades al punt 2 anterior tindran el caràcter de mínimes i podran ser incrementades pel planejament d'àmbit municipal d'acord amb l'estratègia territorial que adopti.

5. Quan la parcel·la en que es pretengui l'activitat contengui sòls per als quals s'hagin determinats diferents superfícies de parcel·la mínima, s'haurà de definir una regla proporcional que concreti la que sigui aplicable al cas.

Article 26. Activitats declarades d'interès general

1. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos o del d'habitatge unifamiliar, només es podran autoritzar quan resultin declarades d'interès general per la comissió insular d'urbanisme respectiva, o pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els casos prevists per l'article 3.4 de la Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.

2. La declaració d'interès general es pot atorgar a totes les activitats que, respectant les limitacions que s'estableixin d'acord amb els usos i essent compatibles amb el grau de protecció de la zona, contribueixin a l'ordenació o al desenvolupament rurals o resultin d'ubicació necessària en sòl rústic.

³⁰ Vid. art. 106 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12).

³¹ Aquesta remissió, introduïda per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme a les Illes Balears (*BOCAIB núm. 128, de 12 d'octubre*), és errònia perquè la LSR (§10) no conté cap matriu i, per tant, s'ha d'entendre feta a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I DOT (§8).

Als efectes d'aquesta llei, s'entén per ordenació o desenvolupament rurals el conjunt de polítiques públiques adreçades al manteniment i a l'ampliació de la base econòmica del medi rural a través de la preservació d'activitats competitives i multifuncionals, i a la diversificació de la seva economia amb la incorporació de noves activitats compatibles amb un desenvolupament sostenible.

3. Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, prèvia l'adequació a allò que disposa el títol IV d'aquesta llei, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no estiguin declarades fora d'ordenació.

4. Les actuacions vinculades a aquestes activitats s'hauran d'ajustar a les condicions exigides en els títols III i IV d'aquesta llei per a l'habitatge unifamiliar llevat dels casos en què, per les característiques específiques de l'activitat de què es tracti, es justifiquin, no resultin aplicables i així s'accepti a la declaració d'interès general. L'excepció també tindrà efectes respecte de la llicència prevista a l'article 13 d'aquesta llei. Quan l'exoneració afecti les condicions d'aprofitament, d'altura o de parcel·la mínima s'hauran d'imposar mesures tendents a minimitzar l'afecció als predis confrontants.

5. Les limitacions establertes en els punts anteriors no seran d'aplicació a les declaracions d'interès general relatives a dotacions de serveis contemplades a l'article 30.3 d'aquesta llei, ni a les relatives a infraestructures públiques a què es refereix l'article 24.2 de la llei present, a les quals resultaran d'aplicació les limitacions específiques definides en aquesta llei per a ambdós tipus d'activitats.

TÍTOL IV

CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

I DE LES INSTAL·LACIONS

Article 27. Regulació general

1. Els instruments de planejament general hauran de regular les condicions de les obres, les edificacions i les instal·lacions en sòl rústic respectant les condicions generals establertes en aquest títol i adaptant les que s'estableixin reglamentàriament a les que resultin característiques de l'àmbit que ordeni.

2. Amb caràcter general, les obres, les edificacions i les instal·lacions s'hauran d'adaptar a les tipologies pròpies del medi rural en què s'ubiquin, per a la qual cosa s'haurà d'optar per:

- a) ajustar-se a les condicions que, d'acord amb l'assenyalat al punt anterior, s'estableixin;
- b) no ajustar-se a les dites condicions i adoptar altres solucions que, respectant l'assenyalat als punts 1 i 2 de l'article 28 d'aquesta llei, s'hauran d'autoritzar, en cada cas i de forma justificada, per la comissió insular d'urbanisme respectiva.

Article 28. Condicions de l'edificació

La regulació de les condicions de l'edificació que l'ordenació estableixi haurà de definir, com a mínim:

1. La superfície màxima construïble, que no podrà superar els percentatges de la superfície de la parcel·la que s'assenyalen a continuació, expressats en metres quadrats de sostre:

- a) A les illes de Mallorca i de Menorca: el 3%.
- b) A les illes d'Eivissa i de Formentera: el 4%.
- 2. El percentatge màxim de la parcel·la que es podrà ocupar per l'edificació i la resta d'elements constructius, que haurà de ser inferior:
 - a) A les illes de Mallorca i de Menorca: al 4%.
 - b) A les illes d'Eivissa i de Formentera: al 5%.
- 3. L'altura màxima dels edificis, que no podrà superar les dues plantes d'altura i els vuit metres des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.
- 4. El volum màxim construïble en cada edifici, que no podrà superar els 1.500 m³, així com la separació mínima entre edificis, que haurà de ser prou àmplia com perquè se singularitzi l'impacte de cada un.
- 5. Les característiques tipològiques dels edificis, segons les pròpies de cada zona, definint com a mínim condicions de volumetria, tractament de façanes, morfologia i tamany de buits i solucions de coberta.
- 6. Les característiques estètiques i constructives dels edificis, de les instal·lacions i de les construccions determinant els materials i acabats admesos.

Article 29. Condicions de posició i d'implantació

- 1. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:
 - a) la salvaguarda de la condició rústica dels terrenys;
 - b) les possibilitats d'explotació agrícola, si s'escau;
 - c) la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.³²
- 2. Amb aquesta finalitat, les determinacions de l'ordenació hauran de definir les condicions de posició dels edificis amb relació a:
 - a) reculades de límits que garanteixin la seva condició d'aïllats;
 - b) situació, segons la topografia de la parcel·la;
 - c) condicions d'abancament obligatori i d'acabat dels bancals resultants;
 - d) àmbit d'obligada ubicació de les edificacions possibles en una determinada zona.
- 3. La regulació podrà, així mateix, determinar:
 - a) els percentatges de la parcel·la que s'hauran de mantenir en estat natural;
 - b) els terrenys de l'entorn de l'edifici en els quals s'haurà de procedir a la reforestació, amb indicació de les característiques i aportament inicial dels elements arboris;
 - c) les condicions de la vegetació en el perímetre i les façanes de les edificacions determinant-ne les característiques bàsiques;
 - d) les característiques dels tancaments de la parcel·la;
 - e) en general, totes aquelles condicions tendents a aconseguir la menor ocupació territorial i la millor protecció del paisatge i del medi natural, així com la preservació del patrimoni i la singularitat arquitectònica de la zona.

Article 30. Dotació de serveis

- 1. Les edificacions i les instal·lacions hauran de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions seran les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no podran donar servei a activitats diferents de la vinculada.
- 2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixin, cas en què s'hauran de definir a la documentació tècnica d'acord amb la qual se sol líciti l'autorització.

³² Vid. art. 69 LOUS (§9).

3. En la resta dels casos, o quan no es vinculin a una única activitat o no s'ajustin a les limitacions establertes en el punt 1 anterior, s'hauran de declarar d'interès general i mai no podran ser suport d'actuacions il·legals.

4. No necessitaran de la prèvia declaració d'interès general les obres corresponents a dotacions de serveis destinades a edificis i instal·lacions d'una explotació agrària o d'una indústria de transformació agrària que, per procedir a la seva construcció, ja van obtenir l'oportuna declaració d'interès general i la llicència urbanística municipal d'obres.

TÍTOL V PROCEDIMENTS PER A L'AUTORITZACIÓ

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS³³

Article 31. Llicències

1. Les activitats a què fa referència l'article 11.1.a) d'aquesta llei es regiran, per a l'autorització, per allò que disposi la seva normativa específica, mentre que les previstes a l'article 11.1.b) de la llei present es regiran, als dits efectes, pel disposat en aquesta llei.

2. Quan, en aplicació de l'esmentat abans, sigui necessari llicència municipal, de forma prèvia a l'atorgament, d'acord amb el que disposa l'article 3.3³⁴ de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, s'hauran d'incorporar a l'expedient:

- a) Les llicències, autoritzacions o informes d'organismes o entitats diferents de la corporació municipal que siguin exigibles per la naturalesa de l'activitat.
- b) Quan sigui exigible, d'acord amb el que es disposa en aquesta llei, la declaració d'interès general o l'informe vinculant de la comissió insular d'urbanisme respectiva i, si s'escau, l'autorització a què es refereixen els articles 20.2 i 27.2.b) de la llei present.

3. Quan la parcel·la a la qual es vinculi una activitat pertanyi a més d'un terme municipal, les autoritzacions municipals a què es refereix aquest títol correspondran al consell insular. La normativa d'aplicació sobre condicions de l'edificació serà la pròpia del terme municipal en el qual s'ubiqui la dita edificació.

Article 32. Sol·licitud i documentació annexa

1. Tota sol·licitud d'activitats en sòl rústic haurà de reunir els requisits establerts a l'article 70 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, *de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común*.

2. A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar documentació en què es detalli la titularitat, l'emplaçament i les característiques fonamentals de l'activitat pretesa. Quan l'expedient s'hagi de sotmetre a informació pública, la documentació es completarà amb el material addicional que s'estableixi reglamentàriament, a fi de facilitar-ne la comprensió.

³³ En la lectura d'aquest capítol s'ha de tenir en compte el nou règim introduït per l'art. 136 LOUS (§9), que subjecta al règim de comunicació prèvia determinades obres i actuacions.

³⁴ La referència s'ha d'entendre feta a l'art. 139 LOUS (§9).

CAPÍTOL II PROCEDIMENTS ESPECÍFICS

Article 33. Llicències de segregació

El procediment per a la concessió de llicències de segregació s'iniciarà per la persona interessada directament davant la corporació municipal, la qual, una vegada completat l'expedient, tindrà un termini de dos mesos per resoldre. *La manca de resolució expressa tindrà efectes estimatoris.*³⁵

Article 34. Autorització d'activitats relacionades amb la destinació i amb la naturalesa de les finques

1. Les activitats relacionades amb la destinació i amb la naturalesa de les finques s'ajustaran, per a la seva autorització, a allò que disposen la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats.

2. Quan siguin necessàries llicències municipals, el procediment per atorgar-les s'iniciarà per la persona interessada directament davant la corporació municipal, la qual, una vegada completat l'expedient, tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

3. Quan les activitats comportin actuacions edificatòries s'haurà d'incorporar a l'expedient, en tot cas, informe favorable de l'administració competent sobre el compliment de les condicions definides a l'article 21.2 d'aquesta llei així com l'exoneració, si s'escau, a què fa referència l'article 21.3 de la llei present.

Article 35. Autorització d'activitats relacionades amb les infraestructures públiques

1. Les activitats relacionades amb les infraestructures públiques s'ajustaran, per a la seva autorització, a allò que disposen la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats.

2. Quan es necessitin llicències municipals, la sol licitud d'aquestes activitats haurà d'incorporar el certificat de l'administració competent sobre el compliment de les condicions establertes a l'article 24 d'aquesta llei i a la normativa a què es refereix el punt anterior.

3. Una vegada completat l'expedient, la corporació municipal tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

Article 36. Autorització d'activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar

1. El procediment per a la concessió de llicències municipals relatives a activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar s'iniciarà per la persona interessada davant l'ajuntament, que la tramitarà d'acord amb allò que assenyalava la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

2. Quan les activitats suposin la construcció d'un nou habitatge, una vegada completat l'expedient es trametrà a la comissió insular d'urbanisme respectiva per a l'emissió d'informe previ i vinculant sobre el compliment dels requisits de parcel·la mínima exigits a l'article 25 d'aquesta llei i d'aprofitament màxim, assenyalat a l'article 28.1 de la llei present.

3. La Comissió Insular d'Urbanisme o l'òrgan del consell insular corresponent que tingui atribuïda la competència, ha de sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent —amb la finalitat que es puguin formular

³⁵ Aquest darrer incís s'ha d'entendre sense vigència, ja que l'art. 9.8 TRLS (§4) estableix que en els procediments d'autorització de parcel·lacions, segregacions o altres actes de divisió de finques, sempre que no formin part d'un projecte de reparcel·lació, el silenci administratiu serà negatiu.

les al·legacions pertinents sobre els extrems assenyalats en el punt anterior i, a la vista del resultat, emetre l'informe corresponent i notificar-lo a la corporació municipal.

4. El tràmit d'informe previ i vinculant s'haurà de substanciar en el termini de tres mesos des de la iniciació i, una vegada notificat, la corporació municipal tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

Article 37. Autorització d'activitats declarades d'interès general

1. El procediment per a l'autorització d'activitats que s'hagin de declarar d'interès general s'iniciarà per la persona interessada davant l'ajuntament, que la trametrà a l'òrgan que l'hagi de declarar juntament amb un informe municipal raonat sobre la dita autorització.³⁶

2. L'òrgan que hagi d'efectuar la declaració ha de sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, i a l'informe, durant un termini idèntic, dels organismes i de les administracions amb competències en la matèria de què es tracti.

3. Efectuats els tràmits assenyalats al punt anterior, que, llevat dels casos d'interrupció del termini derivats de l'aplicació de normativa específica, s'hauran de substanciar en el termini de tres mesos des de la iniciació, a la vista dels informes i al·legacions emesos, l'òrgan competent resoldrà de forma motivada i la notificarà a l'ajuntament i a la persona interessada.

4. Si s'atorgàs la declaració d'interès general i fos necessària l'obtenció de llicència municipal,³⁷ aquesta s'haurà de sol·licitar en el termini màxim de sis mesos des de la notificació de la declaració, per la qual cosa, transcorregut aquest termini sense que s'acrediti tal sol·licitud o la impossibilitat de l'existència per raons no imputables a la persona interessada, s'haurà d'iniciar expedient de caducitat de la declaració d'interès general. Sol·licitada en termini la llicència i una vegada completat l'expedient, la corporació municipal tindrà, per resoldre, el termini assenyalat per la normativa general reguladora dels usos, obres i activitats.

5. Quan l'activitat es vinculi a un ús prohibit per l'instrument de planejament general, i l'òrgan competent per a la declaració d'interès general, previ dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears, estimàs la necessitat de la seva implantació, proposarà al plenari del consell insular respecte la suspensió del planejament, per a la seva revisió o modificació, en els termes prevists a la legislació urbanística.³⁸

TÍTOL VI ALTRES DISPOSICIONS

Article 38. Mesures de foment

1. Els terrenys qualificats com a sòl rústic protegit i les edificacions i les instal·lacions sotmeses a un règim de protecció específic seran objecte de mesures de foment de caràcter fiscal, les quals s'hauran de complementar amb un tractament preferent en l'atorgament de subvencions i autoritzacions per al desenvolupament de les activitats a què es refereix l'article 22 d'aquesta llei.

³⁶ La declaració serà acordada pels consells insulars tret que, d'acord amb el que disposa l'art. 3.4 de la Llei 9/1990, de 20 de juny (§2), afecti a l'àmbit territorial de més d'un consell insular.

³⁷ *Vid.* art. 139 LOUS (§9).

³⁸ *Vid.* art. 137 LOUS (§9).

2. Fins que no se'ls atribueixi un ús atípic, allò que disposa el punt anterior serà així mateix d'aplicació als terrenys que mantenguin, en els termes que s'estableixin reglamentàriament, l'ús agrícola, forestal, cinegètic o pecuari.

Article 39. Patrimonis públics³⁹

1. L'instrument de planejament general podrà delimitar, en sòl rústic, reserves de terrenys destinats a la formació de patrimonis públics de sòl, de titularitat autonòmica, insular o local, destinats a:

- a) l'obtenció de terrenys per a un ús públic que no necessiti alterar-ne la classificació;
- b) l'obtenció de terrenys per a la reclassificació a una classe de sòl en la qual sigui factible una actuació urbanística d'interès públic;
- c) qualsevol altra finalitat d'interès públic.

2. Quan, en la forma que s'estableixi reglamentàriament, s'acordi l'establiment d'una reserva per a patrimoni públic de sòl, la seva delimitació s'haurà d'incorporar a la primera modificació o revisió, de l'instrument de planejament general que es formuli.

3. Excepte a les àrees d'assentament regulades a l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, les reserves destinades als fins a què es refereix l'anterior punt 1.b) només podran delimitar-se en sòl rústic comú.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Modificacions de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística⁴⁰

1. *S'afegeix un punt quart a l'article 19 de la Llei 10/1990 citada, amb el tenor literal següent:*

«4. Al sòl rústic de les Illes Balears serà d'aplicació el que disposa l'article 259.3 del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, i per això els notaris i registradors de la propietat exigiran, per autoritzar i inscriure respectivament, escriptures de divisió de terrenys que s'acrediti l'atorgament de la llicència o la declaració municipal de la no necessitat, que els notaris hauran de testimoniar en el document públic».

2. *S'afegeix un punt segon a l'article 21 de la Llei 10/1990 assenyalada, amb el tenor literal següent:*

«2. Així mateix, el control de la legalitat urbanística i coadjuvar a la funció inspectora es podran desenvolupar per entitats creades per acord entre les administracions d'àmbit local, insular o autonòmic».

3. *S'afegeix un apartat «i)» a l'article 27.3. de la Llei 10/1990 esmentada, sobre infraccions en matèria de medi ambient, amb el tenor literal següent:*

«i) La utilització de vehicles a motor, camps a través o fora de pistes o camins delimitats amb aquesta finalitat en les àrees d'especial protecció i en els espais naturals protegits inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, en els termes que s'estableixin reglamentàriament».

4. *S'afegeix un punt segon a l'article 35 de la Llei 10/1990 esmentada, amb el tenor literal següent:*

«2. El disposat al punt anterior s'entén sense perjudici que la competència s'atribueixi a entitats creades de conformitat amb allò que disposa l'article 21.2 d'aquesta llei».

5. *S'afegeix un punt segon a l'article 39 de la Llei 10/1990 de referència, amb el tenor literal següent:*

«2. El disposat al punt anterior s'entén sense perjudici que la competència per imposar les multes s'atribueixi, sigui quina sigui la quantia, a les entitats creades de conformitat amb allò que disposa l'article 21.2 d'aquesta llei».

³⁹ Vid. art. 97 i s. LOUS (§9).

⁴⁰ Aquesta disposició s'ha d'entendre derogada des de l'entrada en vigor de la LOUS (§9), que va derogar la Llei 10/1990, de 23 d'octubre.

Disposició addicional segona. Modificacions de la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf⁴¹

1. Es modifica l'article 4 de la Llei 12/1988 citada, que queda redactat de la forma següent:

«A la sol·licitud s'haurà d'adjuntar, així mateix, justificació de la suficiència d'aigua adequada per regar el camp de golf, la qual procedirà de la depuració d'aigües residuals, dessalinització d'aigua de la mar, i de fonts, rius o torrents que aboquin directament a la mar, sense perjudici d'allò que disposa la disposició transitòria quarta».

2. S'afegeix una disposició transitòria quarta a la Llei 12/1988 esmentada, amb el tenor literal següent:

«El disposat a l'article 4 d'aquesta llei no serà d'aplicació a les autoritzacions referents a camps de golf autoritzats anteriorment, llevat que suposin increment del cabal de rec».

Disposició addicional tercera. Modificacions de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, amb la redacció feta mitjançant la Llei 7/1992, de 23 de desembre

1. Es modifica l'article 12 de la Llei 1/1991 de referència, el qual queda redactat de la manera següent:

«En els terrenys inclosos en una Àrea Natural d'Especial Interès, la superfície susceptible d'edificació d'un habitatge serà:

1. Per a les illes de Mallorca i de Menorca: vint hectàrees.
2. Per a l'illa d'Eivissa: tres hectàrees.
3. Per a l'illa de Formentera: dues hectàrees i mitja.»

2. Es modifiquen els punts 1 i 2 de l'article 16 bis de la Llei 1/1991 assenyalada, els quals queden redactats de la manera següent:

«1. A les finques ubicades en Àrea Natural d'Especial Interès o en Àrea Rural d'Interès Paisatgístic en les quals, en aplicació de la superfície mínima establerta per a la zona de què es tracti, sigui possible edificar dos o més habitatges, els habitatges que resultin d'aquesta aplicació es podran concentrar edificant-se, cada un d'ells, en parcel·les de superfície igual o superior a la determinada com a mínima pel planejament municipal i quedant afectada la totalitat de la finca al conjunt.

2. Del dit anteriorment s'haurà de derivar una menor afecció sobre el territori, i serà de compliment obligat quan vengui imposat pels instruments d'ordenació».

Disposició addicional quarta. Modificació de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació⁴²

Es modifica el punt 1 de l'article 2 de la Llei 8/1988 esmentada, el qual queda redactat de la manera següent:

«1. Així mateix s'han de considerar com a edificis o instal·lacions fora d'ordenació els que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes en els instruments de planejament general o l'ús de les quals contravengui les condicions d'acord amb les quals s'autoritzen així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de vuit anys fixat en l'article 73 de la Llei 10/ 1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística».

Disposició addicional cinquena. Alteració de la classificació del sòl rústic⁴³

Derogada

⁴¹ Aquesta disposició s'ha d'entendre derogada des de l'entrada en vigor de la Llei 4/2008, de 14 de maig (§15), que va derogar la Llei 12/1998, de 17 de novembre.

⁴² Aquesta disposició s'ha d'entendre derogada des de l'entrada en vigor de la LOUS (§9), que va derogar la Llei 8/1988, d'1 de juny.

⁴³ Disposició derogada per la DOT (§8).

Disposició addicional sisena. Caravanes

Fora de les zones concretes expressament habilitades per a això per l'instrument de planejament general, l'ordenació del sòl rústic prohibirà la disposició sobre els terrenys així classificats de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

Disposició addicional setena. Determinacions de la Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa.

Les disposicions d'aquesta llei del sòl rústic de les Illes Balears s'entendran sense perjudici de les determinacions de la Llei 1/1994 de referència, les quals mantindran plenament la seva vigència.

Disposició addicional vuitena. Foment de les energies renovables

1. Per promoure la implantació de les energies renovables, es faculta el conseller competent en matèria d'energia del Govern de les Illes Balears perquè, mitjançant una disposició reglamentària, reguli el procediment administratiu aplicable per a l'autorització i la declaració, en concret, d'utilitat pública energètica de les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica connectades a la xarxa elèctrica de les Illes Balears, la ubicació de les quals haurà de ponderar-se amb els valors naturals de l'àrea on hagin de ser instal·lades.

2. La declaració d'utilitat pública energètica de les instal·lacions d'energia solar fotovoltaica connectades a la xarxa elèctrica de les Illes Balears, a més dels prevists en el títol IX de la Llei 54/1997, de 27 de novembre, del sector elèctric, implicarà els efectes següents:

- a) La declaració d'interès general en els termes prevists en l'apartat 2 de l'article 24 d'aquesta llei.
- b) L'autorització per a l'establiment o pas de la instal·lació sobre terrenys de domini, ús o servei públics o patrimonials de l'Estat, de la comunitat autònoma, dels consells insulars, dels ajuntaments o d'ús públic, propis o comunals de l'illa o del municipi, obra i serveis d'aquests i zones de servitud pública.
- c) L'exempció dels actes de control preventiu municipal a què es refereix l'article 84.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, per constituir activitats d'interès supramunicipal.
- d) L'exempció del règim de llicències, autoritzacions i informes establert a la Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions.

3. Fins a l'aprovació d'una llei reguladora del règim del sòl i de l'habitatge de les Illes Balears, les previsions contingudes en aquesta disposició seran d'aplicació a les instal·lacions d'energia renovable (solar fotovoltaica, eòlica, biomassa i d'altres) connectades a la xarxa elèctrica de les Illes Balears que s'hagin d'ubicar en qualsevol tipus de sòl.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**Disposició transitòria primera. Règim d'equivalència**

1. Fins que no es produeixi l'adaptació del planejament general a allò que disposa aquesta llei, s'aplicaran les regles següents:

- a) Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable tindran, a tots els efectes, la consideració de sòl rústic.

- b) Quan aquests terrenys siguin qualificats pel planejament vigent amb una qualificació que comporti un règim específic de protecció, se'ls considerarà adscrits al sòl rústic protegit. En la resta de casos es considerarà que els terrenys formen part del sòl rústic comú.
- c) Conservaran la seva vigència les determinacions relatives a parcel·la mínima i paràmetres de l'edificació que comportin la mateixa o una major restricció que les definides en aquesta llei. Quan aquestes determinacions comportin una menor restricció, se substituiran directament per les definides en aquesta Llei.
- d) Quedaran sense efecte les determinacions relatives al risc de formació de nucli de població en la formulació de les quals intervenguin parcel·les distintes d'aquella en que es pretén actuar o edificacions diferents de la projectada. En la resta dels casos es podran considerar entre les determinacions que preveuen els articles 25 i 29 d'aquesta llei.
- e) *Derogada*⁴⁴

2. A l'efecte d'aquesta llei, les declaracions d'utilitat pública o interès social se substituiran per la declaració d'interès general, per la qual cosa, quan aquesta declaració s'efectuï en terrenys inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991 ja esmentada, s'haurà de sotmetre a les limitacions que, respecte dels usos vinculats, es deriven del règim de protecció establert en la dita llei.

3. Fins que no es formulin els plans a que es refereixen l'article 5 de la Llei 1/1984, de 14 de març, d'ordenació i protecció d'àrees naturals d'especial interès, i l'article 9 de l'esmentada Llei 1/1991, el planejament general podrà establir, sempre que es respectin els principis bàsics que s'estableixen a les dites lleis, el règim transitori d'aplicació a aquells aspectes de l'ordenació la concreció dels quals es remet als plans esmentats. L'aprovació definitiva de tal règim tindrà els mateixos efectes que tendria l'aprovació dels plans els quals transitòriament substitueix.

Disposició transitòria segona. Edificis i activitats existents

1. Els edificis i activitats existents en sòl rústic es consideraran vinculats a la parcel·la definida a l'expedient d'autorització, en cas que existeixi, o, si no n'hi hagués, a la parcel·la que s'assenyali en el cadastre, per la qual cosa, prèvia concessió de qualsevol tipus de llicències per a noves edificacions en la parcel·la de què es tracti, s'exigirà la constància en el Registre de la Propietat de tal vinculació en els termes que s'estableixen a l'article 15 d'aquesta llei.

2. Els habitatges unifamiliars existents en sòl rústic, construïts legalment a l'empara d'autorització que no haguessin esgotat els paràmetres de superfície construïble aplicables en el moment de la concessió de la llicència, podran ser objecte d'ampliacions les quals, respectant la resta de condicions establertes en el títol IV de la llei present, superin els límits establerts als punts 1 i 2 de l'article 28 d'aquesta llei. En aquests casos, la superfície total construïda resultant no podrà superar la que s'hauria derivat si s'haguessin esgotat els paràmetres esmentats, amb un màxim de 450 m².

Disposició transitòria tercera. Expedients en tramitació

1. Els expedients d'autorització d'usos, obres, edificacions o instal·lacions en sòl rústic que es trobin en tramitació a l'entrada en vigor d'aquesta llei continuaran tramitant-se d'acord amb la legislació vigent en el moment de la iniciació.

2. Les modificacions del planejament general per tal d'adaptar-lo a la normativa sobrevinguda des del moment de la seva aprovació que hagin superat el tràmit d'aprovació inicial i informació pública, podran continuar la seva tramitació sense necessitat d'adaptar-

⁴⁴ Lletra derogada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, esmentada en la nota 1.

se al disposat en aquesta llei. L'anterior no serà d'aplicació quan aquesta adaptació es produeixi mitjançant la revisió del planejament.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Disposició derogatòria

Queden derogades totes les disposicions que s'oposin o que siguin incompatibles amb allò que disposa aquesta llei.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

S'autoritza el Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears perquè dicti les disposicions reglamentàries que siguin necessàries per al desenvolupament i l'execució d'aquesta llei.⁴⁵

Disposició final segona

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

⁴⁵ D'acord amb els art. 70 i 72 EAIB (§1), la potestat reglamentària de les competències pròpies dels consells insulars correspon a aquestes institucions, sens perjudici de la competència del Govern prevista en l'art. 58.3 EAIB (§1).

§11

LLEI 1/1991, DE 30 DE GENER, D'ESPAIS NATURALS I DE RÈGIM URBANÍSTIC DE LES ÀREES D'ESPECIAL PROTECCIÓ DE LES ILLES BALEARS

(BOCAIB núm. 31, de 9 de març de 1991;
BOE núm. 92, de 17 d'abril de 1991)¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La protecció d'espais en base als seus excepcionals valors naturals o paisatgístics és un dels objectius permanents de tota la legislació urbanística i d'ordenació territorial.

A la Llei del sòl (*Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, texto refundido de 9 de abril de 1976*) s'hi troben precises referències a la «conservació del sòl, d'altres recursos naturals i a la defensa i millora, desenvolupament o renovació del medi natural» (art. 8.2.c), a la «protecció del medi ambient, conservació de la naturalesa i defensa del paisatge» (art. 12.1.d), a la «conservació i protecció de tots i cadascun dels elements naturals, sigui sòl, flora, fauna o paisatge» (art. 12.2.4), a l'establiment sobre determinats espais d'una «especial protecció en raó del seu excepcional valor agrícola, forestal o ramader, de les possibilitats d'explotació dels seus recursos naturals, dels seus valors paisatgístics, històrics o culturals, o per la defensa de la fauna, flora o l'equilibri ecològic» (art. 80).

Aquests objectius de protecció de la naturalesa, inherents a tota política urbanística s'han vist confirmats per la Llei 8/1990, de 25 de juliol, *sobre reforma del régimen urbanístico y valoración del suelo*, que al seu article 7 regula amb caràcter bàsic la possibilitat de delimitar àrees d'especial protecció en el sòl no urbanitzable.

La necessitat i urgència de dotar el patrimoni natural i paisatgístic d'interès per a la Comunitat Autònoma, d'un règim urbanístic protector que en faciliti la conservació i n'impedeixi la degradació, és sentida i reclamada pels ciutadans de les Illes Balears, tant pels valors intrínsecs d'aquest patrimoni com per motius socials i econòmics, ja que la qualitat de vida a les Illes Balears depèn molt fonamentalment del funcionament i dels resultats d'una economia de serveis turístics basada en gran part en el gaudi de recursos naturals, ambientals i paisatgístics.

La marcada i creixent inquietud social, motivada per la ràpida i irreversible desnaturalització d'una part del territori illenc, exigeix l'adopció de mesures legislatives que vinculin les polítiques territorials i urbanístiques dels òrgans executius de la Comunitat i dels municipis, en ordre d'una protecció estable dels valors naturals i paisatgístics d'uns territoris insulars caracteritzats per la seva limitada superfície i per la fragilitat dels esmentats valors.

L'existència d'inventaris d'espais naturals, com l'«Inventario abierto de espacios naturales de protección especial. Baleares. Revisión 1984», de l'Institut Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ICONA), «Àrees a protegir a Balears», elaborat per l'Institut d'Estudis Ecològics (INESE) per al Govern Balear l'any 1985, així com la proposta d'actuació relativa a les àrees naturals, remesa pel Govern al Parlament a finals de

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per les lleis següents: Llei 7/1992, de 23 de desembre (BOCAIB núm. 8, de 19 de gener de 1993); LSR (§10); DOT (§8); Llei 1/2000, de 9 de març (BOCAIB núm. 31 Ext., d'11 de març); Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB núm. 168, de 4 de desembre); LECO; Llei 4/2008, de 14 de maig (§15).

l'any 1987, han permès que la definició dels espais que requereixen una protecció efectiva, es basi en fets objectius extrets d'una documentació informativa extensa.

Els antecedents d'una normativa jurídica que garanteixi la conservació dels valors naturals del territori són ja importants. El mes de maig del 1973 entrava en vigor el Pla provincial d'ordenació de Balears, que inclou algunes mesures conservacionistes, avui considerades insuficients. La normativa urbanística d'àmbit municipal que ha desenvolupat el Pla provincial així ho demostra, i això ha fet necessari que en distintes ocasions el Govern fent ús de la seva facultat de suspendre el planejament i de substituir-lo per normes subsidiàries els anys 1983, 1988 i 1989, per iniciativa pròpia o a requeriment del Parlament per a la protecció de determinats espais naturals.

Es pot considerar que la Llei 1/1984, de 14 de març, d'ordenació i protecció Àrees Naturals d' Interès Especial, marca una inflexió en el procés de conservació dels espais naturals de les Illes Balears, i és a partir d'aquí quan tot un conjunt de lleis vénen a protegir els espais més amenaçats de degradació pel desenvolupament urbanístic, amenaça que en grau més o menys gran existeix a bona part del territori de la Comunitat Autònoma, i que és a l'arrel de la present Llei, que amb l'experiència de la Llei 1/1984 tracta de donar una real protecció urbanística a totes les àrees naturals de les Illes Balears, que a nivell comunitari la requereixen.

La Llei 8/87, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, crea la figura de les directrius d'ordenació territorial com a «instrument per a l'ordenació conjunta de la totalitat de l'àmbit territorial de les Illes Balears» i entre les determinacions vinculants per al planejament urbanístic i territorial exigeix una «delimitació de les àrees de protecció que quedin sostretes al desenvolupament de les activitats urbanes per ser destinades a la preservació o explotació dels recursos naturals» (article 11.f). Els plans territorials parcials que la Llei 8/87 crea, han d'incloure també un «assenyalament d'espais d'interès natural amb indicació de les mesures protectores a adoptar». Els plans d'ordenació del medi natural prevists a l'esmentada Llei, que classifiquen el territori com a sòl no urbanitzable, i les seves determinacions, que han de contenir entre altres «mesures per a la defensa i conservació de la flora, fauna, paisatge, recursos hidràulics, costes, aigües litorals i d'altres elements naturals».

La present Llei té per objecte establir el règim urbanístic de les àrees, que pels seus valors naturals i paisatgístics d'interès per a la Comunitat Autònoma han de ser objecte de protecció especial.

El Parlament de les Illes Balears té competència per legislar un règim d'especial protecció per a les àrees amb valors naturals i paisatgístics d'interès per a la Comunitat Autònoma, ja que l'article 27 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears atribueix l'exercici de la potestat legislativa en aquelles matèries de la seva competència, i en el seu article 10 atribueix a la Comunitat Autònoma la competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori i urbanisme (apartat 3) i en matèria de patrimoni paisatgístic d'interès per a la Comunitat (apartat 20).

La present Llei consta d'un Títol Preliminar que estableix els dos objectes de la Llei i dos Títols que el desenrotllen.

El Títol I desenrotlla les Àrees d'Especial Protecció d'Interès per a la Comunitat Autònoma. Aquestes es classifiquen en dues categories: Àrees Naturals d'Especial Interès i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic. Es crea així mateix la figura d'Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès, que permet un tractament global de les àrees complexes de la Serra de Tramuntana de Mallorca i dels Amunts d'Eivissa. Es relacionen i es delimiten gràficament a un annex cartogràfic les àrees d'especial protecció de cada una de les illes. Es regula el contingut urbanístic de cada una de les categories, així com l'instrument d'ordenació territorial o urbanístic que s'ha d'aplicar a cada espai.

El Títol II fa el desplegament legislatiu per a les Illes Balears d'algunes determinacions de la *Ley de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre*, com és atribuir la competència per a la declaració d'Espais Naturals Protegits, quan aquesta correspongui a la Comunitat Autònoma i establir que l'acció per exigir el compliment de l'esmentada Llei serà pública i subvencionada.

Les disposicions addicionals i transitòries estableixen els espais que hauran de ser objecte d'expedient de declaració d'Espai Natural Protegit, el règim urbanístic transitori fins a l'aprovació del planejament territorial o urbanístic exigint, el caràcter de llei de proteccions mínimes que no anul·la les disposicions vigents, que suposen major protecció, així com la situació detallada dels sols urbanitzables no afectats per les delimitacions.

Article 1

La present Llei té per objecte:

1. Definir les Àrees d'Especial Protecció d'Interès per a la Comunitat Autònoma, en raó als seus excepcionals valors ecològics, geològics i paisatgístics, i establir les mesures i condicions d'ordenació territorial i urbanística precises per a la seva conservació i protecció.
2. Establir normes addicionals de protecció dels espais naturals protegits que es declarin a l'empara de la *Ley 4/1989, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre*.²

TÍTOL I DE LES ÀREES D'ESPECIAL PROTECCIÓ D'INTERÈS PER A LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CAPÍTOL I CLASSIFICACIÓ I DELIMITACIÓ

Article 2

1. Les Àrees d'Especial Protecció d'Interès per a la Comunitat Autònoma són aquelles que pertanyen a les categories següents:³

- Àrea Natural d'Especial Interès.
- Àrea Rural d'Interès Paisatgístic.
- Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès.

2. Són Àrees Naturals d'Especial Interès aquells espais que pels seus singulars valors naturals, es declaren com a tals en aquesta Llei.

3. Són Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i que, pels seus especials valors paisatgístics, es declaren com a tals en aquesta Llei.

4. Són Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès aquells espais destinats a usos i activitats de naturalesa urbana que suposin una transformació intensa i que es declarin com a tals en aquesta Llei pels seus singulars valors paisatgístics o per seva situació.

² La referència s'ha d'entendre feta a la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat (*BOE núm. 299, de 14 de desembre*; correcció d'errades *BOE núm. 36, d'11 de febrer de 2008*).

³ Cal tenir en compte que les Àrees Naturals d'Especial Interès i les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic s'inclouen, juntament amb d'altres, dins les categories de sòl rústic protegit de l'art. 9 DOT (§8).

Article 3

1. Es declaren Àrees Naturals d'Especial Interès els espais definits gràficament a l'Annex I i relacionats a continuació:⁴

ILLA DE MALLORCA:

1. Puig de Maria.
2. S'Albufereta.
3. Sa Punta Manresa.
4. La Victòria.
5. Puig de Sant Martí.
6. Serra de Son Fe.
7. S'Albufera.
8. Dunes de Son Real.
9. Sa Canova d'Artà.
10. Muntanyes d'Artà.⁵
11. Cala Mesquida-Cala Agulla.
12. Sa Punta de Capdepera.
13. Puig Segué.
14. S'Heretat.
15. Cap Vermell.
16. Torrent de Canyamel.
17. Serra de Son Jordi.
18. Punta de n'Amer.
19. Cales de Manacor.
20. Sa Punta i s'Algar.
21. Punta Negra-Cala Mitjana.
22. Mondragó.
23. Cap de ses Salines.
24. Es Trenc-Salobrar de Campos.
25. Marina de Lluçmajor.
26. Cap Enderrocat.
27. Es Carnatge des Coll d'en Rabassa
28. Cap de Cala Figuera-Refeubeig.
29. Cap Andritxol.
30. Cap des Llamp.
31. Es Saulet.
32. Massís de Randa.
33. Es Fangar.
34. Sant Salvador-Santueri.
35. Puig de ses Donardes.
36. Consolació.
37. Puig de Sant Miquel.
38. Son Cos.
39. Garriga de Son Caulelles.

⁴ La Llei 4/2008, de 14 de maig (§15), va modificar parcialment la cartografia de les illes de Mallorca i d'Eivissa de l'annex I d'aquesta Llei i va ampliar els àmbits de les àrees d'especial protecció següents: La Victòria, Dunes de Son Real, Punta Negra – Cala Mitjana, Marina de Lluçmajor, Cap de Cala Figuera – Rafalbetx, Cap des Llamp i Àrees naturals de la Serra de Tramuntana (a l'illa de Mallorca) i Cap Llibrell – Cap Martinet, Cap Llenrisca – sa Talaïassa, Cala Comte – Cala Bassa i Àrees naturals dels Amunts d'Eivissa (a l'illa d'Eivissa).

⁵ La Llei 1/2000, de 9 de març, esmentada en la nota 1, va ampliar l'àmbit d'aquesta àrea d'especial protecció.

40. Puig de Son Seguí.
41. Puig de Son Nofre.
42. Puig de Bonany.
43. Puig de Santa Magdalena.
44. Na Borges.
45. Calicant.
46. Barrancs de Son Gual i Xorrigo.
47. Àrees naturals de la Serra de Tramuntana.

ILLA DE MENORCA:

1. Costa nord de Ciutadella.
2. La Vall.
3. Dels Alocs a Fornells.
4. La Mola i s'Albufera de Fornells.
5. Bellavista.
6. D'Addaia a s'Albufera.
7. S'Albufera des Grau.
8. De s'Albufera a la Mola.
9. Sant Isidre-Binisermenya.
10. Cala Sant Esteve-Caló d'en Rafalet.
11. (Sense contingut).
12. De Biniparratx a Llucalari.
13. Son Bou i Barranc de sa Vall.
14. De Binigaus a Cala Mitjana.
15. Costa sud de Ciutadella.
16. Son Oliveret.
17. Camí de Baix (Degollador).
18. Santa Àgueda-s'Enclusa.
19. El Toro.
20. Penyes d'Egipte.

ILLA D'EIVISSA:

1. Puig de Mussona i puig de s'Eixeró.
2. Cap Llibrell-Cap Martinet.
3. Ses Salines.
4. Cala Jondal.
5. (Sense contingut).
6. Cap Llentrisca-sa Talaiassa.
7. Cala Compta-Cala Bassa.
8. Serra de ses Fontanelles-Serra Grossa.⁶
9. Del puig d'en Basseta al puig d'en Mussons.
10. Àrees naturals dels Amunts d'Eivissa.
11. Massís de Sant Carles.

ILLA DE FORMENTERA:

1. Ses Salines-s'Estany Pudent.
2. S'Estany des Peix.
3. Es Cap Alt.
4. Cap de Barbaria.

⁶ Cal tenir en compte que l'art. 1 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió (*BOIB núm. 115, de 5 d'agost*; correcció d'errades *BOIB núm. 150, de 19 d'octubre*), posteriorment modificat per la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14), va redelimitar l'àmbit d'aquesta àrea d'especial protecció.

5. Es Pi d'en Català.
 6. Platja de Migjorn i costa de Tramuntana.
 7. La Mola.
 8. Punta Prima.
2. Es declaren igualment Àrees Naturals d'Especial Interès:
- a) Totes les illes, illots i farallons.
 - b) Els espais forestals poblats de manera dominant o significativa per alzina (*Quercus ilex*).⁷
3. Queden, en qualsevol cas, exclosos de les Àrees Naturals d'Especial Interès, els sòls classificats com a urbans a l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Article 4

Es declaren Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic els espais que es defineixin gràficament a l'Annex I amb exclusió dels que constitueixin Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès.

Article 5

Constituiran Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès els sòls inclosos a la delimitació de la Serra de Tramuntana de Mallorca o els Amunts d'Eivissa que es trobin en alguna de les situacions següents:

1. Els classificats com a urbans a l'entrada en vigor de la Llei present i els que s'hi classifiquin per l'aprovació definitiva d'instruments de planejament municipal.
2. Els urbanitzables programats o aptes per a la urbanització que es relacionen a l'Annex II.
3. Els terrenys que en el futur es classifiquin com a sòl urbanitzable o sòl apte per a la urbanització al planejament d'àmbit municipal. Aquesta classificació haurà de tenir per objecte el desenvolupament socio-econòmic dels nuclis urbans tradicionals, o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques d'aquests nuclis. El seu emplaçament haurà de ser sobre Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic i confinant amb el sòl urbà del nucli, i la seva superfície no superarà el 10% de la superfície d'aquest sòl urbà. Aquesta extensió només podrà ser modificada quan així ho prevegi, per a cada cas, el Pla Territorial Parcial previst a l'article 9 d'aquesta Llei.⁸

Article 6

1. Als efectes d'aplicació d'aquesta Llei, constitueix la Serra de Tramuntana de Mallorca el territori definit per la línia grafiada a l'Annex I.

Aquesta Àrea d'Especial Protecció és integrada per Àrees Naturals d'Especial Interès, Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic i Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès. Les Àrees Naturals d'Especial Interès que inclou són les següents:

- A.1. Muntanyes i cimals de la Serra.
- A.2. Formentor i Cavall Bernat.
- A.3. Serra de Gaieta.
- A.4. Penya d'en Jeroni.
- A.5. S'Estremera.
- A.6. Punta de Sóller.

⁷ Vid. Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit (BOIB núm. 149, de 13 de desembre).

⁸ Vid. DA 2a d'aquesta Llei i art. 31 DOT (§8).

A.7. De la Punta de Deià al port des Canonge.

A.8. De la Coma del Rei al puig d'en Basset.

2. Als efectes d'aplicació d'aquesta Llei, constitueix els Amunts d'Eivissa el territori definit per la línia grafiada a l'annex I. Aquesta Àrea d'Especial Protecció és integrada per Àrees Naturals d'Especial Interès, Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic i Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès. Les Àrees Naturals d'Especial Interès que inclou són les següents:

B.1. De Cala Salada al port de Sant Miquel.

B.2. Serra de Sant Mateu d'Aubarca.

B.3. Del port de Sant Miquel de Balançat a Xarraca.

B.4. De Xarraca a Sant Vicenç de la Cala.

B.5. Punta Grossa.

B.6. Serra Grossa de Sant Joan.

3. Als efectes d'aplicació d'aquesta Llei, constitueix el Massís de Sant Carles d'Eivissa el territori definit a l'annex I. Aquesta Àrea d'Especial Protecció és integrada per Àrees Naturals d'Especial Interès i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic. Les Àrees Naturals d'Especial Interès que inclou són les següents:

C.1. Serra des Llamp.

C.2. Cap Roig.

C.3. Talaia de Sant Carles.

CAPÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC

Article 7

El règim urbanístic dels terrenys inclosos en una Àrea Natural d'Especial Interès o en una Àrea Rural d'Interès Paisatgístic serà el següent:⁹

1. El sòl queda classificat com a No Urbanitzable d'Especial Protecció.¹⁰
2. Les limitacions que estableix l'article 86.1¹¹ de la *Ley de régimen del suelo y ordenación urbana* per a la realització de construccions i instal·lacions en sòl no urbanitzable quedaran sotmeses a les restriccions específiques que fixa la present Llei.
3. No podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació del seu destí o naturalesa en els termes prevists a la present Llei, ni a aquelles que lesionin els seus valors ecològics o paisatgístics.
4. Quedaran sense efecte els plans, normes, projectes d'urbanització i parcel·lació disconformes amb l'esmentada classificació.

Article 8

Tots els instruments d'ordenació territorial i de planejament urbanístic que es redactin, revisin, modifiquin o adaptin hauran de respectar a l'àmbit de les Àrees d'Especial Protecció les condicions i les mesures mínimes de protecció de la Llei present.¹²

⁹ Aquest règim s'ha de completar amb el que preveu la DOT (§8), especialment amb la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic del seu annex I.

¹⁰ D'acord amb l'art. 6.3 a LSR (§10), es qualificaran com a sòl rústic protegit, amb manteniment del règim que resulti de la regulació específica, «els terrenys inclosos en l'àmbit de la Llei 1/1991, de 30 de gener [...]». *Vid.*, també, art. 9 DOT (§8).

¹¹ La remissió s'ha d'entendre feta a la legislació autonòmica sobre sòl rústic i, en especial, a la LSR (§10).

¹² *Vid.* art. 25 DOT (§8).

Article 9

L'ordenació de la Serra de Tramuntana de Mallorca i dels Amunts d'Eivissa es farà a través de la formació de Plans Territorials Parcial¹³. A la resta d'espais es farà mitjançant *Plans d'Ordenació del Medi Natural*¹⁴ o Pla Especial, en tot cas d'acord amb el que preveu la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears o la *Ley 2/1975, de 5 de mayo, sobre régimen del suelo y ordenación urbana*.¹⁵

Article 10

1. A les Àrees Naturals d'Especial Interès no s'hi permetran altres noves edificacions que les declarades d'utilitat pública, les destinades a vivenda unifamiliar,¹⁶ a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca i les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques i de les telecomunicacions.

2. Les edificacions per ser declarades d'utilitat pública hauran d'acreditar la necessitat d'ubicar-se a una àrea protegida, i que les alternatives tècnicament viables afectin zones amb valors naturals o paisatgístics similars o majors.

3. La construcció de vivendes unifamiliars i d'edificacions destinades a explotacions agràries serà sotmesa a les limitacions que estableixen els articles següents.¹⁷

Article 11

1. A les Àrees Naturals d'Especial Interès seran objecte del més alt nivell de protecció els terrenys confinats a la ribera de la mar amb una profunditat mínima de 100 metres, els sistemes dunars, els illots, les zones humides, els cims, els barrancs, els penya-segats, els penyals més significatius, els alzinars, els savinars, els ullastrars i en qualsevol cas els qualificats com a Element Paisatgístic Singular al Pla Provincial d'Ordenació de Balears del 1973.

2. En els terrenys esmentats a l'apartat anterior només s'hi permetran les obres següents:

- a) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
- b) Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, prèvia declaració d'utilitat pública.
- c) Dotacions subterrànies de serveis a vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

Article 12

Als terrenys inclosos a una Àrea Natural d'Especial Interès, la superfície susceptible de l'edificació d'un habitatge aïllat és:

¹³ La referència s'ha d'entendre feta als plans territorials de Mallorca i d'Eivissa, respectivament. Cal recordar que la DOT (§8) en l'art. 13, amb relació a l'art. 7, va determinar que els plans territorials parcials tinguessin caràcter insular. Posteriorment, la LOT (§7) va denominar aquests instruments «Plans territorials insulars».

¹⁴ Aquesta remissió als plans d'ordenació del medi natural cal entendre-la derogada, ja que aquests plans es trobaven prevists en la ja derogada Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial (*BOCAIB núm. 51, de 23 d'abril*).

¹⁵ Les referències s'han d'entendre fetes, respectivament, a la LOT (§7) i a la LOUS (§9).

¹⁶ Cal tenir en compte la normativa posterior que ha modificat implícitament aquest precepte i, en especial, la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'annex I DOT (§8) que prohibeix l'ús d'habitatge a les illes de Mallorca i Menorca.

¹⁷ *Vid.* nota anterior.

1. Per a l'illa d'Eivissa, 5 hectàrees
2. Per a l'illa de Formentera, tres hectàrees

Article 13

Les Àrees Naturals d'Especial Interès seran sotmeses a les limitacions següents:

1. No s'hi podran construir camps de golf.
2. No es podran autoritzar ports esportius al domini públic litoral confinant.

Article 14

A les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic, la superfície mínima susceptible d'edificació d'un habitatge o d'una edificació d'interès social serà la següent:

1. Per a les illes de Mallorca i de Menorca, tres hectàrees.
2. Per a l'illa d'Eivissa, 2,5 hectàrees
3. Per a l'illa de Formentera, 1,5 hectàrees.

Article 14 bis

El Pla Territorial Insular de Eivissa i Formentera podrà reduir fins a un 25% les superfícies previstes als articles 12 i 14 quan es tracti de finques registrals resultants d'actes dispositius de segregació derivats de testaments o pactes successoris, o que siguin necessaris per dur a terme la partició de béns per idèntica raó hereditària o per a procedir al pagament de la llegítima, o quan es tracti de donacions entre pares i fills. Les llicències d'edificació en parcel·les que es beneficiïn de la reducció prevista en l'apartat anterior només s'atorgaran prèvia acceptació, per part del propietari, de l'obligació de no transmetre inter vivos l'esmentada finca en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència.

L'eficàcia d'aquesta es demorarà al moment en què s'acrediti, davant de l'ajuntament competent, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es condicionarà al manteniment d'aquesta obligació.

Article 15

No es podrà autoritzar la ubicació de l'oferta complementària dels camps de golf prevista a la Llei 12/88¹⁸ a l'interior de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic.

Article 16

A les Àrees Naturals d'Especial Interès i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic les noves edificacions hauran de satisfer els següents condicionants:¹⁹

1. No es podran situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny. El seu emplaçament minimitzarà, en qualsevol cas, l'impacte de l'edificació i del seu accés.²⁰
2. Es realitzaran d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on s'ubiquin.
3. Les noves edificacions no podran tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altària màxima de set metres.

¹⁸ Aquesta Llei va ser derogada per la Llei 4/2008, de 14 de maig (§15). Quant a la normativa en matèria de camps de golf, llevat del que estableix la DA 19a de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears (*BOIB núm. 106, de 21 de juliol*), actualment no hi ha cap regulació específica sobre aquesta matèria. Per tant, la remissió s'ha d'entendre feta a la normativa general per a equipaments (esportius o no) i, en tot cas, a la que pugui haver-hi en els diferents plans d'ordenació territorial i urbanístic a cada àmbit territorial.

¹⁹ *Vid.* art. 28 i 29 LSR (§10).

²⁰ *Vid.* art. 69 LOUS (§9).

Article 16 bis²¹*Derogat***Article 17**

Els plans establerts a l'article 9 catalogaran les edificacions de valor arquitectònic com cases de possessió, cases de pagès construïdes amb tècniques tradicionals, molins, ponts, cases de neu i altres elements definitoris de les tècniques tradicionals.²²

En qualsevol cas es permetran i fomentaran les obres de conservació i restauració d'aquestes edificacions i quedarà prohibida la seva demolició. Així mateix, el pla establirà les obres de rehabilitació o reestructuració que es permetin en cada cas.

Article 18

Les cases de possessió, de lloc o, de pagès podran ser, d'acord amb el que s'estableixi en el pla, objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna sempre i quan la nova edificació s'integri en l'existent i no danyi els valors arquitectònics catalogats.

Per declaració d'interès general es podran autoritzar nous usos a les edificacions a què fa referència el paràgraf anterior així com a altres edificacions del medi rural.

En absència del planejament d'ordenació de l'espai, s'aplicaran els usos legalment prevists.

Article 19

A les Àrees Naturals d'Especial Interès, sense perjudici del que disposa l'article 11, i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic, només s'autoritzarà l'obertura de nous camins en casos de justificada necessitat. En qualsevol cas, el projecte corresponent haurà d'incloure un estudi comparatiu de les alternatives possibles, per tal de garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donin especial caràcter al paisatge.

La construcció de vials es farà de manera que faci mínims els terrabuits i terraplens. El pla establirà les condicions que han de complir aquests per tal de minimitzar l'impacte visual.

Article 20

1. La instal·lació de noves esteses aèries telefòniques o elèctriques es permetrà únicament si es justifica la necessitat del seu pas per l'Àrea Natural d'Especial Interès o per l'Àrea Rural d'Interès Paisatgístic.

2. A les Àrees d'Assentament dins Paisatge d'Interès, les esteses hauran de ser subterrànies, llevat, en casos excepcionals, que la Comissió Insular d'Urbanisme informi favorablement. El pla territorial parcial²³ contendrà un programa de transformació de les existents en subterrànies.

Article 21

A les Àrees Naturals d'Especial Interès i Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic queda prohibida la publicitat fixa mitjançant tanques o cartells, així com la que es produeix per mitjans acústics.²⁴

No es consideren publicitat els indicadors i la retolació d'establiments, informatius de l'activitat que s'hi desenvolupa i que haurà de ser regulada en el pla corresponent.

²¹ Article derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig (§15).

²² Vid. art. 36 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears ([BOIB núm. 165, de 29 de desembre](#)).

²³ Vid. nota 13.

²⁴ Vid. DA 9a DOT (§8), que estableix la prohibició general per a tot el sòl rústic.

Article 22

1. A les Àrees d'Espècial Protecció no es permetrà l'obertura de noves pedreres llevat de casos excepcionals en què per motius d'interès públic, així ho prevegi a un indret determinat el Pla Director Sectorial de Pedreres.²⁵

2. Sense perjudici de l'establert a l'apartat anterior, les pedreres existents a l'entrada en vigor de la Llei present podran mantenir la seva explotació amb les limitacions que determini l'esmentat Pla. L'obligatorietat dels plans de restauració afectarà totes les pedreres obertes en les àrees en tota la seva extensió.²⁶

Article 23

Les zones declarades d'interès per a la defensa nacional, situades en àrees d'especial protecció, estaran al que disposa la Llei present, sense perjudici de les determinacions de la *Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional*.

Article 24²⁷

Els plans exigits a l'article 9 regularan a les Àrees Naturals d'Espècial Interès i a les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic les condicions dels tancaments de finques pel que respecta a material, tècnica constructiva i altària. En qualsevol cas, els tancaments guardaran el caràcter tradicional de la zona.

Entre les reixes, tanques o barreres dels tancaments o, en el seu cas, les parets d'obra, s'ha de deixar una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre. Aquesta norma no serà d'aplicació en el cas dels horts.²⁸

Article 25

La cobertura vegetal natural de les zones boscoses de les àrees d'especial protecció sols podrà ser alterada en aplicació dels oportuns plans tècnics dictats o aprovats per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

TÍTOL II DELS ESPAIS NATURALS PROTEGITS

Article 26²⁹

Derogat

Article 27³⁰

Derogat

Article 28

1. Serà pública l'acció per exigir davant dels òrgans administratius i els tribunals el compliment del que s'estableix a la *Ley 4/1989, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre*,³¹ i de les normes i plans que la desenvolupin.

²⁵ Vid. art. 16 de la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, d'ordenació minera de les Illes Balears (*BOIB núm. 138, de 9 d'octubre*).

²⁶ Vid. DT 1a de la Llei 10/2014, d'1 d'octubre, esmentada en la nota anterior.

²⁷ Vid. art. 99 de la Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12).

²⁸ Vid. DA 21a DOT (§8).

²⁹ Article derogat per la LECO, esmentada en la nota 1.

³⁰ Ídem nota anterior.

³¹ Vid. nota 2.

2. L'Administració, comprovada l'existència de la infracció i sempre que el fet denunciat no sigui matèria d'expedient sancionador ja finalitzat o en tràmit, abonarà als denunciants particulars, una vegada recaiguda resolució ferma, les despeses justificades motivades per aquest fet.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

El Govern en el termini màxim d'un any aprovarà la delimitació de les àrees d'alzinar protegides per l'article 3.2.b) de la present Llei.³²

Disposició addicional segona

El sòl no urbanitzable de Son Font delimitat en el Pla General Municipal de Calvià, les parcel·lacions de Son Oliver, s'Aranjassa i Son Gual, contemplades com a sòl no urbanitzable de regulació específica pel Pla General de Palma i el sòl agrícola intensiu del Pla General Municipal de Sóller, així com els desqualificats sectors 3 i 4 de sòl urbanitzable programat d'aquest, tendran als efectes d'aplicació de la present Llei la consideració d'Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès.³³

Disposició addicional tercera

El Govern promourà la declaració d'espais naturals protegits d'acord amb allò que preveu la *Ley 4/1989, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre*, a l'àmbit de les àrees següents:

MALLORCA:

- Mondragó.
- Es Trenc-Salobrar de Campos.
- S'Albufereta.
- Sa Dragonera.
- Àrees representatives de la Serra de Tramuntana.

MENORCA:

- S'Albufera des Grau-Illa d'en Colom.

EIVISSA:

- Illots de Migjorn i Ponent d'Eivissa.

³² Ídem nota 7.

³³ Pel que fa a les àrees d'assentament dins paisatge d'interès previstes en aquesta Llei dins el terme municipal de Sóller, cal tenir en compte el que estableix la DA 6a de la Llei 12/2014, de 16 de desembre (§12): «Les àrees d'assentament dins paisatge d'interès previstes a la disposició addicional segona de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears en el terme municipal de Sóller que no puguin ser classificades com a sòl urbà d'acord amb el previst a la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, han de ser classificades pel planejament urbanístic com a sòl rústic comú i la seva ordenació ha de tendir a la preservació dels usos i les tipologies tradicionals de l'entorn. De forma específica, aquesta ordenació ha de fixar la parcel·la mínima i les condicions d'edificació per als nous habitatges, sense que li siguin d'aplicació els límits fixats als articles 25 i 28 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, ni d'altres d'anàlegs que de forma genèrica es fixin als instruments d'ordenació territorial o urbanística. Així mateix, el planejament urbanístic podrà fixar una regulació alternativa a la dotació de serveis autònoma i individualitzada prevista a l'article 30 de l'esmentada Llei 6/1997.

No obstant l'anterior, el planejament urbanístic podrà preveure la futura transformació urbanística d'aquests terrenys d'acord amb els límits i les condicions que fixi el Pla territorial insular de l'illa de Mallorca.»

Disposició addicional quarta

Els sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització que no formin part de la Serra de Tramuntana de Mallorca o dels Amunts d'Eivissa, afectats a l'annex I per una àrea natural d'especial interès o una àrea rural d'interès paisatgístic i amb pla parcial en vigor, que es relacionen a l'annex III, queden exclosos de l'àrea d'especial protecció.

Disposició addicional cinquena

Les disposicions de la present Llei tenen caràcter de mínimes i, en conseqüència, prevaldran les determinacions dels plans d'ordenació territorial i dels instruments de planejament general que suposin una major restricció.

Disposició addicional sisena

El Govern preveurà als corresponents projectes de pressuposts de la Comunitat els recursos precisos per afrontar les responsabilitats econòmiques que d'acord amb la *Ley 8/1989, de 25 de julio, sobre Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*,³⁴ puguin suposar les determinacions de la present Llei relatives a desqualificació urbanística dels terrenys.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Sense perjudici del que es disposa al títol I de la present Llei, i en els aspectes no prevists en aquest, el règim urbanístic transitori a les àrees d'especial protecció de les Illes Balears serà el següent:

1. El que s'estableix a les lleis de declaració d'àrea natural d'especial interès aprovades amb anterioritat o, en el seu cas, les determinacions dels plans especials de protecció respectius.
2. Les normes subsidiàries de planejament aprovades pel Govern en aplicació de l'article 51 de la *Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, de dates 22 de febrer del 1989, 31 de maig del 1990 i 26 de juliol del 1990, o, en el seu cas, el planejament urbanístic d'àmbit municipal formulat en substitució de les normes esmentades.
3. En cas de no ser d'aplicació cap dels supòsits anteriors, les determinacions del Pla provincial d'ordenació de Balears del 1973 per als elements paisatgístics singulars en els espais situats entre el límit del domini públic maritimoterrestre i 500 metres de distància; els espais forestals; i els espais situats sobre la cota 500 a la Serra de Tramuntana de Mallorca i sobre la cota 200 a la resta d'àrees de Mallorca, Menorca i Eivissa. A la resta, seran d'aplicació les determinacions d'aquest instrument per als paratges preservats en àrea forestal.

Disposició transitòria segona

Entre tant no s'hagin adaptat els planejaments municipals a les disposicions de la present Llei i dels plans que la desenvolupin, aquestes seran d'aplicació directa per a les administracions competents.

³⁴ Actualment, la referència s'ha d'entendre feta al TRLS (§4).

Disposició transitòria tercera

Mentre no es dugui a terme la transformació d'esteses aèries existents en subterrànies, d'acord amb el programa a què fa referència l'article 21.2³⁵ d'aquesta Llei, es podran autoritzar, amb caràcter provisional preses aèries amb el compromís econòmic que garanteixi la futura execució de les obres per part de l'interessat davant l'ajuntament, de transformar-les en subterrànies per compte seu en el moment de transformació de la corresponent estesa en subterrània.

DISPOSICIONS FINALS**Disposició final primera**

Aquesta Llei entrarà en vigor el dia següent al de la seva publicació al *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

Disposició final segona

Hom autoritza el Govern a dictar les disposicions oportunes per a l'aplicació d'aquesta Llei.³⁶

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades, fora de l'àmbit dels espais naturals prevists, les normes subsidiàries que foren aprovades pel Govern Balear per tal de possibilitar l'estudi, redacció, tramitació i aprovació de la Llei present.

**ANNEX I
CARTOGRAFIA**

(...)³⁷

ANNEX II

1. RELACIÓ DE SÒLS URBANITZABLES O APTES PER A LA URBANITZACIÓ SITUATS TOTALMENT O PARCIALMENT DINS LA DELIMITACIÓ DE LA SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA QUE ES MANTENEN:

ANDRATX:

Pla parcial de Cala Moragues (aprovació definitiva 5-5-75).

Pla parcial de ses Egos (aprovació definitiva 17-9-73).

Pla parcial de Monport 1^a fase (aprovació definitiva 3-6-74, 5-4-88).

Pla parcial de Monport 2^a fase (aprovació definitiva 3-6-74).

³⁵ L'art. 21 no té apartat 2, per la qual cosa s'ha d'entendre que, per la matèria regulada, es refereix a l'art. 20.2 d'aquesta Llei.

³⁶ Cal recordar que, de conformitat amb el que preveuen els art. 70 i 72 EAIB (§1), en les competències que són atribuïdes com a pròpies als consells insulars aquests exerceixen la potestat reglamentària.

³⁷ Es pot consultar en la versió en castellà en el [BOCAIB núm. 31, de 9 de març de 1991](#).

Pla parcial de Can Borràs (aprovació definitiva 8-9-81).

Pla parcial de Son Mas (aprovació definitiva 13-2-78).

VALLDEMOSSA:

Pla parcial sector «Shangri-là» (aprovació definitiva 24-3-81).

Pla parcial sector «Son Gual» (aprovació definitiva 31-10-67).

Pla parcial sector «George Sand», Polígon 4 (aprovació definitiva 21-4-75).

SÓLLER:

Sector SUP núm. 5.

ESCORÇA:

Pla Parcial Son Massip, polígon 1 (Aprovació Definitiva 29-9-66).

2. RELACIÓ DE SÒLS URBANITZABLES O APTES PER A LA URBANITZACIÓ SITUATS TOTALMENT O PARCIALMENT DINS DE LA DELIMITACIÓ DELS AMUNTS D'EIVISSA.

SANT JOAN DE LABRITJA:

Pla Parcial Sector «Allà Dins» (Aprovació Definitiva 30-5-80).

Part del Pla Parcial «Na Xamena» polígon 3 (Aprovació Definitiva 2-9-80).

ANNEX III

1. RELACIÓ DE SÒLS URBANITZABLES O APTES PER A LA URBANITZACIÓ AMB PLA PARCIAL EN VIGOR SITUATS EN ÀREES DISTINTES DE LA SERRA DE TRAMUNTANA DE MALLORCA I DELS AMUNTS D'EIVISSA QUE ES MANTENEN.

PALMA:

Pla parcial Son Gual I (aprovació definitiva 14-3-75).

Pla parcial Son Gual II (aprovació definitiva 14-3-75 i modificació 23-2-89).

§12

LLEI 12/2014, DE 16 DE DESEMBRE, AGRÀRIA DE LES ILLES BALEARS

(fragment)

(BOIB núm. 175, de 23 de desembre de 2014)

TÍTOL V ELS USOS AGRARIS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 91. Concepte

1. Amb caràcter general, als efectes d'aquesta llei, de la legislació autonòmica de les Illes Balears i dels instruments d'ordenació econòmica, territorial, urbanística, mediambiental i d'altres, de competència autonòmica, insular o local, es consideren usos agraris els relacionats amb la destinació o la naturalesa de les finques quan es vinculin a l'activitat agrària i complementària que regula aquesta llei.¹

2. Les activitats agràries i complementàries poden comportar o no l'execució d'edificacions, construccions, instal·lacions, infraestructures i dotacions de servei que hi estiguin vinculats.

3. L'ús de l'habitatge, en qualsevol cas, resta sotmès al règim jurídic que preveu la normativa territorial i urbanística que hi sigui aplicable.²

Article 92. Vinculació del planejament econòmic, territorial, mediambiental i de qualsevol altre tipus

1. Els instruments d'ordenació econòmica, territorial, urbanística, mediambiental i de qualsevol altra classe, de competència de la comunitat autònoma, dels consells insulars i dels ajuntaments de les Illes Balears, quan planifiquin i ordenin les activitats agràries i complementàries, han d'ajustar-se a les previsions i definicions que contenen aquesta llei i la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries.

2. Les definicions que recullen la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i aquesta llei, especialment en l'article 5, s'han d'incorporar preceptivament, en l'àmbit competencial respectiu, als instruments d'ordenació econòmica, territorial, urbanística, mediambiental i de qualsevol altra classe, de competència de la comunitat autònoma, dels consells insulars i dels ajuntaments de les Illes Balears, quan ordenin i planifiquin les activitats agràries i complementàries.³

Article 93. Directrius i criteris sobre la regulació de les activitats agràries i complementàries

Els instruments d'ordenació econòmica, territorial, urbanística, mediambiental i d'altres, de competència autonòmica, insular o municipal, quan regulin les activitats agràries o complementàries, han de tenir en compte les directrius i els criteris d'ordenació que preveu aquesta llei, i en particular, entre d'altres:

¹ Vid. art. 21 LSR (§10).

² Vid. art. 25 LSR (§10).

³ Vid. DA 2a i 3a d'aquesta llei.

- a) Fixar el caràcter d'ús admès dels usos agraris.⁴
- b) Fomentar l'activitat agrària i complementària en el marc d'un desenvolupament econòmic i social sostenible en el món rural.
- c) Millorar les estructures agràries amb la finalitat d'obtenir unes rendes agràries que cobreixin almenys les despeses de producció i transformació dels productes agraris.
- d) Fomentar la reutilització, la recuperació i la millora de les edificacions, les construccions i les instal·lacions existents, vinculades a una explotació agrària.
- e) Fomentar les activitats de transformació agrària i agroalimentària, la producció local i la venda directa.
- f) Facilitar, en els casos justificats, la reubicació d'explotacions agràries preexistents.⁵
- g) Garantir, en les explotacions agràries, la circulació de vehicles de motor necessaris per a l'exercici de l'activitat agrària, sense que en cap cas no perjudiquin els valors ambientals en espais protegits territorialment o mediambientalment.

Article 94. Règim d'usos agraris

1. Els usos agraris, en els termes que estableix l'article 91 d'aquesta llei, tenen sempre el caràcter d'ús admès en el sòl rústic i així se'ls ha de reconèixer en els instruments d'ordenació territorial, urbanística, mediambiental i d'altres, de competència de la comunitat autònoma, dels consells insulars i dels ajuntaments de les Illes Balears.⁶

2. Les activitats agràries i complementàries que preveu i regula aquesta llei, independentment de la qualificació del sòl on es duguin a terme, pel fet que són un ús admès i estan vinculades amb la destinació o la naturalesa de les finques, no estan subjectes en cap cas a la declaració d'interès general que preveu la legislació urbanística.

CAPÍTOL II AGRUPACIÓ I SEGREGACIÓ DE FINQUES RÚSTIQUES

Article 95. Segregacions de finques rústiques

1. Les segregacions de finques rústiques han de respectar la unitat mínima de conreu o forestal que preveu aquesta llei.⁷

2. A més de les excepcions que estableix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, es permet dividir o segregar per sota de la unitat mínima en els supòsits següents:

- a) La segregació d'una finca per agrupar-la a una que hi confronti amb l'objectiu de permetre l'accés a una via de comunicació, quan estigui dins una finca aliena sense sortida a un camí públic.
- b) L'intercanvi recíproc de superfícies entre finques confrontants per reordenar-ne la forma, quan la diferència entre les superfícies intercanviades no superi el 15%.
- c) En altres supòsits anàlegs o similars, de caràcter justificat, en els termes que es prevegin reglamentàriament.

Article 96. Unitat mínima de conreu i forestal

1. La unitat mínima de conreu, als efectes que preveu la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, és la superfície suficient que ha de tenir una finca rústica perquè les tasques fonamentals per conrear-la, utilitzant els mitjans normals i

⁴ Vid. article següent.

⁵ Vid. art. 105 d'aquesta Llei.

⁶ Vid., també, annex I DOT (§8), relatiu a la Matriu d'ordenació del sòl rústic.

⁷ Vid. art. 13 LSR (§10).

tècnics de producció, es puguin dur a terme amb un rendiment satisfactori tenint en compte les característiques socioeconòmiques de l'agricultura a la comarca o zona.

2. A la comunitat autònoma de les Illes Balears, segons l'aprofitament del terreny, l'illa o el terme municipal, en qualsevol classe de sòl, la unitat mínima de cultiu és la següent:

a) Secà:

Eivissa i Formentera: 1,5 hectàrees.

Menorca: 3,0 hectàrees.

Artà, Capdepera i municipis de la serra nord de Mallorca (Andratx, Banyalbufar, Bunyola, Calvià, Deià, Escorca, Esporles, Estellencs, Fornalutx, Pollença, Puigpunyent, Sóller i Valldemossa): 3,5 hectàrees.

Reste de termes municipals de Mallorca: 2,5 hectàrees.

b) Regadiu:

Formentera: 0,35 hectàrees.

Mallorca, Menorca i Eivissa: 0,5 hectàrees.

La determinació d'aquestes superfícies té rang reglamentari i poden ser modificades per l'administració pública competent en matèria agrària.

3. En els supòsits de finques que s'estenguin per més d'un terme municipal, de creació d'un nou terme o d'alteració dels límits d'un terme municipal, s'han d'atendre les regles següents:

a) Si la parcel·la que es vol segregar d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li ha d'aplicar la de menor extensió.

b) Si es crea un nou terme municipal, s'hi han d'aplicar les unitats mínimes de cultiu fixades per al municipi del qual procedeixen els terrenys. Si el nou municipi s'ha format per l'agregació o la segregació de diversos municipis que tinguin unitats mínimes de cultiu diferents, se li ha d'aplicar la de menor extensió.

c) Si s'alteren els límits d'un terme municipal, els terrenys segregats s'han de sotmetre a les unitats mínimes de cultiu fixades per al terme municipal al qual s'agreguen.

4. La unitat mínima forestal és la mateixa que la unitat mínima de cultiu en secà.

Article 97. Concentracions de finques rústiques

1. Els consells insulars han de fomentar la concentració de finques amb la finalitat de promoure el manteniment i el millor aprofitament de les explotacions agràries, i incrementar-ne la rendibilitat.

2. El Consell de Govern, a proposta del conseller competent en matèria agrària, ha d'establir mitjançant un decret els principis generals del procediment de concentració i els seus efectes.

Article 98. Banc de terres

1. Els consells insulars poden crear un banc de terres, com a registre administratiu de caràcter públic i instrument que faciliti el contacte entre l'oferta i la demanda de finques rústiques de l'illa, conreades o cultivables, o per a fins de conservació de la natura.

2. El Consell de Govern, a proposta del conseller competent en matèria agrària, ha d'establir mitjançant un decret els principis generals d'organització i funcionament del Banc de terres.

Article 99. Tancaments de les explotacions⁸

1. El titular d'una explotació agrària té dret a tancar les parcel·les que la conformen.

2. El tancament de l'explotació agrària implica la impossibilitat d'accés a qualsevol persona no autoritzada expressament pel titular, sense perjudici de les excepcions previstes

⁸ Vid. DA 21a DOT (§8) i art. 24 LEN (§11).

per raó de seguretat, policia, emergència o altres d'anàlogues que preveu la legislació sectorial.

3. Les característiques dels tancaments han de ser adequades a l'activitat agrària a la qual es dedica l'explotació.

CAPÍTOL III EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS I INSTAL·LACIONS

Article 100. Règim de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària

1. ⁹Les actuacions d'edificació, construcció o instal·lació, siguin o no de nova planta, vinculades a l'activitat agrària o complementària només es poden dur a terme si s'ha obtingut prèviament la llicència urbanística preceptiva o presentat la comunicació prèvia, d'acord amb el que preveu la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Els ajuntaments, per concedir la llicència urbanística, han de sol·licitar prèviament l'emissió de l'informe de l'administració pública competent en matèria agrària, el qual ha de ser favorable quan les actuacions objecte de la llicència impliquin:

- a) Edificacions, construccions o instal·lacions de nova planta.
 - b) Canvi d'ús de les edificacions o les construccions i instal·lacions existents.
 - c) Ampliacions de les edificacions o les construccions i instal·lacions existents.
2. Sense perjudici del que estableix l'article 93 d'aquesta llei, el planejament urbanístic:
- a) Ha d'ordenar els usos en el sòl rústic facilitant la implementació de qualsevol tipus d'activitat agrària i complementària.
 - b) Ha de prioritzar, amb caràcter general, la utilització d'edificacions existents enfront de la construcció d'edificacions de nova planta, sense perjudici de les adaptacions que s'hi hagin de fer per garantir-ne la funcionalitat. En tot cas, només es permetran edificacions de nova planta quan es destinin a les activitats que preveu l'article 5.1.a) i 5.1.b), punts 1, 2, 3 i 6, en els termes que estableix aquesta llei. En cap cas el règim jurídic que preveu aquest apartat no s'ha d'aplicar a la construcció d'habitatges de nova planta.¹⁰
 - c) Ha de permetre amb caràcter general les obres de reforma, incloses les ampliacions de les edificacions existents, tot i que estiguin en la situació legal de ruïna¹¹ o la reutilització faci aconsellable la reconstrucció integral de l'edifici, a l'efecte d'implantar-hi un ús admès.
 - d) Ha de fixar, per als casos d'edificacions, construccions o instal·lacions que s'ubiquin en l'àmbit d'un espai protegit a l'empara de la legislació territorial i urbanística, les mesures protectores, correctores i compensatòries necessàries que ha de prendre el promotor de l'actuació a fi d'evitar, prevenir o minimitzar els possibles efectes negatius sobre el valor específicament protegit.

Article 101. Paràmetres i condicions de les edificacions, les construccions i les instal·lacions

1. Les condicions de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a les activitats agràries i complementàries són les que estableix el títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

⁹ Vid. art. 133 i s. LOUS (§9).

¹⁰ En aquest cas seria d'aplicació el que preveu l'art. 25 LSR (§10), sens perjudici del que determini altra normativa específica o els instruments d'ordenació urbanística.

¹¹ Vid. art. 119 LOUS (§9).

2. Quan l'edificació, la construcció o la instal·lació s'ubiqui en l'àmbit d'un espai protegit a l'empara de la legislació ambiental o en una àrea de prevenció de riscos, l'administració ambiental ha de fixar les mesures protectores, correctores i compensatòries necessàries per evitar, prevenir o minimitzar els possibles efectes negatius sobre el valor específicament protegit.

Article 102. Informe de l'administració pública competent en matèria agrària

1. Amb la finalitat de poder emetre l'informe de l'administració pública competent en matèria agrària que preveu l'article 100.1 anterior, el titular de l'explotació ha de presentar una memòria agrària elaborada per un tècnic competent en la qual ha de justificar l'adequació de les edificacions, les construccions i les instal·lacions al desenvolupament efectiu de l'activitat, que s'ha de limitar a la que sigui estrictament necessària.

2. L'informe de l'administració pública competent en matèria agrària ha de ser favorable si es compleixen les condicions següents:

- a) Que l'explotació agrària inscrita en el registre agrari¹² generi almenys mitja unitat de treball agrari, entesa com el treball efectuat per una persona dedicada a temps complet durant un any a l'activitat agrària.
- b) Que la tipologia de les edificacions, les construccions i les instal·lacions s'adeqüi al desenvolupament efectiu de l'activitat agrària i complementària.
- c) Que les edificacions, les construccions i les instal·lacions siguin les necessàries per al desenvolupament efectiu de l'activitat agrària i complementària.
- d) Per a les edificacions de nova planta, que la parcel·la on es vulgui edificar tingui una superfície mínima de 14.000 m².

3. No obstant això, la condició de parcel·la mínima que preveu la lletra d) anterior, o les que es prevegin en la legislació urbanística o els instruments de planejament territorial o urbanístic, no s'apliquen a les actuacions en explotacions agràries prioritàries,¹³ a les infraestructures de reg, als hivernacles, a les edificacions o a les construccions per a activitats de venda directa o transformació agrària.

4. D'acord amb el que estableix l'article 21.3 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, l'administració pública competent en matèria agrària, per les característiques de l'activitat de què es tracti o per qualsevol altra circumstància degudament acreditada en l'expedient, pot exonerar, de manera total o parcial, del compliment de les condicions que estableixi el planejament urbanístic o les determinades en el títol iv de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, relatiu a les edificacions, les construccions i les instal·lacions.

Aquesta exoneració legitima l'ajuntament per atorgar la llicència urbanística que correspongui.

5. En cap cas no computen als efectes d'ocupació les superfícies no cobertes, pavimentades o no, de corrals i patis de descans i exercici del ramat, les pistes d'entrenament i els picadors per a èquids; els femers, les sales d'espera per munyir, les sitges, els estanys ni qualsevol altra superfície anàloga a aquestes.

Article 103. Activitats de venda directa, transformació agrària, oci i autoconsum

1. Els usos relacionats amb les activitats de venda directa i de transformació dels productes de l'explotació, tant de l'activitat agrària com complementària, dins d'una

¹² Vid. capítol II d'aquesta Llei.

¹³ D'acord amb l'art. 5.1 u d'aquesta Llei, s'entén per explotació agrària prioritària «les explotacions agràries familiars i les associatives que reuneixin, segons els casos, els requisits que estableixen els articles 4 a 6 de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, amb la finalitat d'obtenir preferentment beneficis, ajudes o qualsevol altra mesura de foment que prevegi l'ordenament jurídic.»

explotació agrària, es consideren un ús admès, amb caràcter general, en qualsevol tipus de sòl.

Per autoritzar actuacions d'edificació, construcció o instal·lació vinculades a aquesta activitat s'ha d'atendre el que disposa l'article anterior. La superfície destinada a l'exposició i venda dels productes no pot ser superior en cap cas a 150 m².

2. El planejament urbanístic ha de fixar les condicions de les edificacions, les construccions i les instal·lacions vinculades a una activitat agrària d'oci i d'autoconsum atenent criteris d'adequació de les característiques de la construcció a la finalitat a què es destini, de proporcionalitat amb relació a la producció previsible i de prioritització en la reutilització d'edificacions ja existents.

Article 104. Règim de les edificacions existents i canvis d'ús en explotacions agràries

1. Els instruments d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient han de promoure i facilitar la rehabilitació, la restauració, la reconstrucció, la reforma, l'ampliació i el manteniment de les edificacions, les construccions i les instal·lacions existents a les explotacions agràries, i també el canvi d'ús a agrari o complementari.

2. Els canvis d'ús a activitats complementàries en edificacions existents s'han d'autoritzar sempre que el canvi o els canvis successius no impliquin la inviabilitat de l'activitat agrària principal ni facin necessària la construcció d'edificacions noves, llevat que s'acrediti l'obsolescència o la inviabilitat dels existents per a l'activitat agrària a què es destinen.

Article 105. Reubicació d'explotacions agràries

Els ajuntaments poden autoritzar els titulars de les explotacions agràries que a causa del creixement urbà produeixin o puguin produir molèsties o incomoditats a la població, que es reubiquin, amb la mateixa superfície construïda, en una altra finca o parcel·la del mateix propietari, sense el compliment del requisit de la parcel·la mínima exigible.

Article 106. Règim d'infraestructures i dotacions de servei relacionats amb les explotacions agràries en sòl rústic¹⁴

1. Les infraestructures i dotacions de servei vinculades a una explotació agrària, sigui quina sigui la qualificació del sòl, tenen la consideració d'ús admès i es regeixen pel que estableix aquest capítol per a la resta d'actuacions.

Tenen la consideració d'infraestructures i dotacions de servei vinculades a una explotació agrària les que donin servei a aquesta explotació per a les activitats pròpies d'acord amb aquesta llei. Ho són, a títol d'exemple, els camins; les pistes forestals; les vies de treta; els marges; els tancaments; les xarxes i infraestructures de subministrament elèctric; les xarxes i instal·lacions de reg, inclosos els embassaments, les basses, els safareigs i les construccions per a motors d'impulsió; els sistemes de captura d'aigua de la humitat atmosfèrica; les xarxes i infraestructures de telecomunicacions; i les infraestructures i instal·lacions de generació i emmagatzematge d'energies renovables.

2. Les administracions públiques han de prioritzar l'ús de terrenys de baixa productivitat agrícola, marginals o degradats en la implantació de noves infraestructures i equipaments públics o privats.

En el cas que no sigui possible la instal·lació en aquests terrenys, s'ha de preveure una integració efectiva amb l'activitat agrària.

¹⁴ Vid., també, art. 24.2 i 30 LSR (§10).

3. Les instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts d'energies renovables l'ocupació total de les quals sigui superior a 4 hectàrees s'han d'ubicar preferentment en els terrenys esmentats en l'apartat anterior.

A aquest efecte, en els procediments de declaració d'interès general o d'utilitat pública dels projectes d'instal·lacions de producció d'energia elèctrica a partir de fonts d'energies renovables l'ocupació total de les quals, incloent-hi les instal·lacions auxiliars, sigui superior a 4 hectàrees, l'òrgan competent en matèria d'agricultura ha d'informar de manera preceptiva i vinculant sobre el que estableix l'apartat anterior.

4. Les infraestructures de regadius promogudes per l'administració pública competent en matèria agrària, d'interès autonòmic, insular o supramunicipal, no estan subjectes a cap acte de control preventiu municipal.

(...)

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. La legalitat urbanística de les edificacions, les construccions i les instal·lacions construïdes amb anterioritat a la entrada en vigor de la Llei 1/1991, de 30 de gener, de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

Les edificacions, les construccions i les instal·lacions destinades a usos agraris, ubicades en una explotació agrària existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei i construïdes amb anterioritat a la entrada en vigor de la Llei 1/1991, de 30 de gener, de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, es consideren incorporades a l'ordenació amb tots els drets i els deures inherents a les obres executades amb llicència, independentment de la qualificació del sòl i sense perjudici que compleixin la legislació reguladora del domini públic maritimoterrestre. Tot això sempre que en el moment de l'entrada en vigor de la Llei agrària de les Illes Balears no pertoqui adoptar mesures de protecció de la legalitat urbanística derivades de resolucions judicials.

Disposició addicional segona. Vinculació als planejaments territorials i urbanístics

1. Les previsions d'aquesta llei són directament aplicables fins que els instruments d'ordenació territorial i urbanística s'hi adaptin.

2. Queda sense efecte qualsevol norma que exigeixi la declaració d'interès general per a la implantació d'activitats agràries i complementàries d'acord amb el que fixa aquesta llei.¹⁵

Disposició addicional tercera. Vinculació als planejaments mediambientals

Els instruments de planificació ambiental s'han d'adaptar a les previsions que conté aquesta llei, amb el compliment, en tot cas, de les determinacions que estableixen la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, i la Llei 5/2005, de 26 de maig, de conservació dels espais de rellevància ambiental de les Illes Balears, pel que fa a la preservació dels valors ambientals que motivaren la declaració de l'espai natural protegit o l'àmbit de la Xarxa Natura 2000.

(...)

¹⁵ Vid. art. 94.2 d'aquesta Llei.

§13

LLEI 1/1994, DE DIA 23 DE MARÇ, SOBRE CONDICIONS PER A LA RECONSTRUCCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE D'EDIFICIS I INSTAL·LACIONS AFECTADES PER OBRES PÚBLIQUES O DECLARADES D'UTILITAT PÚBLICA I EXECUTADES PEL SISTEMA D'EXPROPIACIÓ FORÇOSA

*(BOIB núm. 47, de 19 d'abril de 1994;
BOE núm. 303, de 20 de desembre de 1994)*¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'execució d'una obra pública o d'utilitat pública, especialment viària, provoca amb certa freqüència el fet que en els terrenys expropiats es troben situats edificis o instal·lacions, ja sigui destinats a habitatges, ja sigui a altres usos (especialment agrícoles), la reconstrucció dels quals no es possible ja que la parcel·la que resulta després de la expropiació no té el mínim de superfície exigible, d'acord amb la llei o el planejament vigent.

Atès que aquest fet no prové de la voluntat del propietari dels terrenys, sinó d'una voluntat superior motivada per principis de primacia de la utilitat general o pública, es considera de justícia fer possible a aquests propietaris la reconstrucció de l'obra demolida, sempre que es compleixin uns requisits mínims de la nova construcció.

Article 1

A l'efecte d'edificació, el sòl no urbanitzable com també el sòl urbanitzable no programat fins que no s'aprovi el programa d'actuació urbanística respectiu, es troba subjecte als requisits mínims de parcel·la i de no formació de nucli de població, exigibles per via legal o per la via del planejament vigent en el terme municipal.²

Article 2

No obstant el que es disposa en l'article anterior, quan s'hagi de demolir, total o parcialment, un edifici o instal·lació, amb motiu d'una obra pública o d'utilitat pública per a l'execució de la qual s'hagi seguit el sistema d'expropiació, se'n podrà procedir a la reconstrucció en la mateixa parcel·la i seguit el procediment aplicable, sense el compliment del requisit de la parcel·la mínima exigible i, si n'és el cas, del de no formació de nucli de població, sempre que hi concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que es respectin les servituds legalment exigibles, tant les imposades pel dret públic com les imposades pel dret privat.

Pel que fa a les expropiacions derivades de l'execució de projectes de carreteres, quan la parcel·la sobrant resulti insuficient per complir les servituds legals,

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributaries i administratives (*BOIB núm. 196, de 31 de desembre*; correcció d'errades *BOIB núm. 36, d'11 de març de 2006*).

Respecte de la vigència d'aquesta Llei, la DA 7a LSR (§10) estableix que «Les disposicions d'aquesta Llei del sòl rústic de les Illes Balears s'entendran sense perjudici de les determinacions de la Llei 1/1994 de referència, les quals mantindran plenament la seva vigència».

² *Vid.* DA 11a de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública (*BOIB núm. 186, de 30 de desembre*; correcció d'errades *BOIB núm. 57, de 14 d'abril de 2005*).

l'administració competent podrà autoritzar l'esmentada reconstrucció a les zones d'afecció de la carretera, fora de la zona de domini públic, amb la imposició prèvia de mesures que garanteixin la seguretat vial.

- b) Que es respectin les separacions mínimes entre edificacions contigües.
- c) Que es mantengui per al nou edifici el mateix ús que tenia el que ha estat objecte de demolició.
- d) Que el volum, la superfície i l'ocupació del nou edifici no superin en cap cas el de l'edifici demolit o la part d'aquest objecte de demolició, sempre que s'acrediti fefaentment que s'ajustava plenament a la normativa urbanística vigent el moment de la seva construcció.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En tot allò que no estableix aquesta llei, i en tant que no s'hi oposi, serà aplicable la normativa general sobre la matèria.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les disposicions que s'oposin al que disposa aquesta llei.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

§14

LLEI 7/2012, DE 13 DE JUNY, DE MESURES URGENTS PER A L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA SOSTENIBLE

(BOIB núm. 91, de 23 de juny de 2012;
BOE núm. 168, de 14 de juliol de 2012)¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

Garantir el principi de seguretat jurídica és un deure dels poders públics i ha de ser, per tant, un dels objectius de qualsevol regulació. Això no obstant, en èpoques de crisi econòmica com l'actual, on es fa necessari reforçar la confiança dels agents econòmics i dels ciutadans en general, aquest principi esdevé vertebrador de la majoria de regulacions que s'aproven per fer front a la conjuntura adversa i poder iniciar de manera ferma un procés de recuperació econòmica.

Si hi ha un sector allà on més ha estat posat en dubte el principi de seguretat jurídica ha estat l'urbanisme, competència exclusiva de la comunitat autònoma, així com l'ordenació del territori, de conformitat amb el que estableix l'article 30.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, en concordança amb l'article 148.1.3a de la Constitució Espanyola. La dispersió normativa que en la nostra comunitat autònoma ha tengut aquesta important funció pública s'ha agreujat amb una rigidesa normativa i procedimental que ha provocat una paràlisi d'aquesta funció pública com a tal. La situació ha esdevingut insostenible tant en el moment de forta expansió, quan la necessitat de sòl i el dinamisme del mercat anaven a una velocitat molt superior a la de l'ordenació urbanística municipal, com ara, en què els ajuntaments es troben fermats per una xarxa de tràmits que fan gairebé impossible la innovació d'una figura de planejament en un temps raonable. Si en una situació de crisi econòmica com l'actual es necessiten respostes ràpides i decidides per impulsar la recuperació, és evident per a tothom que els instruments d'ordenació urbanística actuals esdevenen ineficaços.

Un dels aspectes que ha contribuït a aquesta ineficàcia és l'existència de normativa sovint confusa que ha donat lloc a interpretacions divergents i contradictòries. Un cas paradigmàtic és possiblement el de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, la qual va ser objecte ja de modificacions al poc temps de la seva promulgació i que continua presentant problemes importants tant pel que fa a la regulació del sòl urbà com a l'aplicació dels deures i les càrregues als promotors. Per aquesta raó, s'ha considerat adient fixar una nova regulació del sòl urbà i urbanitzable, definint clarament ambdues classes de sòl i fixant un nou règim de càrregues a partir de la normativa estatal. La resta de disposicions fa referència a mesures dirigides a facilitar les innovacions en l'ordenació urbanística i a aquelles que han de permetre una millora en l'eficàcia de les administracions competents i una millor utilització

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per la Llei 2/2013, de 29 de maig (BOIB núm. 81, de 6 de juny) i per la LOUS (§9). Cal tenir en compte que l'Estat va plantejar unes discrepàncies competencials en relació amb els art. 7.2, 10 i 17, amb les DA 1a, 3a i 4a i amb la DT 2a, les quals es van resoldre mitjançant els compromisos continguts en l'Acord de la Comissió Bilateral de Cooperació Administració General de l'Estat — Comunitat Autònoma de les Illes Balears en relació amb la Llei 7/2012, de 13 de juny (BOIB núm. 86, de 18 de juny de 2013).

del sòl, tot compatibilitzant el desenvolupament social i econòmic i la sostenibilitat ambiental.

De manera ja més concreta, el capítol I de la llei fixa un concepte estricte de sòl urbà, de manera que aquest sòl només pot ser-ho en la mesura que es trobi transformat per la urbanització, transformació que ha d'incloure almanco els serveis bàsics que es fixen. Per primera vegada es regula la possibilitat de classificar com a urbans assentaments la dimensió o les característiques dels quals no permeten o no fan aconsellable exigir tots els serveis urbanístics bàsics. De manera especial, i com es troba ja previst en la normativa comunitària, es poden exceptuar d'aquests assentaments les xarxes de clavegueram, que seran substituïdes per sistemes individualitzats alternatius, igualment respectuosos amb el medi natural i que resultaran, en aquests casos, menys agressius i costosos. És important remarcar, en tot cas, que aquesta regulació pretén fixar la possibilitat que els ajuntaments puguin ordenar aquests espais urbanitzats i preveure'n la consolidació de manera integral i respectuosa amb l'entorn, sense permetre's en cap cas la previsió d'un nou assentament.

En connexió amb aquesta regulació, cal fer esment a la previsió de la disposició addicional primera, la qual preveu el reconeixement com urbans d'aquells terrenys que ja es troben transformats per la urbanització i, per tant, han perdut els requisits que els mantindrien en la situació de sòl rural, per dir-ho en la denominació de la legislació estatal. La casuística aquí pot ser molt àmplia i, per tant, s'ha optat per donar al municipi la possibilitat de delimitar aquests sols per incorporar-los a l'ordenació pròpia i fixar les càrregues que siguin pertinent per completar els serveis que hi manquin.

Aquesta incorporació es pot fer amb independència de la classificació o categoria de sòl en què es trobin els terrenys en els diferents instruments d'ordenació territorial, amb les úniques excepcions que no siguin terrenys que hagin estat objecte de processos de canvi de classificació que hagin donat lloc al reconeixement d'una responsabilitat patrimonial o que la seva transformació s'hagi iniciat tenint ja la qualificació de sòl rústic protegit. Fora d'aquests casos, el planejament podrà delimitar i ordenar aquests sòls, incorporant-los com urbans al planejament a tots els efectes. Tot això sens perjudici que, en alguns casos, se'ls qualifiqui com assentaments en el medi rural.

També es regula el concepte de sòl urbanitzable i es fixen, pel que fa al que és ordenat directament pel planejament general, les càrregues que ha d'assumir el promotor, amb un règim diferencial de la resta de sòls urbanitzables I que es justifica per l'especificitat o l'escassa entitat d'aquests sòls ordenats. Seguidament, es regulen les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà, adaptant la regulació autonòmica a l'estatal i deixant clar, en coherència amb això, que aquestes actuacions no poden comportar mai la urbanització de sòl no transformat.

Pel que fa al capítol II, es fixa una nova regulació dels deures relatius a les actuacions de transformació urbanística pel que fa a la cessió de sòl lliure de càrregues i a la reserva de sòl d'ús residencial per a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública. En aquest cas, es permet que el planejament moduli aquestes cessions per afavorir les operacions de recuperació i millora dels sols urbans, entre d'altres aspectes.

En el capítol III es fixen diverses mesures de simplificació i agilitació, com ara la possibilitat de modificar el planejament urbanístic encara que aquest no estigui adaptat a instruments d'ordenació territorial o no contengui el catàleg de protecció del patrimoni històric o la possibilitat de modificar la delimitació de polígons, o d'unitats d'actuació o del sistema de gestió. Finalment es modifica la Llei de disciplina urbanística per facilitar i incentivar els processos de legalització i de restitució de la realitat física alterada quan la primera no sigui possible.

D'altra banda, el capítol IV estableix un seguit de modificacions de la Llei del sòl rústic, començant per una nova regulació de la prestació compensatòria per a usos i aprofitaments excepcionals, regulada en l'article 17 i que fins ara ha estat inaplicable per la seva manca de

desplegament. Especialment transcendent, per fer una passa important cap a la seguretat jurídica, és la nova regulació de l'article 19 en el sentit que fixa un règim jurídic mínim per a aquells usos existents en un àmbit en què la nova implantació d'aquests usos esdevé prohibida. Fins ara, la situació de les construccions i instal·lacions relacionades amb aquests usos era molt poc clara i se'n dificultava la possibilitat de fer-hi obres de manteniment o millora. Amb la nova redacció es reconeixen aquests usos previs com permesos excepte que el planejament determini una altra cosa o que la seva implantació sigui contrària a la normativa vigent.

També és especialment important la modificació de l'article 26, ja que permet ampliar els usos que es poden implantar al sòl rústic de manera justificada. El desenvolupament social i econòmic de les zones rurals no s'oposa a una gestió sostenible del medi ni del paisatge. Al contrari, són molts els elements de connexió entre uns i altres, ja que és ben obvi que la millora sostenible de les condicions socioeconòmiques d'una zona ha de revertir en una millor preservació dels seus valors naturals. En qualsevol cas, es deixa ben clar que aquests usos que s'autoritzen han de ser compatibles amb les limitacions que es fixin segons el grau de protecció de la zona.

Tanca aquesta llei un conjunt de disposicions que pretenen donar solució a problemes molt concrets que sovint suposen importants entrebancs a un desenvolupament correcte de la política territorial i urbanística o corregeixen situacions que no responen a la realitat. Cal destacar la modificació de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, que es justifica en la necessitat d'agilitar els procediments ambientals dels projectes, plans i programes, modificant, en alguns casos, el sentit del silenci. També es modifica l'abast d'alguns informes relatius a la sostenibilitat dels instruments de planejament que ordenin actuacions d'urbanització.

CAPÍTOL I ***EL SÒL URBÀ I URBANITZABLE²***

CAPÍTOL II ***DEURES RELATIUS A LES ACTUACIONS*** ***DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA³***

CAPÍTOL III **MESURES D'AGILITACIÓ EN MATÈRIA DE TRAMITACIÓ** **DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC, GESTIÓ I DISCIPLINA**

Article 11. Modificacions a la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial

Es modifica l'article 15 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, que queda redactat de la manera següent:

«Article 15. Vinculació al planejament urbanístic

1. Els instruments d'ordenació territorial prevists en aquesta llei són vinculants per als instruments de planejament urbanístic en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal.

² Capítol derogat per la LOUS (§9).

³ Ídem nota anterior.

2. El planejament urbanístic ha d'adaptar-se a les determinacions fixades en els instruments d'ordenació territorial quan, a través de la revisió, el municipi exerceixi de manera plena la potestat d'ordenació, sens perjudici que aquelles determinacions s'integrin, per raó de la seva prevalença, dins de l'ordenació urbanística vigent.

3. La superació dels terminis fixats en els instruments d'ordenació territorial per a l'adaptació del planejament urbanístic només pot tenir l'efecte de legitimar la subrogació del consell insular en l'exercici de les competències municipals per fer-ne la redacció i la tramitació.»

Article 12. Modificacions a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears

Es modifica el número 2 de la disposició transitòria tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

«2. En el cas que s'incompleixi aquest termini, la formació del Catàleg de protecció del patrimoni històric⁴ s'ha de tramitar conjuntament amb la primera revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.»⁵

Article 13. Modificació a la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial de les Illes Balears⁶

Es modifica la disposició transitòria sisena de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial de les Illes Balears, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició transitòria sisena. Vinculació amb l'actual planejament general municipal

Els instruments de planejament urbanístic general s'han d'adaptar al contingut d'aquesta llei en la seva primera formulació o revisió.»

Article 14. Delimitació dels àmbits de les actuacions de transformació urbanística⁷

Derogat

Article 15. Modificació d'usos detallats d'equipament i dels sistemes de gestió⁸

Derogat

Article 16. Modificacions a la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística⁹

1. *Es modifica l'article 27.1 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, afegint un nou paràgraf amb el redactat següent:*

«e) No sotmetre l'edifici a la inspecció tècnica quan hi estigui obligat per la normativa vigent.»

2. *Es modifica l'article 35 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:*

«Són competents per iniciar, tramitar i imposar sancions, així com per ordenar el restabliment de la legalitat urbanística conculcada, els òrgans de govern o administració municipals i insulars en l'àmbit de les seves respectives competències.»

⁴ Vid. art. 47 LOUS (§9).

⁵ Amb aquesta nova redacció es permeten les modificacions dels instruments de planejament sempre que no es tractin de revisions, encara que no s'hagi aprovat el catàleg de protecció històric.

⁶ Aquesta article s'ha d'entendre derogat ja que la Llei 11/2001, de 15 de juny, ha estat derogada per la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears (BOIB núm. 143, de 18 d'octubre).

⁷ Article derogat per la LOUS (§9).

⁸ Ídem nota anterior.

⁹ Aquest article s'ha d'entendre derogat, ja que la LOUS (§9) ha derogat expressament la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística (BOCAIB núm. 141, de 17 de novembre).

3. Es modifica l'apartat 1 de l'article 39 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

«1. Són competents per imposar les multes:

- a) L'autoritat municipal que correspongui d'acord amb la normativa de règim local.
- b) Els consells insulars, quan actuïn per subrogació o delegació de competències.»

4. Es modifica l'apartat f) de l'article 45 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

«f) Que encara que siguin legalitzables, no se'n sol·liciti la legalització dins dels terminis fixats en l'article 46.1.»

5. Es modifica l'apartat 1 de l'article 46 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

«1. S'han de sancionar amb multa del 5% del valor de l'obra executada les infraccions que siguin objecte de legalització i així ho hagi sol·licitat la persona interessada en el termini fixat per l'Administració, tret dels casos que es preveuen a l'epígraf g) de l'article anterior. Si la legalització s'ha instat un cop acabat aquest termini, però abans que s'imposi la sanció, aquesta ha de ser del 5 al 10% del valor de l'obra executada.

Les infraccions que no puguin ser objecte de legalització o la legalització de les quals comporti que s'hagi de demolir una part de l'edificació, s'han de sancionar amb una multa del 5 al 10% del valor de l'obra executada quan l'infractor, abans que se li imposi la sanció, restitueixi la realitat física alterada al seu estat anterior.»

6. Es modifica l'apartat 1 de l'article 65 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

«En el termini de dos mesos comptadors a partir de la notificació de l'acord de suspensió, s'ha de demanar la llicència oportuna.»

7. Es modifica l'article 72 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que queda redactat de la manera següent:

«1. Independentment de la resolució de demolició o de reconstrucció, les infraccions urbanístiques comeses contra el que disposa aquesta llei han de donar lloc a la imposició de sancions pecuniàries.

L'òrgan actuant ha d'adoptar les multes que corresponguin a proposta de l'instructor, amb les formalitats prèvies que preveu la Llei de procediment administratiu i com a continuació a l'expedient de demolició o reconstrucció instruït.

2. Sens perjudici del que estableix l'article 33, el fet que l'infractor restitueixi la realitat física alterada al seu estat anterior, dins del termini previst en l'apartat primer de l'article 67, dona lloc, a instància de la persona interessada, a la condonació del 80% de la sanció imposada.»

Article 17. Modificacions a la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears

Es modifica la disposició transitòria tercera de la Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears, que queda redactada de la manera següent:

«Disposició transitòria tercera. Regla especial en matèria de desenvolupament de polígons industrials o d'empresa

No serà necessària l'adaptació prèvia del planejament urbanístic municipal al pla territorial insular per poder aprovar plans parcials de sòls urbanitzables d'ús industrial, així com els corresponents instruments de gestió que en facultin l'execució, sempre que es tracti de municipis que:

- a) Tenguin el planejament urbanístic general adaptat a les determinacions de les Directrius d'Ordenació Territorial.
- b) Tenguin edificat més del 65% del sòl lucratiu urbà d'ús industrial.

En el cas que part de l'àmbit d'actuació sigui qualificat com a àrea de protecció territorial de carreteres, aquests terrenys quedaran integrats en el sòl urbanitzable i es destinaran a sistema general d'espai lliure públic.

Així mateix, les determinacions d'aquesta disposició només seran d'aplicació a un sector per municipi, i l'aprovació inicial del pla parcial requerirà d'informe favorable del consell insular corresponent, relatiu a l'anàlisi d'alternatives quan hi hagi més d'un sector proposat, al compliment de la Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior, a les determinacions del pla territorial insular i als condicionants d'obligat compliment que tenguin efectes sobre la mobilitat i la integració paisatgística de l'actuació.

En el cas que a l'entrada en vigor d'aquesta llei, el pla parcial que es pretengui aprovar ja hagués superat la fase d'aprovació provisional, el consell insular competent en procedirà a l'aprovació definitiva, si bé obligarà a incloure, com a prescripció, les determinacions que calguin, relatives al compliment de la Llei 8/2009 ja esmentada, a les determinacions del pla territorial insular i als condicionants d'obligat compliment que tenguin efectes sobre la mobilitat i la integració paisatgística de l'actuació.»

CAPÍTOL IV **MESURES RELATIVES A USOS I ACTIVITATS EN SÒL RÚSTIC**

Article 18. Modificacions a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears

1. Es modifica l'article 17 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

«Article 17. Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals

1. L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o declarades d'interès general genera una prestació compensatòria derivada de l'atribució d'un ús i aprofitament excepcional atípic en aquesta classe de sòl. En qualsevol cas queden exemptes d'aquesta prestació les activitats relacionades amb la protecció i l'educació ambiental, les activitats del sector primari, a excepció de les extractives, i les indústries de transformació agrària.

2. La prestació compensatòria grava les activitats esmentades, que es poden concretar en actes d'edificació o el seu canvi d'ús, de construcció, de realització d'obres, instal·lacions o extracció d'àrids, que no estiguin vinculats a l'explotació agrícola, ramadera, forestal, pecuària i cinegètica, o a la conservació i a la defensa del medi natural.

3. La gestió de la prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals correspon al municipi en què s'autoritzin les activitats subjectes.

Els recursos que se n'obtinguin s'han de destinar necessàriament al patrimoni públic municipal de sòl, en els termes que es preveuen en la legislació urbanística i en aquesta llei, o a actuacions de millora paisatgística i mediambiental en sòl rústic que s'hagin previst específicament en l'instrument de planejament general urbanístic municipal i que impliquin despesa de capital.

4. Estan obligades a pagar aquesta prestació les persones físiques o jurídiques que promoguin les activitats o els actes esmentats en els apartats anteriors. En el moment de la concessió de la llicència municipal corresponent s'ha de meritjar una quantia del 10% de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, exclosa la corresponent a maquinària i equips.

5. Els municipis poden establir, mitjançant l'ordenança corresponent, quanties inferiors segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació, com també preveure exempcions al pagament de la prestació compensatòria per activitats benèfiques o assistencials i sense ànim de lucre quan aquestes s'acreditin fefaentment. En qualsevol cas, els actes que duguin a terme les administracions públiques en exercici de les competències pròpies estan exempts d'aquesta prestació.»

2. Es modifica el número 3 de l'article 19 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

«3. Són usos prohibits aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen és incompatible amb la protecció del sòl rústic. No obstant això, i excepte quan així s'indiqui expressament, la prohibició d'un ús no implica el cessament dels ja existents ni la prohibició d'actuacions tendents a recuperar, mantenir o millorar les edificacions i instal·lacions realitzades sense infracció de la normativa vigent a la data de la implantació.»

3. Es modifica l'apartat c) de l'article 24 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

«c) Els centres de producció, de servei, de transport i de proveïment d'energia elèctrica i de gas, inclosos els d'energies renovables, així com les instal·lacions necessàries per a la seva connexió a la xarxa de distribució i les xarxes destinades a eficiència energètica.»

4. Es modifica el número 2 de l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

«2. La declaració d'interès general es pot atorgar a totes les activitats que, respectant les limitacions que s'estableixin d'acord amb els usos i essent compatibles amb el grau de protecció de la zona, contribueixin a l'ordenació o al desenvolupament rurals o resultin d'ubicació necessària en sòl rústic.

Als efectes d'aquesta llei, s'entén per ordenació o desenvolupament rurals el conjunt de polítiques públiques adreçades al manteniment i a l'ampliació de la base econòmica del medi rural a través de la preservació d'activitats competitives i multifuncionals, i a la diversificació de la seva economia amb la incorporació de noves activitats compatibles amb un desenvolupament sostenible.»

5. Es modifica el número 3 de l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

«3. La Comissió Insular d'Urbanisme o l'òrgan del consell insular corresponent que tingui atribuïda la competència, ha de sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent —amb la finalitat que es puguin formular les al·legacions pertinents sobre els extrems assenyalats en el punt anterior i, a la vista del resultat, emetre l'informe corresponent i notificar-lo a la corporació municipal.»

6. Es modifica el número 2 de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

«2. L'òrgan que hagi d'efectuar la declaració ha de sotmetre l'expedient al tràmit d'informació pública durant un termini de quinze dies, mitjançant un anunci al Butlletí Oficial de les Illes Balears i a l'adreça o punt d'accés electrònic corresponent, i a l'informe, durant un termini idèntic, dels organismes i de les administracions amb competències en la matèria de què es tracti.»

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Sòls transformats a l'entrada en vigor d'aquesta llei¹⁰
Derogada

Disposició addicional segona. Modificació a la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació¹¹

Es modifica, en l'article 1, la frase «El nou planejament establirà les normes urbanístiques aplicables als elements que restin en aquesta situació i les actuacions autoritzades», que queda redactada de la manera següent: 'El nou planejament ha d'establir les normes urbanístiques aplicables als elements que restin en aquesta situació i les actuacions autoritzables'.

Disposició addicional tercera. Modificacions a la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears¹²

1. *Derogat*

2. *Derogat*

3. Es modifica la lletra a) del punt 3 de l'article 89 de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

«a) El de l'administració hidrològica sobre disponibilitat d'aigua potable, en quantitat i qualitat, i suficiència de la capacitat de la xarxa de sanejament i depuració, en relació amb la població prevista a les actuacions d'urbanització que es proposin; així com sobre la protecció del domini públic hidràulic.»

4. *Derogat*

Disposició addicional quarta. Patrimoni públic de sòl¹³
Derogada

Disposició addicional cinquena. Atorgament d'un nou termini per a la inclusió dels aprofitaments d'aigua en el Catàleg d'aigües privades

S'atorga als titulars d'aprofitaments d'aigua afectats per les disposicions transitòries de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, que estiguin en possessió de les autoritzacions corresponents atorgades per l'organisme competent en matèria minera o hidràulica amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'esmentada Llei d'aigües, o que, si no les tenen, puguin acreditar que els aprofitaments són anteriors a l'entrada en vigor del Decret Llei 11/1968, de 16 d'agost; del Decret 632/1972, de 23 de març; o del Decret 3382/1973, de 21 de desembre, pel que fa a l'àmbit territorial de cada una de les illes de Mallorca, d'Eivissa, de Menorca i de Formentera, respectivament, un termini de tres anys comptadors a partir de la publicació d'aquesta disposició en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Disposició addicional sisena. Comunicació prèvia dels usos privatis d'aigües a l'aplicació de l'article 54.2 del Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova la Llei d'aigües

Els usos privatis d'aigües a què es refereix l'article 54.2 del Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües, a l'àmbit de les

¹⁰ Disposició derogada per la LOUS (§9).

¹¹ Aquesta disposició s'ha d'entendre derogada, atès que la LOUS (§9) ha derogat expressament la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació (*BOCAIB núm. 77, de 28 de juny*).

¹² Apartats 1, 2 i 4 derogats per la LOUS (§9).

¹³ Disposició derogada per la LOUS (§9).

Illes Balears s'ha de subjectar a la comunicació prèvia a l'administració hidràulica, d'acord amb el que preveu l'article 71 bis de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, introduït per la Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la Llei sobre el lliure accés a les activitats de serveis i al seu exercici, en el termes que, si cal, es determinin reglamentàriament, sens perjudici de l'aplicació directa i immediata d'aquesta norma.

El règim de les autoritzacions atorgades durant la vigència de l'article 22.1 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, com també del Decret 51/2005, de 6 de març, pel qual es regula el procediment d'atorgament de les autoritzacions d'explotació d'aigües subterrànies amb volum inferior a 7.000 m³/any i la intervenció dels directors facultatius i les empreses de sondejos, s'ha de determinar reglamentàriament.

Disposició addicional setena. Compleció de trames urbanes en zones costaneres

1. No constituïran àrea de protecció territorial a què es refereix l'article 19.1.e).1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, els terrenys confrontants amb la ribera de la mar que el planejament general assigni a àrea de desenvolupament urbà per concórrer-hi la totalitat de les circumstàncies següents:

- a) Constituir enclavaments de discontinuïtat en àrees amb desenvolupament urbà consolidat.
- b) Confinar amb àrea de desenvolupament urbà en més d'un 90% del seu perímetre distint de la ribera de la mar.
- c) No intersecar la ribera de la mar en cap dels seus límits amb sòl rústic.
- d) Resultar convenient el seu desenvolupament urbanístic per permetre la continuïtat dels sistemes estructurals del teixit urbà i dotar-lo de coherència.
- e) Tenir una superfície inferior a 15 hectàrees.

2. Les modificacions en la delimitació de les àrees excloses de protecció territorial que resultin de l'aplicació de l'establert en aquesta llei, seran definides pel planejament general conformement als criteris que l'article 19.2 de l'esmentada Llei 6/1999, de 3 d'abril, estableix.

Disposició addicional vuitena. Modificacions a la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears

S'afegeix un nou apartat 3 a l'article 64 de la Llei 3/2003, amb el contingut següent:

«3. No obstant el que estableixen els apartats anteriors, i sense perjudici de les competències de direcció que corresponen al Consell de Govern, l'òrgan de contractació centralitzada en l'àmbit de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears i dels ens del sector públic autonòmic és el conseller competent en matèria de contractació pública que, a aquests efectes, pot declarar de contractació centralitzada els subministraments, les obres i els serveis que es contractin de forma general i amb característiques essencialment homogènies pels diferents òrgans de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears i pels ens del sector públic autonòmic.»

Disposició addicional novena. Norma territorial transitòria prèvia a la modificació del Pla Territorial Insular de Menorca

1. De forma excepcional, es faculta el Consell Insular de Menorca perquè pugui aprovar una norma territorial transitòria que desplaci la regulació del Pla territorial insular i vinculi el planejament urbanístic de l'illa. Aquesta norma s'ha de tramitar d'acord amb el

procediment previst en aquesta disposició i romandrà vigent fins que s'aprovi definitivament la modificació del Pla territorial insular de Menorca.¹⁴

2. El contingut de la norma serà el propi del pla territorial i se subjectarà al que es determina a les Directrius d'Ordenació Territorial i als plans directors sectorials de competència del Govern de les Illes Balears. De forma específica, la norma, entre altres continguts, podrà:

- a) Fixar una ordenació pròpia del pla territorial insular d'acord amb el disposat a la Llei 14/2000, d'ordenació territorial.¹⁵
- b) Suspendre la vigència de determinacions del pla territorial insular que es considerin incompatibles amb l'ordenació que fixi.
- c) Legitimar l'execució d'actuacions, amb els condicionants que es prevegin, sempre que s'ordenin de forma detallada en la mateixa norma territorial transitòria, sense que esdevengui necessari incorporar-les al planejament urbanístic. En tot cas, aquesta legitimació no eximeix el promotor de l'obligació d'obtenir les autoritzacions administratives pertinents, inclosa la tramitació ambiental que correspongui d'acord amb la legislació vigent.

3. El procediment per aprovar la norma territorial transitòria serà el següent:

- a) L'aprovació inicial correspon al mateix òrgan que sigui competent per aprovar inicialment el Pla Territorial Insular de Menorca.¹⁶
- b) Amb l'aprovació inicial s'obrirà un termini d'informació pública no inferior a vint dies per formular-hi al·legacions, per la qual cosa s'han de publicar els anuncis corresponents al *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en un dels diaris de major circulació de l'illa. Al mateix temps se sol·licitarà informe als ajuntaments de Menorca i al Govern de les Illes Balears. L'informe serà emès en el termini d'un mes des de la recepció de la sol·licitud, transcorregut el qual s'entendrà favorable.
- c) Una vegada estudiats les al·legacions i els informes emesos, el mateix òrgan que va aprovar inicialment la norma territorial transitòria l'aprovarà definitivament en el termini màxim de sis mesos, comptadors des de la finalització del termini per a al·legacions i informes, transcorregut el qual tots els actes de tramitació restaran sense cap efecte.

4. L'aprovació inicial de la norma territorial transitòria implica la suspensió de l'atorgament de llicències i d'autoritzacions per a totes aquelles actuacions que no s'ajustin a les seves determinacions.

5. La tramitació de la norma territorial transitòria se sotmetrà al tràmit d'avaluació ambiental previst a l'apartat 1 de la disposició addicional setena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

Disposició addicional desena. Redelimitació del planejament general de l'illa d'Eivissa de l'àmbit dels conjunts històrics¹⁷

1. Excepcionalment es faculta el planejament general municipal perquè efectui una nova delimitació d'aquells conjunts històrics de l'illa que van ser declarats bé d'interès cultural pel

¹⁴ En virtut d'aquesta habilitació, el Consell Insular de Menorca, en sessió extraordinària i urgent de dia 22 de desembre de 2014 (*BOIB núm. 3, de 5 de gener de 2015*), va aprovar definitivament la norma territorial transitòria.

¹⁵ *Vid.* art. 9 LOT (§7).

¹⁶ D'acord amb l'art 10.1 b LOT (§7), l'aprovació inicial del Pla Territorial Insular correspon al ple del Consell Insular.

¹⁷ *Vid.* art. 9 del DL 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (*BOIB núm. 174, de 28 de novembre*).

Consell d'Eivissa i Formentera el 29 de març de 1996 (BOE núm. 138, de 7 de juny de 1996), i integrats per l'església i la zona compresa en el radi dels 250 metres des del seu centre, que substituirà la delimitació actualment vigent. La nova delimitació esmentada ha d'incloure en tot cas les esglésies, així com els elements adjacents a aquestes que, conformement amb l'article 6.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, siguin mereixedors de protecció. L'ordenació que s'estableixi respecte dels esmentats conjunts s'ha d'ajustar al que assenyalen els articles 39 i 41.2 de la llei esmentada.

2. El planejament general haurà de definir, a més, per a cada un dels conjunts delimitats, els respectius entorns de protecció i establir-ne l'ordenació, conservant-ne el caràcter arquitectònic i paisatgístic, preveient espais lliures contigus a les esglésies que permetin la seva adequada contemplació i ordenant-los per mitjà de tipologies edificatòries conformes amb el caràcter esmentat que, excepte consolidació majoritària en alguna illa d'una altra superior, no poden superar l'altura de planta baixa i planta pis.

3. L'ordenació que s'estableixi respecte dels teixits urbans no inclosos en l'àmbit dels conjunts ni en el dels respectius entorns de protecció, així com respecte dels terrenys rústics limítrofs amb aquests, haurà de mantenir la silueta paisatgística del conjunt i del seu entorn de protecció.

4. En tot cas, s'han de catalogar i protegir els béns immobles de valor patrimonial existents en tota la zona objecte d'ordenació.

5. Per acollir-se al previst en el present article, l'aprovació inicial de l'instrument de planejament municipal requerirà prèviament l'informe favorable de l'òrgan competent del consell insular en matèria de patrimoni.

Disposició addicional onzena. Modificació de l'article 1 i de l'annex I de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió

Es modifiquen l'article 1 i l'annex I de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió, que han de tenir la redacció següent:

«Article 1. Ordenació del sistema general d'equipaments i infraestructures supramunicipal de Sa Coma a l'illa d'Eivissa

1. Es qualifica com a sistema general un àmbit d'actuació de caràcter supramunicipal en els terrenys de l'antic aquarterament de Sa Coma, a l'illa d'Eivissa, per a la implantació i l'execució d'equipaments i infraestructures, segons la delimitació i l'ordenació que recull l'annex I d'aquesta llei. En conseqüència, s'ajusten els límits de l'àrea natural d'especial interès a la nova delimitació.

2. Tal qualificació implica la declaració d'interès general per a les actuacions que en l'àmbit d'aquest sistema general es plantegin en sòl rústic, així com, qualsevol que sigui la classificació del sòl, el dret a obtenir directament, sense la prèvia tramitació d'instrument urbanístic i sense necessitat de prèvia adaptació del planejament municipal, les corresponents llicències municipals que s'ajustin a l'ordenació recollida en l'annex I d'aquesta llei per a la implantació i l'execució d'equipaments i infraestructures en aquest àmbit. Així mateix, la declaració d'utilitat pública per a l'execució d'infraestructures i equipaments facultarà la desafectació dels terrenys necessaris per a la seva implantació.

3. La concreció dels projectes a executar en aquest àmbit serà acordada pel Ple del Consell Insular d'Eivissa, oït el Consell d'Alcaldes d'Eivissa i previ informe favorable del/s ajuntament/s en l'àmbit territorial del/s qual/s se situïn els corresponents projectes, pel que fa a les actuacions a realitzar en el seu respectiu terme municipal.

Correspondrà a l'ajuntament competent per raó del territori l'atorgament de les autoritzacions administratives legitimadores de les actuacions d'edificació i/o transformació urbanística.

4. Les determinacions previstes en aquest article i en l'annex I d'aquesta llei vinculen directament el planejament urbanístic i territorial, que haurà d'adaptar-s'hi a la primera modificació o revisió que es formulï.»

Annex I de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió

«ANNEX I

1. Delimitació¹⁸

2. Ordenació del sistema general supramunicipal:

I. Usos admesos

1. Equipaments i infraestructures de seguretat i emergències per a la protecció de la ciutadania i el medi.
2. Equipaments i infraestructures educatives, socials i administratives.
3. Equipaments i infraestructures tècniques relacionades amb l'abastament, el sanejament i l'energia, la protecció i la gestió del medi, els serveis urbanístics, els esports i el lleure.
4. Usos relacionats amb la mobilitat, la transformació urbanística i dels espais lliures, la xarxa viària i les xarxes de serveis urbanístics necessaris, l'estacionament de vehicles, etc.

I.I Els usos esmentats es consideren, en tot cas, ús específic admès.

- II. Tipologia d'edificació: aïllada, podent optar per altres tipologies diferents prèvia formulació d'estudi de detall mitjançant el qual es justifiqui l'adequada implantació de l'edifici en el seu entorn.
- III. Condicions de l'edificació: els paràmetres d'aplicació seran els necessaris en funció de les característiques i necessitats de l'ús o els usos a què es destinen les edificacions i instal·lacions.
- IV. Actuacions de transformació urbanística: es podran executar aquelles actuacions de transformació urbanística que siguin necessàries per a aquest àmbit; així mateix, els projectes d'edificació podran incorporar actuacions de dotació i/o compleció de les infraestructures que siguin necessàries per donar suport a l'edificació.
- V. Condicions mediambientals: la totalitat d'actuacions que es plantegin han d'adoptar mesures d'integració paisatgística, que podran així mateix afectar el seu entorn i anar acompanyades de la implantació d'usos relacionats amb l'educació ambiental.»

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Sòls classificats com urbans

Els sòls classificats com urbans i que a l'entrada en vigor de la present llei es trobin en la situació de sòl rural, es mantindran en aquesta classificació i se sotmetran al règim jurídic vigent en el moment de la seva ordenació detallada, sempre que iniciïn l'execució de la seva

¹⁸ Vid. *BOIB núm. 91, de 23 de juny de 2012* (p. 11).

transformació urbanística en el termini màxim de 3 anys a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta llei. El mateix serà d'aplicació als terrenys urbans en situació de rurals que no comptin amb ordenació detallada, si bé en aquest cas el termini màxim serà de 4 anys.

Transcorreguts aquests terminis sense que s'hagi iniciat l'execució de la transformació urbanística, els terrenys passaran a tenir la classificació de sòl urbanitzable i hauran de sotmetre's al règim de deures i càrregues previst a la present llei.¹⁹

Disposició transitòria segona. Cessions i reserva per a habitatges protegits en el planejament vigent²⁰

Sens perjudici que l'ajuntament estableixi altres determinacions:

- a) El percentatge de cessions de les actuacions de transformació urbanística a què es refereix l'article 8 d'aquesta llei serà el vigent a la data en què es va aprovar definitivament l'ordenació del seu àmbit, amb un mínim del 10%.
- b) La reserva a què es refereix l'article 10 d'aquesta llei únicament serà exigible quan l'ordenació dels àmbits que hi són sotmesos s'hagi aprovat inicialment amb posterioritat a la data d'1 de juliol de 2007.

Disposició transitòria tercera. Expedients de disciplina urbanística iniciats abans de vigir la present llei

La present llei no és d'aplicació als expedients de disciplina urbanística iniciats abans de la seva vigència, excepte si d'això es pogués derivar la imposició d'una multa d'inferior quantia.

Disposició transitòria quarta. Formulacions, revisions o modificacions dels instruments de planejament urbanístic

Les formulacions, revisions o modificacions dels instruments de planejament urbanístic general que es trobin en tramitació hauran d'adaptar-se a les determinacions de la legislació o dels instruments d'ordenació territorial que els afectin quan tals determinacions hagin entrat en vigor amb anterioritat a la data de finalització del termini d'informació pública de l'acord d'aprovació inicial o, si s'escau, del de nova informació pública, realitzat en els procediments relatius a les formulacions, revisions o modificacions esmentades.

Disposició transitòria cinquena. Nuclis rurals²¹

Derogada

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

1. Es deroguen expressament les disposicions següents:
 - a) Els articles 10 i 11 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.

¹⁹ Aquest règim de deures i càrregues, regulat en el capítol II d'aquesta Llei, ha estat derogat i substituït pel règim regulat en els art. 32 i 33 LOUS (§9).

²⁰ En relació amb aquesta disposició, el punt 3r de l'Acord esmentat en la nota 1 estableix que: «ambdues parts concorden que la discrepància manifestada és una causa de la primigènia redacció del precepte esmentat en el Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, norma avui derogada. El nou tenor literal que la Llei 7/2012 dóna a la disposició transitòria esmentada recull les condicions establertes en la disposició transitòria primera del TRLS, per la qual cosa, amb la nova redacció, s'entén que no hi ha contravenció respecte al que es disposa en la legislació estatal en matèria de reserva de sòl per a habitatge protegit.»

²¹ Disposició derogada per la LOUS (§9).

- b) Els articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 i la disposició addicional tercera de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.
- c) L'article 22.1 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, pel qual a l'àmbit de les Illes Balears es deixava sense efecte el contingut de l'apartat segon de l'article 54 del Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, que aprova el text refós de la Llei d'aigües.
- d) La disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.
- e) El número 3 de la disposició transitòria tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears.
- f) L'article 8 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- g) L'article 37, el punt 1 de l'article 38, l'apartat e) de l'article 45 i el segon paràgraf de l'article 47, de la de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.
- h) La Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució de planejament urbanístic municipal.
- i) El darrer paràgraf de l'article 3 de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, en la redacció de l'article 14 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls a la inversió.
- j) El Decret 159/1989, de 28 de desembre, sobre adaptació dels plans generals d'ordenació urbana i de les normes subsidiàries i complementàries de planejament a la Llei 8/1988, d'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.
- k) El Decret 51/2005, de 6 de març, pel qual es regula el procediment d'atorgament de les autoritzacions d'explotació d'aigües subterrànies amb volum inferior a 7.000 m³/any i la intervenció dels directors facultatius i empreses de sondejos.
- l) El Decret 108/2005, de 21 d'octubre, pel qual es regulen les condicions tècniques d'autoritzacions i concessions d'aigües subterrànies i d'execució i abandonament dels sondejos en l'àmbit de les Illes Balears, només en el que es refereix a les autoritzacions d'explotació d'aigües subterrànies amb volum inferior a 7.000 m³/any.
- m) L'apartat 4 de l'article 139 del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
- n) L'apartat 3 de l'article 69 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
- o) El segon paràgraf de l'article 7.3 de la Llei 6/2010, de 17 de juny, per la qual s'adopten mesures urgents per a la reducció del dèficit públic.
- p) La lletra h) de l'article 86 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
- q) L'article 2 del Decret Llei 1/2007, de 23 de novembre, de mesures cautelars fins a l'aprovació de normes de protecció d'àrees d'especial valor ambiental per a les Illes Balears.

2. Queden derogats el Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, i totes aquelles altres disposicions que s'oposin al que disposa aquesta llei, la contradiguin o hi resultin incompatibles.

DISPOSICIÓ FINAL

Disposició final. Entrada en vigor

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

§15

LLEI 4/2008, DE 14 DE MAIG, DE MESURES URGENTS PER A UN DESENVOLUPAMENT TERRITORIAL SOSTENIBLE A LES ILLES BALEARS

*(BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008;
BOE núm. 136, de 5 de juny de 2008)*¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

Els poders públics de les Illes Balears han de tenir com a orientació bàsica el desenvolupament econòmic i social, el qual no ha de comportar una pèrdua de la diversitat i la singularitat del territori, ni dels recursos naturals i patrimonials.

La preocupació per aconseguir un desenvolupament sostenible que procuri el benestar de la població i la preservació dels recursos naturals ha inspirat l'aprovació d'un seguit de lleis i normes orientades a aquest objectiu.

D'altra banda, els poders públics de les Illes Balears han de contribuir a protegir de forma efectiva els espais naturals i les àrees rurals i a preservar el paisatge com a un valor cultural i social i també com a actiu econòmic del territori. De fet, els valors estètics i identitaris del paisatge prenen cada vegada més dimensió social i han de ser objecte irrenunciable de consideració pública.

Igualment, el fet insular és una característica fonamental per entendre la realitat de les Illes Balears, i s'ha de tenir ben present a l'hora de planificar el futur territorial, econòmic i ambiental. Un territori reduït, uns recursos naturals escassos i una població cada vegada més nombrosa fan evident la necessitat de reorientar les pautes de desenvolupament del territori i evitar l'ocupació de les zones paisatgísticament més valuoses o les àrees amb valors naturals i culturals inqüestionables. De la mateixa manera s'ha de fomentar un ús eficient del sòl i s'han d'impulsar criteris racionals dels processos d'ocupació del sòl.

II

L'article 23 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, reformat mitjançant la Llei Orgànica 1/2007, de 28 de febrer, disposa:

1. Tota persona té dret a gaudir d'una vida i un medi ambient segur i sa. Les administracions públiques de les Illes Balears, en l'àmbit de les seves competències, protegiran el medi ambient i impulsaran un model de desenvolupament equitatiu, territorialment equilibrat i sostenible.
2. Els poders públics de la comunitat autònoma han de vetllar per la defensa i la protecció de la naturalesa, del territori, del medi ambient i del paisatge. Han d'establir polítiques de gestió, ordenació i millora de la seva qualitat harmonitzant-les

¹ Aquesta Llei ha estat modificada, entre d'altres, per les disposicions següents: DL 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (*BOIB núm. 174, de 28 de novembre*); Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (*BOIB núm. 94, de 22 de juny*); Llei 7/2012, de 13 de juny (§14); LOUS (§9), i DL 3/2014, de 5 de desembre, de mesures urgents destinades a potenciar la qualitat, la competitivitat i la desestacionalització turística a les Illes Balears (*BOIB núm. 167, de 6 de desembre*).

amb les transformacions que es produeixen per l'evolució social, econòmica i ambiental. Així mateix, la Comunitat Autònoma ha de cooperar amb les instàncies nacionals i internacionals en l'avaluació i en les iniciatives relacionades amb el medi ambient i el clima.

3. Les administracions públiques de les Illes Balears promouran polítiques d'equilibri territorial entre les zones costaneres i les de l'interior.

La preocupació per al manteniment d'un medi ambient adequat suposa una autèntica presa de consciència de la dimensió ambiental o ecològica, que han d'atendre els poders públics i que es tradueix en l'adopció de les mesures pertinents per a la protecció del medi ambient, la conservació de la naturalesa i la defensa del paisatge, elements naturals i conjunts històrics i artístics.

Des d'una perspectiva constitucional i estatutària, si es produeix un supòsit de fet que ha de ser protegit, com poden ser les construccions o la instal·lació de qualsevol element que limiti el camp visual per a la contemplació dels valors naturals o que rompi l'harmonia del paisatge, com a conseqüència d'una activitat humana que pretén incidir sobre la situació natural, han de ser els poders públics de les Illes Balears els que prohibeixin aquestes actuacions.

El principi de precaució és una de les darreres eines que la Unió Europea dedica a la protecció del medi ambient. Aquest principi requereix la constatació de tres circumstàncies específiques: una avaluació científica que analitzi el territori, la determinació del risc i de les conseqüències potencials de la inactivitat de les administracions públiques i la possibilitat de la participació dels representants democràtics en l'establiment de les mesures de contenció de l'alteració mediambiental i paisatgística.

Aquest principi de precaució és un dels fonaments d'aquesta llei.

III

Aquesta llei té per objecte l'establiment d'unes mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears i es configura en cinc capítols, dues disposicions addicionals, una transitòria, una àmplia derogatòria i dues finals.

El capítol I regula les categories del sòl, les reserves per a habitatge protegit i la cessió de terrenys com a conseqüència de les accions de transformació urbanística i ús del sòl.

Atès que les Illes Balears no disposen encara d'una normativa autonòmica reguladora del règim del sòl, és necessari establir els conceptes de sòl urbà (tot distingint entre el consolidat i el no consolidat), els serveis urbanístics bàsics i el concepte de solar, com a elements essencials que serveixen per aplicar les reserves de sòl per a habitatge protegit, que són uns dels pressuposts bàsics del Govern de les Illes Balears.

Finalment, en aquest capítol es desenvolupa parcialment la Llei estatal 8/2007, de 28 de maig, del sòl, i es fixa el percentatge de la cessió de terrenys que han de ser entregats a l'ajuntament respectiu com a conseqüència d'una actuació de transformació urbanística.

El capítol II fixa unes determinacions aplicables als camps de golf, com a conseqüència de la derogació íntegra de la Llei 12/1988, de 17 de novembre. Aquestes determinacions tenen els seus eixos principals en la prohibició d'aquestes instal·lacions esportives en els terrenys que no ho permetin, així com la possibilitat de la denegació de la declaració d'interès general sobre la base de criteris d'inoportunitat d'implantació d'aquests usos per raons de la seva incidència territorial o paisatgística, l'afectació als recursos naturals, l'oferta de camps de golf ja implantada a cada illa o àrea homogènia, així com per aplicació del principi de desenvolupament sostenible.

Un altre element important d'aquestes regulacions és la prohibició d'usos residencials o d'allotjaments turístics.

Finalment, es regula que en el procediment administratiu s'exigirà sempre l'estudi d'avaluació d'impacte ambiental pertinent.

El capítol III regula unes determinades modificacions de la Llei 1/1991, de 30 de gener, de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Aquestes modificacions signifiquen l'ampliació de l'àmbit de determinades àrees d'especial protecció a les illes de Mallorca i d'Eivissa, atès que en els espais que es protegeixen es constaten valors naturals, paisatgístics i patrimonials que exigeixen la seva conservació i defensa.

Així mateix, atès que des de l'any 1991 s'han aprovat diverses normes urbanístiques i territorials, i també en aplicació d'aquesta llei, s'han modificat la classificació i la categoria de determinats terrenys que quedaren inicialment exclosos a l'annex II de la Llei 1/1991, de 30 de gener, abans esmentada, i es considera necessari, per raons de seguretat jurídica, explicitar-ne les circumstàncies d'aplicació al dia d'avui. En particular, això significa la modificació de terrenys dels municipis d'Andratx, Banyalbufar, Valldemossa, Sóller, Escorca, Esporles i Sant Joan de Labritja.

Aquesta llei regula expressament la situació peculiar i concreta de determinades àrees d'Eivissa, que requereixen un tractament especial, amb intervenció de les administracions públiques, per tal de recuperar i preservar l'entorn litoral d'alt valor paisatgístic i natural.

Aquest capítol concreta que les disposicions de la Llei 1/1991, de 30 de gener, ja esmentada, tenen el caràcter de mínimes i podran ser augmentades pels plans d'ordenació territorial o pels instruments de planejament general.

El capítol IV regula l'ampliació de l'àmbit del sistema d'equipament comunitari sanitari de l'hospital de referència de les Illes Balears. L'aprovació, l'adjudicació i l'inici de l'execució del projecte de construcció de l'hospital de referència de les Illes Balears ha posat de manifest la necessitat d'ampliar la superfície per aconseguir un entorn sanitari de qualitat per a l'hospital, el qual incorpori una àrea d'aïllament vegetal, amb possibles usos esportius o accessoris dels sanitaris, i doni una solució adequada a la seva integració a l'estructura urbana alhora que respecti el seu context rural.

El capítol V regula una citació a termini als ajuntaments de les Illes Balears que encara no tinguin aprovat el seu catàleg de protecció del patrimoni històric, tot i que permet les possibles modificacions o revisions dels instruments de planejament general quan tinguin finalitats públiques.

Aquesta llei regula també el règim dels actes fermes i la seva aplicació procedimental a les sol·licituds en tràmit que es refereixen a les disposicions addicional primera i transitòria.

La disposició derogatòria d'aquesta llei aconsegueix un dels objectius de la seva promulgació en derogar, expressament, totes i cadascuna de les disposicions legals singulars que s'han aprovat com a conseqüència d'actuacions particulars i pròpies d'unes circumstàncies molt allunyades d'un tractament general i igualitari per a la ciutadania.

En conseqüència, es deroguen algunes modificacions de la Llei d'espais naturals de 1991, així com les excepcions per legalitzar habitatges unifamiliars a les àrees de protecció territorial costaneres de l'illa d'Eivissa; l'omissió d'una part del Pla especial de protecció d'Es Trenc i Es Salobrar de Campos; l'excepció de mantenir com a sòl urbanitzable determinats terrenys encara que no disposassin de projecte d'urbanització; algunes modificacions singulars de la Llei de mesures específiques per a les illes d'Eivissa i Formentera en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i turisme; la disposició de la Llei municipal i de règim local de les Illes Balears sobre reserves mínimes per a habitatge subjecte a règim de protecció, que ha resultat ser inaplicable; i l'excepcionalitat per a les obres, instal·lacions, activitats i establiments de temporada en el litoral.

Finalment, la llei incorpora tres annexos per visualitzar l'àmbit de les seves modificacions i es considera que amb aquesta disposició legislativa, de caràcter urgent, s'inicia un camí cap a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, la qual cosa és una de les aspiracions bàsiques de la ciutadania de les Illes Balears i dels seus visitants.

**CAPÍTOL I
CATEGORIES DEL SÒL,
RESERVES I CESSIONS DE TERRENY²**

Article 1. Concepte de sòl urbà

Derogat

Article 2. Serveis urbanístics bàsics

Derogat

Article 3. Concepte de solar

Derogat

Article 4. Concepte de sòl urbà consolidat

Derogat

Article 5. Concepte de sòl urbà no consolidat

Derogat

Article 6. Reserva de sòl per a habitatge protegit

Derogat

Article 7. Cessions de terrenys

Derogat

Article 7 bis. Suspensió de tramitacions i de llicències derivades del planejament

Derogat

**CAPÍTOL II
DETERMINACIONS APLICABLES
ALS CAMPS DE GOLF**

Article 8. Regulació de les declaracions d'interès general per a les instal·lacions de camps de golf³

Derogat

**CAPÍTOL III
MODIFICACIONS DE LA LLEI 1/1991, DE 30 DE GENER,
D'ESPais NATURALs I DE RÈGIM URBANÍSTIC
DE LES ÀREES D'ESPECIAL PROTECCIÓ
DE LES ILLES BALEARS**

Article 9. Modificacions de l'àmbit d'algunes àrees d'especial protecció

1. Es modifica l'annex I, cartografia, de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears:

² Els art. 1 a 7 han estat derogats per la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14). L'art. 7 bis ha estat derogat per la LOUS (§9).

³ Article derogat per la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14).

- A) A l'illa de Mallorca es modifica parcialment la cartografia d'acord amb l'annex A d'aquesta llei, i s'amplien els àmbits de les àrees d'especial protecció que s'indiquen a continuació:
- a) Número 4. La Victòria.
 - b) Número 8. Dunes de Son Real.
 - c) Número 21. Punta Negra – Cala Mitjana.
 - d) Número 25. Marina de Lluçmajor.
 - e) Número 28. Cap de Cala Figuera – Rafalbetx.
 - f) Número 30. Cap des Llamp.
 - g) Número 47. Àrees naturals de la Serra de Tramuntana.
- B) A l'illa d'Eivissa es modifica parcialment la cartografia d'acord amb l'annex B d'aquesta llei, i s'amplien els àmbits de les àrees d'especial protecció que s'indiquen a continuació:
- a) Número 2. Cap Llibrell – Cap Martinet.
 - b) Número 6. Cap Llentrisca – sa Talaiaassa.
 - c) Número 7. Cala Comte – Cala Bassa.
 - d) Número 10. Àrees naturals dels Amunts d'Eivissa.

A partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, els sòls objecte de l'ampliació dels àmbits a què es refereix aquest punt passen a tenir la classificació de sòl rústic, amb el règim de protecció que pertorqui segons la categoria de sòl que s'estableix a la cartografia dels annexos A i B.

2. S'exclouen de la llista de l'apartat 1 de l'annex II de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, 'Relació de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització situats totalment o parcialment dins la delimitació de la Serra de Tramuntana, que es mantenen', atès que ja ostenten la classificació de sòl rústic pels distints instruments de planejament o d'ordenació posteriors o per aquesta llei, els àmbits següents:

ANDRATX

* Pla parcial de Monport 3a fase (Aprovació definitiva 5-4-88).

BANYALBUFAR

* Pla parcial 1r sector 1a fase polígon T-2, Port des Canonge (aprovació definitiva 7-4-75).

* Pla parcial 1r sector 2a fase polígon T-2, Port des Canonge (aprovació definitiva 17-10-77).

VALLDEMOSSA

* Pla parcial sector 'Chopin' (aprovació definitiva 24-3-81).

SÓLLER

* Sector SUP núm. 1.

* Sector SUP núm. 2.

* Pla parcial sector núm. 6 'Can Rul·lan' (aprovació definitiva 8-10-85).

* Pla parcial sector núm. 9 'Béns d'Avall' (aprovació definitiva 27-5-87).

ESCORÇA

* Pla parcial polígon 2, Cala Tuent (aprovació definitiva 26-7-76).

* Pla parcial polígon 6, Cala Tuent (aprovació definitiva 6-3-78).

ESPORLES

* Pla parcial d'Es Verger (aprovació definitiva 8-5-85).

3. En aplicació de l'article 9.1 d'aquesta llei, s'exclou de la llista de l'apartat 2 de l'annex II de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears 'Relació de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització situats

totalment o parcialment dins la delimitació dels Amunts d'Eivissa que es mantenen', l'epígraf 'Pla parcial 'Benirràs' (aprovació definitiva 19-6-84)', del municipi de Sant Joan de Labritja.

4. Per tal de procedir a la reconversió territorial i paisatgística de les zones a), c) i d) del punt 1.B anterior, es fixen les mesures següents:

- a) En el termini de sis mesos a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern de les Illes Balears i el Consell Insular d'Eivissa constituïran un consorci de reconversió territorial i paisatgística, al qual es podran adherir els ajuntaments afectats, que tindrà com a finalitat l'ordenació d'aquestes zones i la seva recuperació paisatgística.
- b) El Consorci de reconversió territorial i paisatgística, una vegada avaluada la situació, proposarà les mesures adients per compensar una possible pèrdua de l'aprofitament urbanístic en terrenys qualificats com a àrea de transició pel Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera; així mateix elaborarà l'estudi econòmic i financer pertinent per a l'execució de l'ordenació de cada zona i la seva recuperació paisatgística, prèvia consideració del grau de consolidació del sòl reclassificat d'acord amb les determinacions del capítol I d'aquesta llei relatives al sòl urbà consolidat. Les responsabilitats patrimonials derivades de l'execució dels acords del Consorci correspondran al Govern de les Illes Balears d'acord amb les condicions que fixin els estatuts del Consorci.
- c) La selecció dels terrenys es realitzarà, si s'escau, mitjançant convocatòria pública.
- d) El Consorci de reconversió territorial i paisatgística promourà la tramitació de plans especials per a l'ordenació de cada zona i la seva execució, d'acord amb allò previst a la normativa urbanística.

Article 10. Modificació de la disposició addicional cinquena

Es modifica la disposició addicional cinquena de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, la qual ha de tenir la redacció següent:

«Disposició addicional cinquena

Les disposicions d'aquesta llei tenen caràcter de mínimes i, en conseqüència, prevaldran les determinacions dels plans d'ordenació territorial i dels instruments de planejament general que suposin una major restricció.»

CAPÍTOL IV ÀMBIT DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI SANITARI SUPRAMUNICIPAL

Article 11. Equipament sanitari supramunicipal per a la construcció de l'hospital de referència de les Illes Balears⁴

Derogat

⁴ Article derogat pel DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1. Actualment, pel que fa a l'ordenació urbanística del sistema general sanitari supraïnsular, *vid.* art. 18 del DL 3/2014, de 5 de desembre, esmentat en la nota 1. Quant a la tramitació del pla especial i a la resta d'instruments prevists en aquest art. 18, s'ha de tenir en compte la regulació continguda en la LOUS (§9).

CAPÍTOL V
MODIFICACIONS DE LA LLEI 2/2006, DE 10 DE MARÇ,
DE REFORMA DE LA LLEI 12/1998, DE PATRIMONI
HISTÒRIC DE LES ILLES BALEARS

Article 12. Modificació de la Llei 2/2006, de 10 de març

Es modifica l'article únic de la Llei 2/2006, de 10 de març, de reforma de la Llei 12/1998, de patrimoni històric de les Illes Balears. En conseqüència, la disposició transitòria tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, tindrà la redacció següent:

«Disposició transitòria tercera. Redacció dels catàlegs municipals

1. Els ajuntaments de les Illes Balears que no tinguin Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric aprovat definitivament, disposaran fins al dia 1 de gener del 2009 per modificar els seus instruments de planejament general amb la finalitat d'incloure-hi el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric.
2. En el cas d'incomplir-se aquest termini, la formació del Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric haurà de tramitar-se conjuntament amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.
3. Això no obstant, es poden aprovar modificacions o revisions dels instruments de planejament general, encara que no disposin de Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric, quan aquestes tinguin com a objecte exclusiu qualcuna de les finalitats expressades al punt segon de la disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.»

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Règim dels actes fermes

No quedarà alterada l'eficàcia dels actes administratius fermes que s'hagin dictat en aplicació de les normes que es deroguen mitjançant aquesta llei.

Disposició addicional segona. Compliment de dotacions mínimes

Els municipis d'Andratx i de Santa Eulàlia del Riu, atès que queden afectats significativament en els estàndards de zones verdes per les disposicions d'aquesta llei, podran delimitar zones verdes equivalents dins el sòl rústic com a part del sistema general d'espais lliures públics i als efectes del compliment de les dotacions mínimes que per a aquest ús preveu la legislació vigent. Aquest ús haurà de ser compatible amb el règim de protecció del sòl en què s'ubiqui i en cap cas no suposarà un canvi en la classificació del sòl ni en la seva qualificació.

Disposició addicional tercera⁵

Derogada

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Disposició transitòria. Aplicació procedimental de la llei a les sol·licituds en tràmit

Les sol·licituds d'autoritzacions i llicències administratives que es trobaven en tramitació a l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2007, de 23 de novembre, de mesures cautelars fins a l'aprovació de normes de protecció d'àrees d'especial valor ambiental per a les Illes Balears,

⁵ Disposició derogada per la Llei 7/2012, de 13 de juny (§14).

es resoldran d'acord amb la normativa vigent en el moment de dictar la resolució, sempre que aquest es produeixi dins del termini màxim establert per a això. Si no fos així, es resoldran d'acord amb la normativa en vigor al temps de venciment del termini màxim per resoldre's.⁶

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogats:

1. Íntegrament la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf.
2. L'article 16 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
3. L'apartat 2 de l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears, la qual afegia un apartat a la disposició transitòria sisena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.
4. De la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives:
 - a) La disposició addicional divuitena, que possibilitava, excepcionalment, la legalització d'habitatges unifamiliars a les àrees de protecció territorial costaneres de l'illa d'Eivissa.
 - b) La disposició addicional vint-i-unena, que possibilitava l'autorització d'un equipament i deixava sense efecte el pla especial de protecció d'Es Trenc i Es Salobrar de Campos.
 - c) La disposició addicional vint-i-quatrena, que possibilitava l'excepció de mantenir com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització determinats terrenys encara que no disposassin de projecte d'urbanització.
5. De la Llei 11/2005, de 7 de desembre, de mesures específiques i tributàries per a les illes d'Eivissa i Formentera en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i turisme:
 - a) L'apartat 1.b) de l'article 3, que exceptuava els efectes de l'aplicació de l'àrea de protecció territorial costanera a Eivissa i a Formentera.
 - b) Se suprimeix la menció de l'apartat b) del punt 2 de l'article 3.
 - c) L'apartat 1.a) de l'article 4, que permetia la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a zones prohibides o no aptes per ubicar-hi habitatges mitjançant l'assignació d'altres terrenys.
 - d) Els articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 íntegrament.
6. L'apartat 2 de l'article 185 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, sobre reserves mínimes per habitatge subjecte al règim de protecció.
7. La disposició addicional catorzena de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives, que regulava una excepcionalitat per a les obres, les instal·lacions, les activitats i els establiments de temporada en el litoral.
8. Totes les disposicions de rang igual o inferior que s'oposin, contradiguin o siguin incompatibles amb el que es disposa en aquesta llei.

⁶ Vid. art. 139.3 LOUS (§9).

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera. Projecte de llei reguladora de l'ordenació territorial i urbanística

En el termini d'un any a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern de les Illes Balears presentarà a aquesta cambra un projecte de llei reguladora de l'ordenació territorial i urbanística a les Illes Balears.

Disposició final segona. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

ANNEX CARTOGRÀFIC A⁷

(...)

ANNEX B

(...)

ANNEX C

(...)

⁷ Els annexos es poden consultar en el [BOIB núm. 68, de 17 de maig de 2008](#).

§16

LLEI 11/2005, DE 7 DE DESEMBRE, DE MESURES ESPECÍFIQUES I TRIBUTÀRIES PER A LES ILLES D'EIVISSA I FORMENTERA EN MATÈRIA D'ORDENACIÓ TERRITORIAL, URBANISME I TURISME

*(BOIB núm. 188, de 15 de desembre de 2005;
BOE núm. 310, de 28 de desembre de 2005)¹*

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Llei de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries va ser modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i de l'urbanisme de les Illes Balears.

L'exposició de motius d'aquesta Llei 9/1999, de 6 d'octubre, assenyalava que “L'actualitat en matèria territorial i urbanística a les Illes Balears es caracteritza, entre altres aspectes, per la intensa pressió edificatòria sobre el sòl rústic, per la necessitat de modificar significativament el contingut de les Directrius d'Ordenació Territorial, aprovades per la recent Llei 6/1999, de 3 d'abril, i d'elaborar, tramitar i aprovar els plans territorials parcials de cada illa”.

Les determinacions d'aquesta llei anomenada “de mesures cautelars i d'emergència” provocaren efectes retroactius i desfavorables als drets legítims dels ciutadans, els quals, en base al principi de la confiança legítima en les institucions, pel que fa a la normativa aplicable al sòl rústic, varen veure's perjudicats de forma injusta i contrària al principi de seguretat jurídica.

Doncs bé, aquesta situació cautelar que assenyalava aquesta llei ha desaparegut. En aquests moments els tres plans territorials que l'article 8.2 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i mesures tributàries, encomanava als consells insulars han estat redactats i aprovats pels ens insulars respectius.

No cal oblidar que ja l'exposició de motius de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, reconeixia que “la configuració de l'arxipèlag facilita que cada una de les Illes dugui a terme l'ordenació del seu territori de manera autònoma a través de les institucions pròpies, i que el Govern de les Illes Balears esdevingui garant dels aspectes de l'ordenació que transcendeixin l'àmbit insular”.

En la mateixa línia, la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori assenyalava com a objectiu primordial de la regulació que les institucions pròpies de cada illa puguin desenvolupar, en l'àmbit respectiu, un model territorial propi.

Per tot l'anterior, una vegada aprovat el Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, el qual recollint el model territorial establert a les Directrius, s'ajusta a les particularitats pròpies de les illes Pitiüses, es fa necessari procedir a dictar mesures de caràcter legislatiu, que garanteixin l'efectivitat del model territorial contingut per a ambdues illes en aquest pla.

Per altra banda, aquestes determinacions no transcendeixen l'àmbit insular, sinó que adapten aspectes de la legislació balear a la idiosincràsia pròpia d'unies Illes amb identitat

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per la Llei 4/2008, de 14 de maig (§15).

diferenciada i amb unes característiques d'assentaments humans totalment diferents a les de la resta de les Illes.

Així, a l'àmbit d'Eivissa i Formentera mitjançant la present llei es deroguen els efectes retroactius que produí la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, sobre els expedients que resultaren afectats per aquesta llei. Es preveuen determinacions per als terrenys on l'ús d'habitatge unifamiliar resulta prohibit, per tal que siguin computables a efectes edificatoris amb les condicions que s'hi preveuen. Així mateix, s'estableixen mesures de compensació en terrenys inedificables per possibilitar la construcció d'un habitatge unifamiliar. Per altra banda, es regula amb caràcter general l'agrupació de les edificacions a sòl rústic, prevista fins ara només per als terrenys qualificats per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals.

S'estableixen diverses mesures d'ordenació que permeten, en determinades condicions, una reducció de la superfície mínima exigible a efectes edificatoris en finques de sòl rústic, amb la finalitat de primar els propietaris tradicionals d'aquests terrenys. En els nuclis rurals a delimitar pels ajuntaments, s'especifica que aquest no resultarà incompatible amb la delimitació de l'àrea de protecció territorial recollida en els instruments d'ordenació territorial. Es recupera allò que ja establí la disposició addicional tercera de les directrius originàries pel que fa a la incorporació a l'ordenació de les edificacions existents respecte de les quals ja no procedeixi adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística. Es faculta el Pla territorial per regular l'ampliació d'habitatges existents en sòl rústic ubicats en zones on l'ús d'habitatge resulti prohibit o no apte per ubicar-hi habitatges i per regular les modalitats, condicions específiques i procediment d'autorització de l'oferta turística a sòl rústic, per tal d'adaptar-les a l'especificitat de cada illa, atès que la normativa sectorial existent a les Illes Balears no reflecteix l'especificitat de les Pitiüses. Aquesta llei preveu la compatibilització de la vinculació de l'activitat de camp de golf sense oferta complementària amb la d'ús d'habitatge, degut a la disseminació pròpia dels assentaments en sòl rústic existent a les Illes que podrien arribar a fer inviable aquest tipus d'oferta que contribueix a la desestacionalització de l'activitat turística. Finalment, en ordre a facilitar el procediment d'adaptació dels planejaments generals municipals als instruments d'ordenació territorial, la llei permet que la seva revisió s'efectuï mitjançant la formulació de normes subsidiàries i complementàries de planejament.

Article 1. Àmbit d'aplicació

Les determinacions establertes en la present llei resultaran d'aplicació a l'àmbit territorial de les illes d'Eivissa i de Formentera.

Article 2. Derogació dels efectes retroactius de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre

L'òrgan competent del Consell Insular podrà informar novament els projectes de construcció d'un habitatge unifamiliar a sòl rústic que, amb la finalitat d'obtenir la pertinent llicència d'obres, es presentaren al corresponent ajuntament entre els dies 13 de juliol del 1999 i el 13 d'octubre del 1999, ambdós inclosos, i que per efecte d'allò disposat a la disposició transitòria² de la Llei 9/1999, del 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears, s'informaren desfavorablement per la comissió insular d'urbanisme per incompliment del requisit de parcel·la mínima o per resultar prohibit l'ús d'habitatge unifamiliar, en aplicació de les determinacions d'aquesta llei.

² Aquesta DT establia que «Tots els projectes de construcció d'un habitatge unifamiliar a sòl rústic que, amb la finalitat d'obtenir la pertinent llicència d'obres, s'hagin presentat al corresponent Ajuntament tres mesos abans de l'entrada en vigor de la present Llei, es resoldran d'acord amb la normativa anterior».

A aquests efectes, prèvia petició de la persona interessada efectuada a l'efecte davant el Consell Insular, els esmentats expedients es resoldran d'acord amb la normativa vigent a la data de sol·licitud de llicència, sense tenir en compte les disposicions que sobre parcel·la mínima o de prohibició d'ús d'habitatge unifamiliar establí la Llei 9/1999, de 6 d'octubre.

Article 3. Determinacions per als terrenys on l'ús d'habitatge unifamiliar resulta prohibit

1. Als efectes del compliment dels requisits d'edificabilitat, ocupació i parcel·la mínima establerts per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, quan una part d'una finca registral s'emplaci en terrenys de sòl rústic on l'ús d'habitatge resulti prohibit o no apte per ubicar-hi habitatges i l'altra part admeti aquest ús, podrà computar-se la superfície dels terrenys on l'ús d'habitatge resulti prohibit o no apte per ubicar-hi habitatges, sempre i quan les noves edificacions se situïn fora d'aquests i en els següents supòsits:

- a) Els qualificats com àrea de protecció territorial de carreteres, a què es refereix l'article 19.1e) e).2 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, computaran en la seva integritat.
- b) *Derogada*³
- c) Els delimitats pels instruments d'ordenació territorial o municipals com no aptes per emplaçar-hi edificacions o de protecció de construccions, computaran en la seva integritat.
- d) Pel que fa als qualificats com Àrea Natural d'Especial Interès d'alt nivell de protecció o qualsevol altra categoria de protecció de la qual resulti que l'ús d'habitatge unifamiliar resulti prohibit, s'aplicaran els paràmetres establerts per a les àrees naturals d'especial interès pels instruments d'ordenació territorial o els establerts pels instruments de planejament municipal en aquella zona, si aquests resultaven més restrictius.

2. Per a l'aplicació del apartat a) i c) del punt 1 d'aquest article es prendran en consideració els paràmetres derivats de la qualificació subjacent d'aquests terrenys, i per a l'apartat d) computaran els paràmetres de les àrees naturals d'especial interès.

Article 4. Mesures de compensació d'inedificabilitat per a l'ús d'habitatge unifamiliar

1. Respecte de les finques registrals de sòl rústic existents i amb la configuració i superfície que tenien abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, de superfície igual o superior a la determinada com mínima per a la categoria en la qual se situïn que resultin totalment incloses en una zona on l'ús d'habitatge resulti prohibit o no apte per ubicar-hi habitatges segons l'ordenació, els instruments de planejament general podran preveure mesures que possibilitin la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, mitjançant:

- a) *Derogada*⁴
- b) L'assignació de terrenys urbanitzables entre els compromisos de desenvolupament dels quals s'inclogui tal condició.
- c) La regulació de la possibilitat d'edificar en parcel·les de sòl rústic on l'ús d'habitatge resulti permès o apte per ubicar-hi habitatges de superfície inferior a la mínima assenyalada a l'ordenació per a la categoria de què es tracti, establint els requisits necessaris per garantir la menor afecció possible als terrenys amb ells confrontats.
- d) La regulació de la possibilitat d'edificar l'habitatge unifamiliar en parcel·les resultants d'una agrupació de l'edificació.

³ Lletra derogada per la Llei 4/2008, de 14 de maig, esmentada en la nota 1.

⁴ Ídem nota anterior.

2. En els casos descrits en els apartats a) i b) serà necessària la cessió al patrimoni municipal en sòl de la finca que origini la compensació.

3. En els casos descrits en els apartats c) i d) haurà de vincular-se a l'habitatge unifamiliar aïllat, a més de la parcel·la en què se situï, la totalitat de la finca registral que origini la compensació, i quedarà tot el conjunt com indivisible.

4. Per a l'aplicació de l'apartat c) d'aquest article, es tendran en compte les següents condicions:

Per a terrenys totalment situats en l'Àrea de Protecció Territorial de costes o en terrenys delimitats pels instruments d'ordenació territorial o municipals com no aptes per emplaçar-hi edificacions o de protecció de construccions, s'haurà de comptar en aquest àmbit amb una finca de superfície igual o superior a la parcel·la mínima de la categoria subjacent.

Per a terrenys totalment situats en l'Àrea Natural d'Especial Interès d'alt nivell de protecció, s'haurà de comptar amb una finca de superfície igual o superior a la parcel·la mínima establerta per a les Àrees Naturals d'Especial Interès per l'instrument d'ordenació territorial o l'establerta pels instruments de planejament municipal en aquella zona, si aquests resultaven més restrictius.

Article 5. Agrupació de l'edificació en sòl rústic⁵

Derogat

Article 6. Mesures d'ordenació per a finques de sòl rústic

Derogat

Article 7. Delimitació de nuclis rurals a les àrees de protecció territorial de costes

Derogat

Article 8. Incorporació a l'ordenació. Mesures tributàries i administratives

Derogat

Article 9. Ampliació d'habitatges existents en sòl rústic

Derogat

Article 10. Regulació de l'oferta turística a sòl rústic

Derogat

Article 11. Compatibilitat de la vinculació a l'activitat de camp de golf

Derogat

Article 12. Revisió dels plans generals d'ordenació urbana mitjançant normes subsidiàries i complementàries⁶

La revisió dels instruments de planejament general vigents, redactats i aprovats d'acord amb el que es disposa a la Llei del sòl de 2 de maig del 1975, podrà efectuar-se mitjançant la formulació de normes subsidiàries i complementàries del planejament quan les característiques del seu desenvolupament urbanístic i capacitat de gestió urbanística municipal així ho aconsellin. Per acollir-se a aquest supòsit, l'aprovació inicial de la revisió requerirà prèviament l'informe favorable de l'òrgan competent del consell insular.

⁵ Els art. 5 a 11 han estat derogats per la Llei 4/2008, de 14 de maig, esmentada en la nota 1.

⁶ Aquest article s'ha d'entendre sense vigència perquè la LOUS (§9) no contempla les normes subsidiàries i complementàries com a instruments de planejament.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queda derogada a l'àmbit territorial de les illes d'Eivissa i Formentera qualsevol disposició de rang legal o reglamentari de caràcter urbanístic, d'ordenació territorial o turístic que s'oposi o contradigui el disposat en aquesta llei.⁷

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta llei entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

⁷ Realment, més que derogació, s'hauria de parlar de desplaçament o pèrdua d'eficàcia de les normes dins l'àmbit territorial d'aquestes illes.

§17

LLEI 3/1993, DE 4 DE MAIG, PER A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT I DE LA SUPRESSIÓ DE LES BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

*(BOIB núm. 62, de 20 de maig de 1993;
BOE núm. 197, de 18 de agosto de 1993)*¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

El principi d'igualtat consagrat a l'article 14 de la Constitució espanyola comporta assegurar a tots els ciutadans l'accessibilitat i la utilització dels espais públics, els edificis i locals de pública concurrència i, alhora, permetre la gradual eliminació de les barreres arquitectòniques ja existents, i això constitueix els objectius fonamentals de l'actuació pública amb la intenció d'afavorir aquesta igualtat de tots els ciutadans. Atesa la importància que la supressió de barreres arquitectòniques té en el procés de la total integració social no sols les persones afectades de disminucions, sinó de totes aquelles que pateixen mobilitat reduïda, es considera imprescindible d'aprovar una llei que garanteixi l'accessibilitat a l'entorn urbà, als edificis i mitjans de transport públic, de fomentar aquest objectiu, de controlar el compliment del que es disposa en la norma, i d'establir així mateix un règim sancionador en cas d'incompliment.

II

L'article 9 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears aprovat per Llei Orgànica 2/1983, de 25 de febrer, estableix que les institucions d'autogovern en compliment de les finalitats que els són pròpies, promouran la igualtat entre els ciutadans de les Illes Balears com a principi de la Constitució.

Així mateix l'article 10 de l'Estatut atribueix a la Comunitat Autònoma competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i habitatge d'acord amb el que s'ha exposat, la finalitat de la llei present és de fer ciutats més accessibles i de millorar la qualitat de vida de tota la població per tal d'ampliar el procés d'integració de les persones amb limitacions, que ha tingut punt de partida en la Llei estatal 13/1982, de 7 d'abril d'integració social dels disminuïts.

III

A través de 40 articles, agrupats en un títol preliminar i tres títols, es regulen el control previ dels projectes d'obra i les disposicions sobre el disseny i l'execució per a la supressió de barreres arquitectòniques urbanístiques, en l'edificació i els mitjans de transport (títol I).

És de destacar el règim sancionador que figura al títol II i que es remet a la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística.

Es crea el Consell Assessor per a la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les Barreres Arquitectòniques (títol III) com a òrgan de col·laboració entre les diferents administracions públiques i les entitats que agrupen persones amb mobilitat reduïda amb la finalitat d'aconseguir una adequada col·laboració entre aquestes institucions.

¹ Aquesta Llei ha estat modificada per la Llei 4/2014, de 20 de juny, de transports terrestres i mobilitat sostenible de les Illes Balears *(BOIB núm. 88, de 28 de juny)*.

A les tres disposicions addicionals, s'hi regula l'elaboració en el termini d'un any dels catàlegs d'espais i edificis de titularitat pública que s'han d'adaptar a la llei present, l'habilitació al Govern de la Comunitat Autònoma per al desplegament reglamentari, així com l'actualització periòdica de les sancions econòmiques.

A les quatre disposicions transitòries es fixa un termini suficient per a l'adequació gradual a la llei dels espais públics i dels edificis ja construïts i dels mitjans de transport públics per donar-li efectivitat, el seguiment de la qual correspondrà al Consell Assessor per a la Millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les Barreres Arquitectòniques així mateix, s'hi regula la resolució dels expedients i del termini de prescripció de les infraccions i de les sancions molt greus, fins que no s'adapti la normativa sancionada autonòmica a la legislació bàsica.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1²

La present llei té per objecte de garantir l'accessibilitat a l'entorn urbà, als edificis i als mitjans de transport, a les persones amb mobilitat reduïda o que pateixin qualsevol d'altra limitació; l'eliminació de les barreres que la dificultin, el foment en tots els àmbits socials d'aquest objectiu i el control efectiu del compliment del que s'hi disposa.

Article 2

El que s'estableix en aquesta llei serà aplicable a totes les actuacions públiques o privades en el transport o en matèria urbanística o d'edificació que suposin una nova construcció, una ampliació o una reforma suficientment important, per permetre simultàniament l'eliminació dels elements que hi impedeixen l'accessibilitat.

Article 3

Als efectes de la llei present, en relació amb els conceptes que se citen, s'haurà d'entendre:

- a) Per accessibilitat: la qualitat que té un medi en el qual s'han eliminat les barreres arquitectòniques o s'hi han establert alternatives.
- b) Per barrera arquitectònica: obstacle físic, impediment o similar, que impedeix o limita el moviment de les persones o l'autonomia personal i que es pot trobar en un marc urbanístic, en l'edificació o en els mitjans de transport.
- c) Per itinerari practicable: el recorregut o el camí accessible.
- d) Per ajuda tècnica: els instruments que utilitza la persona com a suport en el desplaçament i els mitjans mecànics o estàtics que complementen o fan possible l'accessibilitat.
- e) Per persona amb mobilitat reduïda: aquella que tingui una disminució que temporalment o permanentment li impedeixi o dificulti el desplaçament.

Article 4

Seràn degudament senyalitzats els llocs que puguin comportar perill per a les persones de mobilitat reduïda.

² Cal tenir en compte la normativa bàsica estatal: RDLEG 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social (*BOE núm. 289, de 3 de desembre*). Vid., també, art. 3.2 *m* LOUS (§9), que determina que les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació, ocupació, transformació i ús del sòl han d'atendre el principi d'accessibilitat universal.

Article 5

El sistema d'alarma o d'emergència comptarà amb senyals lluminoses o sonores intermitents. Amb caràcter general la informació es donarà de forma escrita, sonora o tàtil, d'acord amb el que estableix la llei present i les disposicions que la desenvolupin.

Article 6

El símbol internacional d'accessibilitat serà d'obligada instal·lació en els llocs, espais, edificis i mitjans de transport públics, on no hi hagi barreres arquitectòniques, s'hi donin alternatives o hi hagi un itinerari practicable.

TÍTOL I
DISPOSICIONS SOBRE EL DISSENY I
L'EXECUCIÓ PER A LA SUPRESSIÓ
DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

CAPÍTOL I
BARRERES ARQUITECTÒNIQUES
URBANÍSTIQUES

SECCIÓ 1a
 DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 7

1. Les prescripcions que continguin els plans generals d'ordenació urbana, les normes subsidiàries i els altres instruments de planejament i execució que les despleguin, i també els projectes d'urbanització de dotació de servicis d'obres i d'instal·lacions hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic i observaran les determinacions i els criteris bàsics establerts en el present capítol.³

2. Per a l'atorgament de tot tipus de llicències i autoritzacions serà indispensable el compliment de les prescripcions de la llei present i s'hauran de denegar en el cas contrari.⁴

3. Els plecs de condicions dels contractes administratius contindran clàusules d'adequació al que es disposa en aquesta llei.

Article 8

1. Les barreres arquitectòniques urbanístiques poden originar-se en:

- a) Els elements de la urbanització.
- b) El mobiliari urbà.

2. Es considera element d'urbanització qualsevol component de les obres d'urbanització, entenent per tals obres les referents a: pavimentació, proveïment i distribució d'aigua, sanejament, drenatge, distribució d'energia elèctrica, gas, telefonia i telemàtica, enllumenat públic, jardineria i totes aquelles altres que materialitzen les indicacions del planejament urbanístic.

3. S'entén per mobiliari urbà el conjunt d'objectes existents en les vies i en els espais lliures públics superposats o adossats als elements d'urbanització o edificació de manera que modificar-los o traslladar-los no hi genera alteracions substancials d'aquelles, tals com: semàfors, pals de senyalització i similars, cabines telefòniques, fonts públiques, papereres, para-sols, marquesines, quioscs, jocs infantils i qualssevol altres de naturalesa anàloga.

³ Vid. art. 10.3 de la Llei 8/2013, de 26 de juny (§5) i títol II LOUS (§9).

⁴ Vid. títol VII LOUS (§9).

SECCIÓ 2a
DISPOSICIONS SOBRE EL DISSENY
DELS ELEMENTS D'URBANITZACIÓ

Article 9. Itineraris per a vianants

El disseny i el traçat dels itineraris públics destinats al trànsit de vianants s'han de fer de manera que els desnivells no arribin a graus d'inclinació que en dificultin la utilització a persones amb mobilitat reduïda, i que disposin d'una amplària tal que dues persones puguin creuar-se, una de les dues, en cadira de rodes.

En tot cas, hauran de disposar en tot el recorregut d'una amplària mínima, lliure de qualsevol obstacle, que permeti passar una persona en cadira de rodes.

Article 10. Paviments

1. Els paviments dels itineraris per a vianants seran durs, antilliscants i sense ressalts.
2. Les reixes i el registres situats en aquests itineraris estaran enrasats amb el paviment circumdant i l'enreixat serà perpendicular al sentit de la marxa.
3. El arbres que se situïn en aquests itineraris tindran cobertes les garangoles amb reixes o altres elements enrasats amb el paviment circumdant.
4. En una alçària màxima de 2,20 metres per damunt del trespol no podran sobresortir arbusts, branques o similars, més enllà de la vertical del límit de la zona ajardinada, la qual es considera que és la delimitada per la vorada definida a l'article 15.2.
5. Els arbres que tinguin el tronc inclinat i suposin un obstacle seran enreixats i, si això no és possible, senyalitzats adequadament.

Article 11. Guals

1. Als efectes de la llei present, es consideren dos tipus de guals:
 - Els destinats a l'entrada i sortida de vehicles a través d'itineraris per a vianants.
 - Els destinats específicament a la supressió de barreres arquitectòniques en els itineraris per a vianants.
2. Els primers es dissenyaran de manera que els itineraris per a vianants que hi creuin no quedin afectats per pendents longitudinals o transversals superiors a les tolerades per a persones amb mobilitat reduïda. En aquest guals no s'admetrà el tipus de rajola especial per a persones amb visibilitat reduïda.
3. Els segons s'hauran de dissenyar de manera que els dos nivells a comunicar s'enllacin per un plànol inclinat de pendent longitudinal i transversal adequat a persones amb mobilitat reduïda. Quan sigui possible, l'amplària ha de permetre el pas simultani de dues persones en cadira de rodes i seran pavimentats amb llosetes especials perquè les persones amb visibilitat reduïda els localitzin fàcilment.
4. Reglamentàriament es definiran les pendents màximes permeses així com les amplàries mínimes dels guals a què fa referència l'article present.

Article 12. Passos de vianants

1. En els passos de vianants se salvarà el desnivell entre la voravia i la calçada amb un gual de les característiques indicades a l'article 11.3. Aquests se situaran sempre enfrontats.
2. Si en el recorregut del pas de vianants és necessari creuar una illeta intermèdia a les calçades rodades, aquesta es retallarà i rebaixarà fins a 2 centímetres d'alçària en una amplària igual a la del pas de vianants.
3. Si el pas, per la longitud que té, s'ha de fer en dos temps amb parada intermèdia, la illeta tindrà una amplària mínima que permeti que un transeünt en cadira de rodes romanguí a resguard de la circulació rodada.

4. Les il·letes intermèdies a què fan referència el dos apartats anteriors seran pavimentades amb rajoles especials per a persones amb visibilitat reduïda.

5. En els encreuaments de carrers de configuració atípica s'instal·larà una franja de guia tàctil d'una vorada a l'altra per la línia mitjana del pas de transeünts. Aquesta franja consistirà en una lleu sobreelevació d'una amplària de 5 centímetres i una alçada de 6 mil·límetres. Aquesta banda serà detectable temptejant a dreta o esquerra amb el bastó.

6. En els espais exteriors que no tinguin façanes, es disposarà una franja de 30 centímetres de lloseta especial paral·lela a la vorada per advertir a la persona amb visibilitat reduïda que ha de variar el seu rumb.

Article 13. Escales

1. Les escales es faran de manera que tinguin una dimensió confortable d'estesa i frontal que en faciliti la utilització per persones amb mobilitat reduïda.

2. L'amplària lliure ha de permetre el pas simultani de dues persones.

3. Al començament i al final de les escales a la zona del replà s'instal·laran elements de color i textura que contrastin amb el paviment general, en una franja o longitud igual al frontal de l'escala i una amplada de 30 centímetres, cosa que en permetrà la detecció per les persones amb reducció de visibilitat.

4. Les escales han de tenir arrambadors als dos costats, que hauran de ser continus i perllongar-se com a mínim 45 centímetres, més enllà del principi i del final d'aquestes i sempre hauran de ser rematats cap endins o cap avall per eliminar riscos.

5. L'estesa es construirà en material antilliscant sense ressals sobre el frontal.

6. Les escales de llarg recorregut s'hauran de partir i s'hi introduiran replans intermedis.

7. Es prohibeixen dins els itineraris de transeünts els desnivells constituïts per un graó únic, que haurà de ser substituït per una rampa.

Article 14. Rampes

1. Les rampes, com a elements que dins un itinerari per a vianants permeten salvar desnivells pronunciats o pendents superiors als de l'itinerari mateix, s'ajustaran als criteris que s'especifiquen a continuació.

2. El pendent tant el longitudinal com el transversal, no arribarà a graus d'inclinació que en dificultin la utilització per persones amb mobilitat reduïda. El pendent longitudinal quedarà també limitat en funció de la longitud del tram.

3. Les rampes del itineraris per a vianants hauran de tenir arrambadors i proteccions als dos costats que serveixin de suport i evitin la sortida accidental de cadires de rodes i bastons.

4. L'amplària lliure permetrà el pas simultani de dues persones, una en cadira de rodes, excepte que hi hagi un recorregut alternatiu, en el qual cas es podrà reduir l'amplària al pas d'una cadira de rodes.

5. Qualsevol tram d'escala dins un itinerari per a vianants s'haurà de complementar amb una rampa o amb d'altres mitjans mecànics.

6. No es consideren rampes les superfícies amb un pendent inferior al 5%.

7. Reglamentàriament es definiran el pendent màxim, l'amplària mínima i la resta de característiques de les rampes a què fa referència aquest article.

Article 15. Parcs, jardins, places i espais públics

1. Els itineraris per a vianants en parcs, jardins, places i espais lliures públics en general s'ajustaran als criteris assenyalats als articles precedents.

2. Les zones ajardinades i les bardisses seran sempre delimitades per una vorada de 5 centímetres d'alçada mínima o per un canvi de textura del paviment que permeti a les

persones amb visibilitat reduïda localitzar-les. Es prohibeixen les delimitacions amb cables, cordes o similars.

3. Els lavabos públics que es disposin en aquests espais hauran de ser accessibles a persones amb mobilitat reduïda. Les dependències d'aquests lavabos s'ajustaran a allò que indica l'article 25 referent a lavabos en edificis públics.

Article 16. Aparcaments

1. En totes les zones d'estacionament de vehicles lleugers els ajuntaments reservaran permanentment i tan prop com sigui possible dels accessos per a vianants, places degudament senyalitzades per a vehicles que transportin persones amb mobilitat reduïda.

2. Els accessos per a vianants a aquestes places compliran les condicions establertes en els articles anteriors per a itineraris de vianants.

3. Les dimensions mínimes de les places seran les que en permetin la correcta utilització per persones amb mobilitat reduïda, incloses aquelles que es desplacen en cadires de rodes.

SECCIÓ 3a DISSENY I UBICACIÓ DEL MOBILIARI URBÀ

Article 17. Elements de senyalització i d'enllumenat

1. Els senyals de trànsit, els semàfors, els pals d'enllumenat públic o qualsevol element de senyalització se situaran devora la vorada quan la voravia tenguí una amplària superior a 1,5 metres. Si és inferior, aniran arrambats a la paret amb els discs senyalitzadors a una alçada superior a 2,20 metres del nivell més baix de la voravia.

2. No podrà instal·lar-se cap obstacle a l'espai de les voravies comprès dins el pas per a vianants.

3. En els passos per a vianants amb semàfors manuals, el pulsador per accionar el canvi del llum s'haurà de situar a una alçada accessible, no superior a 1,20 metres, per tal que una persona en cadira de rodes el pugui manipular.

4. Els semàfors per a vianants instal·lats en vies públiques, el volum del trànsit rodat o la perillositat objectiva de les quals ho aconsellin així, hauran d'estar equipats per a emetre un senyal sonor i suau, intermitent i sense estridències o de sistemes tàctils, que serveixi de guia a les persones amb visibilitat reduïda quan s'obri el pas als vianants.

Article 18. Elements urbans diversos

Qualsevol element instal·lat en la via públic serà ubicat de tal manera que permeti un espai lliure de circulació per a vianants amb una amplària mínima de 1,50 metres i una altura mínima de 2,20 metres.

Article 19. Protecció i senyalització de les obres en via pública

1. Els bastiments, les sèquies o qualsevol altre tipus d'obres en la via pública s'hauran de senyalitzar, protegir i dotar de llums vermells que han de romandre encesos les nits. Aquests elements s'han de disposar de manera que les persones amb visibilitat reduïda puguin detectar a temps l'existència d'un obstacle i han d'incloure tots els materials i ormetjos arreglats. Per creuar les sèquies s'han de disposar unes planxes convenientment adossades, l'amplària mínima de les quals es determinarà reglamentàriament.

2. Quan per motiu d'obres hi hagi bastiments en vies públiques, s'haurà de garantir un trànsit correcte per a vianants lliure d'obstacles l'amplària mínima de l'espai lliure es determinarà reglamentàriament.

CAPÍTOL II BARRERES ARQUITECTÒNIQUES EN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1a DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 20

Els edificis i les instal·lacions d'ús i interès públic i de nova planta, hauran de permetre l'accés i l'ús a les persones amb disminucions i s'ajustaran a les prescripcions de caràcter general que s'indiquen en els articles següents.

Article 21

Els allotjaments turístics, de més de trenta unitats d'allotjament, hauran disposar d'una unitat d'allotjament per a persones amb mobilitat reduïda, per cada cinquanta unitats d'allotjament o fracció que tengui l'establiment, sense perjudici de l'accessibilitat a tots els locals i zones comunes.

Article 22

A les zones exteriors o interiors, destinades a garatges i a aparcament d'ús públic serà necessari reservar permanentment, tan prop com sigui possible dels accessos per a vianants, places degudament senyalitzades per a vehicles que transportin persones amb mobilitat reduïda.

Article 23

Un dels accessos a l'interior de l'edificació com a mínim haurà d'estar desproveït de barreres arquitectòniques que impedeixin o dificultin l'accessibilitat de les persones amb mobilitat reduïda.

En el cas d'un conjunt d'edificis i instal·lacions un com a mínim dels itineraris per a vianants que els uneixin entre si i amb la via pública haurà de complir les condicions establertes en la llei present per a aquests itineraris. Reglamentàriament es definiran l'amplària mínima i la resta de característiques dels accessos sense barreres arquitectòniques.

Article 24

Els espais de comunicació horitzontal dins les àrees d'ús públic tindran unes característiques tals que permetin el desplaçament i la maniobra de tota mena de persones disminuïdes. Els desnivells hauran de ser salvats mitjançant rampes de les característiques indicades a l'article 14. Les dependències i els espais situats en àrees d'ús públic es dissenyaran de manera que se'n garanteixin l'accés i la mobilitat interior a les persones amb alguna disminució.

La comunicació vertical entre àrees d'ús públic s'haurà de realitzar com a mínim a través d'un element constructiu o mecànic accessible i utilitzable per les persones amb mobilitat reduïda.

Les escales com a element utilitzable per determinades persones disminuïdes s'ajustaran als criteris especificats a l'article 13.

Article 25

Els serveis higiènics d'ús públic disposaran, com a mínim d'un lavabo que compleixi les condicions que en permetin la utilització a tot tipus de persones amb mobilitat reduïda; les portes aniran senyalitzades amb l'anagrama internacional en relleu i en un contrast intens de color. A aquest efecte es tindran en compte els requisits específics següents.

- a) Els buits i els espais d'accés i també els passos o distribuïdors interiors tindran les dimensions suficients per a permetre el desplaçament i la maniobra d'una persona en cadira de rodes.
- b) Les portes de vidre hauran d'estar dotades a una alçada de 1,60 metres d'alguna marca que les identifiqui com a tals perquè puguin ser detectades per persones amb visibilitat reduïda.
- c) Els aparells sanitaris que estaran dotats d'elements auxiliars de subjecció que en permetin la utilització per les persones amb mobilitat reduïda tindran al seu voltant l'espai necessari lliure de tot obstacle, que en tot cas, en permeti l'aproximació i l'ús correcte.

Reglamentàriament es definiran les dimensions mínimes i les altres característiques dels serveis higiènics a que fa referència aquest article.

Article 26

En tots aquells elements de la construcció i en els serveis i les instal·lacions d'ús general, se'n garantirà la fàcil utilització per persones amb alguna disminució.

SECCIÓ 2a DISPOSICIONS SOBRE EDIFICACIONS D'HABITATGES⁵

Article 27

1. Als efectes de la llei present es consideren dins un edifici d'habitatges, instal·lacions o serveis utilitzables per persones amb mobilitat reduïda dos tipus d'espais els adaptats i els practicables.

Un espai, una instal·lació o un servei es considera adaptat quan s'ajusta a tots els paràmetres que per via reglamentaria s'establiran.

Un espai, una instal·lació o un servei es considera practicable quan no s'ajusta als paràmetres establerts però no n'impedeix la utilització de manera autònoma per persones amb mobilitat reduïda.

2. Els edificis d'habitatges en què sigui obligatòria la instal·lació d'ascensor han de tenir com a mínim un itinerari practicable que uneixi els habitatges amb l'exterior i amb les dependències d'ús comunitari que estiguin al seu servei.

Article 28

Els edificis en què hi hagi habitatges per a disminuïts hauran de tenir adaptats:

- a) Els elements comuns d'accés a aquests habitatges.
- b) Les dependències d'ús comunitari al servei d'aquests habitatges.
- c) Un itinerari per a vianants, com a mínim, que uneixi l'edificació amb la via pública, amb serveis o edificacions annexos o amb edificis veïnats.
- d) Els interiors d'aquests habitatges.

Article 29

Amb l'objectiu de garantir a les persones amb mobilitat reduïda l'accés a un habitatge, en les programacions anuals de les de promoció pública es reservarà un percentatge

⁵ Cal recordar que en els informes d'avaluació d'edificis regulats en l'art. 118 LOUS (§9), que s'han de realitzar en aquells edificis amb tipologia d'habitatge col·lectiu, s'han d'acreditar l'avaluació de les condicions bàsiques d'accessibilitat universal i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització de l'edifici d'acord amb la normativa vigent, i s'ha d'establir si l'edifici és susceptible o no de realitzar ajusts raonables per tal de satisfer aquestes condicions.

suficient del volum total, d'acord amb la demanda existent de la manera que reglamentàriament s'estableixi.

Els promotors privats d'habitatges de protecció oficial hauran de reservar en els projectes que presentin per a la seva aprovació la proporció mínima que s'estableixi reglamentàriament per a persones amb mobilitat reduïda.

Els promotors privats d'habitatges de protecció oficial podran substituir les adaptacions interiors dels habitatges reservats per a persones amb mobilitat reduïda per l'atorgament, en sol·licitar-se la qualificació definitiva d'un aval bancari suficient que garanteixi la realització de les obres necessàries per a les adaptacions corresponents.

CAPÍTOL III BARRERES ARQUITECTÒNIQUES EN ELS MITJANS DE TRANSPORT

Article 30

Els mitjans de transport públics de passatgers, adaptats a persones amb mobilitat reduïda, especificaran a cada parada l'horari del servei amb números aràbics en relleu i s'hi assenyalara el símbol d'accessibilitat.

Article 31

Les estacions de ferrocarrils i d'autobusos comptaran amb un equip de megafonia i amb un plafó visual mitjançant el qual es pugui informar els viatgers de les arribades o les sortides i també de qualssevol altres incidències o notícies.

Article 32

Els projectes de nova construcció o de reestructuració de les estacions de ferrocarrils i les d'autobusos i el material mòbil s'hauran d'ajustar als requisits següents:

- a) Les escales i els elements superposats o adossats a vestíbuls, passets i andanes observaran les prescripcions establertes en els articles del 9 al 14 de la llei present.
- b) Les zones de la vorera de les andanes de les estacions se senyalitzaran amb una franja de 80 centímetres de textura distinta a la del paviment existent, amb la finalitat que les persones amb visió reduïda puguin detectar a temps el canvi de nivell entre l'andana i les vies.
- c) En els espais de recorregut intern en que s'hagin de sortejar torniquets o altres mecanismes hi ha d'haver un pas alternatiu que permeti el pas d'una persona amb mobilitat reduïda.
- d) Com a mínim una de les portes d'entrada i sortida d'accés fins a les andanes tindrà una amplària que permeti el pas d'una persona en cadira de rodes. Aquesta porta serà situada el més prop possible dels altres accessos.

Article 33

1. En autobusos urbans interurbans i ferrocarrils s'hauran de reservar per a persones amb mobilitat reduïda, com a mínim, tres seients per cotxe, pròxims a les portes d'entrada i adequadament senyalitzats. En aquest lloc es col·locarà, com a mínim un timbre d'avís de parada fàcilment accessible.

2. El pis de tots i cadascun dels vehicles de transport serà antilliscant.

3. En autobusos urbans i interurbans amb la finalitat d'evitar que les persones amb mobilitat reduïda creuin tot el vehicle, aquestes podran desembarcar per la porta d'entrada si es troba més pròxima a la taquilla de control.

Article 34

En les poblacions que reglamentàriament es determini hauran d'existir vehicles especials o taxis condicionats, que cobreixin les necessitats de desplaçament de persones amb mobilitat reduïda.

Article 35

1. S'han de facilitar a les persones amb discapacitat l'accés necessari per a l'entrada en els mitjans de transport públics i la seva utilització, com també l'espai físic necessari per ubicar les cadires de rodes i altres utensilis d'ajuda. En els vehicles que presten serveis públics de transport interurbà, aquest espai físic es pot ubicar en la bodega, si en disposen, sense perjudici del que estableix l'article 8 de la Llei 1/2014, de 21 de febrer, de cans d'assistència.

2. Els vehicles han de tenir les barres o els agafalls continus i al llarg de tot el vehicle.

3. Les màquines marcadores de bonobús estaran normalitzades i situades sempre en el mateix lloc del vehicle.

4. Els vehicles hauran d'incorporar un sistema acústic d'anunci d'aturades.

5. Els autobusos interurbans o suburbans amb escalons han de disposar de plataforma elevadora amb una superfície d'allotjament per a una cadira de rodes d'unes dimensions mínimes de 1.300 mil·límetres de longitud i 750 mil·límetres d'amplada.

Article 36

1. Amb la finalitat que els disminuïts puguin estacionar el vehicle sense veure's obligats a efectuar desplaçaments llargs, els ajuntaments hauran de:

- a) Permetre que les persones amb dificultats de mobilitat aparquin els seus vehicles més temps de l'autoritzat en els llocs de temps limitat.
- b) Reservar en les proximitats dels edificis públics i en tots aquells llocs on és comprovi que és necessari, places d'aparcament per mitjà de senyals de trànsit complementats per un disc addicional que reproduïxi el símbol internacional d'accessibilitat.
- c) Proveir les persones que puguin beneficiar-se de les facilitats exposades en els apartats anteriors, d'una targeta que contengui, com a mínim, el símbol d'accessibilitat, la matrícula del vehicle i el nom del titular.

2. Per aconseguir la necessària uniformitat a totes les Illes Balears, el Govern de la Comunitat Autònoma dictarà les normes necessàries sobre models i característiques de la targeta d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda.

TÍTOL REGIM SANCIONADOR

Article 37

Constituiran infracció administrativa i seran sancionables, d'acord amb la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística⁶ i amb el que es determina en el present títol, les accions o omissions que contravinguin les normes sobre accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

Article 38

Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

1. Són infraccions lleus les referides al manteniment dels elements de l'accessibilitat i la resta d'infraccions no qualificades com a greus o molt greus.

⁶ La referència s'ha d'entendre feta a la LOUS (§9).

2. Són infraccions greus:

- a) Les que incompleixin les normes sobre supressió de barreres arquitectòniques urbanístiques en les obres d'urbanització i en el mobiliari de nova construcció, ampliació i reforma d'espais destinats a ús públic, i en la construcció, ampliació i reforma d'edificis de propietat pública o privada destinats a serveis públics o que l'ús dels quals impliqui la concurrència de públic, i sobre els mitjans de transport públic de passatgers.
- b) Les que impedeixin l'accés a centres o espais de titularitat de les administracions públiques.
- c) Les que suposin greu perill o afectin greument la seguretat de les persones.

3. Són infraccions molt greus la comissió de tres o més infraccions greus.

Article 39

1. Les infraccions lleus se sancionaran amb multa de 25.000 a 500.000 pessetes, les infraccions greus se sancionaran amb multa de 500.001 a 10.000.000 de pessetes, i les infraccions molt greus de 10.000.001 a 25.000.000 de pessetes.⁷

2. Per a la graduació de l'import de la sanció a imposar es tendran en compte els criteris següents:

- a) L'existència d'intencionalitat o reiteració.
- b) La naturalesa dels perjudicis causats.
- c) La reincidència de l'infractor, per comissió en el termini d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa, quan així hagi estat declarat per resolució ferma.
- d) El cost econòmic derivat de les obres d'accessibilitat necessàries i el grau de culpa de cadascun dels infractors.

3. Amb independència de la imposició de sancions econòmiques podran prendre's mesures accessòries, per a la qual cosa s'instarà els organismes competents.

4. L'esmena de les deficiències objecte de sanció, en el termini assenyalat a la resolució, podrà donar lloc a la condonació parcial de la sanció imposada, a instància de l'interessat.

TÍTOL III DEL CONSELL ASSESSOR PER A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT I DE LA SUPRESSIÓ DE LES BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

Article 40

1. Es crea el Consell Assessor per a la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les Barreres Arquitectòniques, adscrit a la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, com a òrgan de col·laboració entre administracions públiques i de participació de les associacions de persones amb mobilitat reduïda.

2. Les funcions seran de col·laboració, assessorament, informació, proposta de criteris i foment de l'accessibilitat.

3. El Consell de Govern, a proposta del Conseller competent, determinarà mitjançant decret l'organització, la composició i les funcions del Consell Assessor per a la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les Barreres Arquitectòniques.⁸

⁷ Vid. DA 3a d'aquesta Llei.

⁸ Vid. títol II del Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB núm. 157 Ext., de 29 d'octubre).

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

En el termini d'un any les administracions públiques elaboraran un catàleg d'espais i edificis de titularitat seva pendents d'adaptació, que serà remès al Consell Assessor per a la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les Barreres Arquitectòniques.

Disposició addicional segona

Reglamentàriament es definiran els paràmetres i les normes de disseny en desplegament del que es disposa en la llei present, i les obres de reforma o ampliació susceptibles d'aplicació d'aquesta, així com la prioritat de les actuacions que se'n derivin.

Disposició addicional tercera

Es faculta el Consell de Govern perquè, per decret, actualitzi periòdicament la quantia de les sancions econòmiques contingudes en la llei present.

L'augment o disminució mai no podrà ser superior al tant per cent de variació que experimenti l'Índex de Preus al Consum.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

1. En el termini no superior a 15 anys s'hauran d'adequar a la llei present els següents espais i edificis construïts o projectats abans que aquesta comenci a vigir:

- a) Carrers, parcs, jardins, places i espais públics.
- b) Edificis d'accés al públic de titularitat pública.
- c) Edificis d'accés al públic de titularitat privada.
- d) Igualment, s'hauran d'adequar, en el mateix termini, els mitjans de transport públic de passatgers.

2. La Comunitat Autònoma reservarà anualment en els seus pressuposts una partida d'inversió per a la supressió de barreres arquitectòniques en espais, instal·lacions, edificis o mitjans de transport dels quals tenguí la titularitat o dels quals faci ús.

3. Els ajuntaments elaboraran plans especials d'actuació amb l'objecte d'adaptar progressivament les vies públiques, els parcs, els jardins i la resta d'espais d'ús públic. Amb aquesta finalitat, els pressuposts generals de les entitats locals contindran les assignacions necessàries per finançar les adaptacions esmentades.

4. L'exempció del compliment del que es determina a l'apartat 1, per motius de caràcter historico-artístic, impossibilitat material o d'altra raó, serà resolta per el conseller competent per raó de la matèria, amb informe previ del Consell Assessor per a la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les Barreres Arquitectòniques.

Disposició transitòria segona

El Consell Assessor per a la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les Barreres Arquitectòniques farà el seguiment del que es determina a la disposició anterior.

Disposició transitòria tercera

Els plans generals d'ordenació urbana, les normes subsidiàries i altres instruments de planejament s'adaptaran al que es determina en la llei present en un termini no superior a 5 anys.⁹

⁹ Vid. art. 34 LOUS (§9), en el qual es determinen els diferents instruments de planejament urbanístic.

Disposició transitòria quarta¹⁰

En tant no s'adapti la llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística a la legislació bàsica regulada per la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de "Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común", la resolució dels expedients corresponents a infraccions molt greus correspondrà a l'òrgan que tenguí la competència per a resoldre els expedients referits a infraccions greus. El termini de prescripció de les infraccions de les sancions molt greus serà el que s'estableixi a l'article 73 de la Llei de Disciplina Urbanística.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que contradiguin el que es disposa a la llei present.

DISPOSICIONS FINALS**Disposició final primera**

En el termini d'un any, el Govern de la Comunitat Autònoma aprovarà les disposicions reglamentàries de desplegament de la llei present.¹¹

Disposició final segona

Aquesta llei entrarà en vigor el dia següent al de la publicació en el *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

¹⁰ Aquesta disposició, excepte pel que fa al darrer incís, s'ha d'entendre sense efecte per haver estat derogada la Llei 10/1990, de 23 d'octubre. Així, la remissió que es fa a l'art. 73 de la Llei de disciplina urbanística s'ha d'entendre feta a l'art. 179 LOUS (§9).

¹¹ *Vid.* Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (*BOIB núm. 157 Ext., de 29 d'octubre*).

§18

LLEI 20/2006, DE 15 DE DESEMBRE, MUNICIPAL I DE RÈGIM LOCAL DE LES ILLES BALEARS

(fragment)

(BOIB núm. 186 Ext., de 27 de desembre de 2006;

BOE núm. 26, de 30 de gener de 2006)¹

TÍTOL V DISPOSICIONS COMUNES A LES ENTITATS LOCALS

(...)

CAPÍTOL III REGLAMENTS, ORDENANCES I BANS

Article 100. Potestat normativa reglamentària

Els municipis tenen potestat normativa reglamentària, com a expressió del principi democràtic en què es fonamenten, en l'àmbit de les seves competències. Aquesta potestat es troba limitada pels principis de jerarquia normativa i de competència.

Article 101. Reglaments i ordenances

1. Les disposicions generals aprovades per les entitats locals en l'exercici de la potestat reglamentària i en l'àmbit de la seva competència adopten la denominació de reglaments, si tenen per objectiu regular l'organització, el funcionament de l'entitat local i la prestació dels serveis públics, i, altrament, la d'ordenances.

2. Les ordenances i els reglaments de les entitats locals s'integren a l'ordenament jurídic amb subjecció als principis de jerarquia normativa i de competència.

3. El que disposen les ordenances i els reglaments vincula per igual els ciutadans i les ciutadanes i l'entitat local, sense que aquesta pugui dispensar individualment de la seva observança.

Article 102. Procediment d'elaboració de reglaments i ordenances

1. L'aprovació d'ordenances i de reglaments locals s'ha d'ajustar al procediment següent:

- a) Aprovació inicial pel ple de l'entitat local.
- b) Informació pública, amb un anunci previ a la secció corresponent del *Butlletí Oficial de les Illes Balears* i en el tauler d'anuncis de l'entitat de l'acord d'aprovació inicial, pel termini mínim de trenta dies, en què el veïnatge i les persones legítimament interessades poden examinar l'expedient i formular reclamacions, objeccions o observacions.

¹ Aquesta Llei ha estat modificada, entre d'altres, per les lleis següents: Llei 6/2007, de 27 de desembre de mesures tributàries i econòmicoadministratives (BOIB núm. 196, de 29 de desembre); Llei 4/2008, de 14 de maig (§15); Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB núm. 171, de 25 de novembre), i LOUS (§9).

- c) Audiència prèvia a les associacions veïnals i de defensa de les persones consumidores i usuàries establertes en el seu àmbit territorial que estiguin inscrites en el registre municipal d'associacions veïnals i les finalitats de les quals guardin relació directa amb l'objecte de la disposició.
 - d) Resolució de les reclamacions, objeccions o observacions i aprovació definitiva pel ple. Si no s'ha presentat cap reclamació o suggeriment, l'acord inicialment adoptat s'ha d'entendre definitivament aprovat sense necessitat d'un nou acord exprés.
 - e) Per modificar les ordenances i els reglaments s'han de seguir els mateixos tràmits que per aprovar-los.
2. L'aprovació de les ordenances fiscals s'ha d'ajustar al procediment que s'estableix en la legislació estatal reguladora de les hisendes locals.

Article 103. Entrada en vigor

1. Els reglaments i les ordenances, incloent-hi els continguts normatius dels plans urbanístics, no entren en vigor fins que no s'hagin publicat íntegrament en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, i fins que no hagi transcorregut el termini que assenyala l'article 113 d'aquesta llei.

2. Les ordenances fiscals entren en vigor quan s'hagin publicat íntegrament l'acord definitiu i el text d'aquestes en el butlletí esmentat, llevat que se n'ajorni l'aplicació a una data posterior.

(...)

TÍTOL VII OBRES, SERVEIS I ACTIVITAT ECONÒMICA DE LES ENTITATS LOCALS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 148. Obres públiques locals

1. Són obres públiques locals les que, tenint les característiques establertes a la legislació general de contractes de les administracions públiques, duguin a terme els ens locals, tant amb fons propis com amb auxilis d'altres entitats públiques o particulars, per a la prestació efectiva dels serveis i les activitats de la seva competència.

2. Les obres que facin els ens locals poden ser ordinàries o d'urbanització. Aquestes darreres es regeixen pel que disposa la legislació urbanística.²

Article 149. Requisits per executar les obres públiques locals³

1. L'execució de les obres públiques locals requereix l'elaboració, l'aprovació i el replantejament previs del projecte tècnic corresponent, llevat dels casos en què no sigui exigible per la naturalesa de l'obra i la legislació aplicable. Aquests projectes, quan siguin obres de primer establiment o reforma estructural, s'han d'exposar al públic per un termini no inferior a 15 dies. El contingut dels projectes tècnics s'ha d'ajustar als requisits mínims que estableix la legislació general de contractes de les administracions públiques, així com als que complementàriament puguin establir-se reglamentàriament en desplegament d'aquesta llei i de les especialitats que pugui establir la legislació sectorial urbanística, la de protecció mediambiental, la de patrimoni històric o d'altres.

² Vid. art. 72 LOUS (§9).

³ Vid. art. 134.4 LOUS (§9).

2. Les obres s'han d'executar de conformitat amb el projecte tècnic i la dotació pressupostària corresponent. La competència per aprovar el projecte correspon, llevat de previsió contrària de la llei, a l'òrgan que sigui competent per contractar, sense perjudici de les autoritzacions d'altres administracions públiques quan així ho estableixin expressament les lleis reguladores dels distints sectors de l'acció pública.

Article 150. Declaració d'utilitat pública

1. L'aprovació dels projectes d'obres inclosos en els plans d'obres i serveis locals, inclosos els plans autonòmics o insulars de cooperació, implica la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis que hi estiguin compresos, a l'efecte d'expropiació forçosa.

2. Té els mateixos efectes l'aprovació dels plans de cooperació a les obres i als serveis locals per les administracions competents, o dels plans sectorials que aquestes puguin aprovar i que incloguin obres locals.

(...)

TÍTOL VIII INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'ACTIVITAT PRIVADA

(...)

CAPÍTOL II MODALITATS D'INTERVENCIÓ

Article 178. Modalitats d'intervenció

1. Els ens locals poden intervenir en l'activitat de la ciutadania pels mitjans següents:

- a) Aprovació de reglaments, ordenances i bans.⁴
- b) Submissió a llicència i actes de control preventiu,⁵ d'acord amb l'establert a la legislació vigent reguladora del lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici.
- c) Submissió a comunicació prèvia o a declaració responsable,⁶ de conformitat amb l'establert a la legislació vigent reguladora del règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú.
- d) Submissió a control posterior a l'inici de l'activitat, a l'efecte de verificar el compliment de la normativa reguladora d'aquesta activitat.
- e) Ordres individuals constitutives de mandat per executar un acte o per prohibir-lo.⁷
- f) Potestat sancionadora.⁸

2. L'activitat d'intervenció ha de respectar els principis de legalitat, igualtat, proporcionalitat i congruència amb els motius i els fins que justifiquen la potestat i el respecte a la llibertat individual.

3. Les llicències o autoritzacions atorgades per altres administracions públiques no eximeixen els seus titulars d'obtenir les llicències corresponents dels ens locals, i s'ha de respectar en tot cas el que disposen les lleis sectorials corresponents.

⁴ Vid. art. 48 LOUS (§9).

⁵ Vid. art. 134 LOUS (§9).

⁶ Vid. art. 136 LOUS (§9).

⁷ Vid. art. 117 LOUS (§9).

⁸ Vid. títol VIII LOUS (§9).

Article 179. Subjecció a autoritzacions i llicències

En aquells supòsits en els quals, d'acord amb el marc establert legalment, les entitats locals puguin intervenir l'activitat de la ciutadania mitjançant la submissió a llicència i a altres actes de control preventiu, així com quan es requereixin llicències o autoritzacions d'altres administracions públiques, l'atorgament d'aquests actes s'ha d'ajustar a les regles següents:⁹

- a) La competència per atorgar-los correspon als òrgans que determinin la legislació bàsica de l'Estat i la legislació sectorial vigent.
- b) Quan l'exercici d'una activitat per les persones particulars requereixi l'obtenció de la corresponent autorització o llicència municipal i la d'alguna de les administracions autonòmiques, podrà establir-se un procediment de gestió coordinada que comportarà una sola autorització de l'administració autonòmica o municipal corresponent. L'administració a la qual no correspongui l'adopció de l'autorització final ha d'informar amb caràcter previ en relació amb l'exercici de les seves competències pròpies.
- c) En els expedients en què hagin d'emetre informe o hagin d'intervenir altres administracions i la resolució final correspongui a l'entitat local, aquesta darrera ha de sol·licitar la realització de les actuacions pertinents conformement a la competència que tenguí atribuïda. Quan l'informe hagi de ser emès per l'Administració de la comunitat autònoma, el termini per emetre'l, llevat que n'hi hagi un altre d'establert, és de dos mesos. Si no s'emet, s'entén que és favorable.
- d) Les autoritzacions o llicències s'entenen concedides si, transcorregut el termini de tres mesos des de la sol·licitud, l'entitat local no ha notificat resolució expressa a la persona o persones interessades, si no hi ha un termini legal específic diferent o aquest resulti de la tramitació del procediment aplicable al cas.¹⁰
- e) Això no obstant, sens perjudici del que disposi la normativa sectorial, no s'entendran atorgades per falta de resolució expressa les sol·licituds d'autorització o llicència relatives a la utilització o l'ocupació de béns del domini públic local.

Article 180. Classes d'autoritzacions i llicències

Les autoritzacions i llicències poden ser de les classes següents:

- a) Llicències urbanístiques per a la realització d'actes d'edificació i ús del sòl d'acord amb la normativa urbanística que hi sigui aplicable.¹¹
- b) Llicència ambiental per a les activitats i instal·lacions que siguin susceptibles de causar molèsties o danys a les persones, als béns o al medi ambient, quan estiguin subjectes a intervenció municipal d'acord amb la legislació aplicable.
- c) Llicències integrades d'activitats.¹²

⁹ Pel que fa al procediment d'atorgament de la llicència urbanística, *vid.*, també, art. 139 LOUS (§9).

¹⁰ En matèria urbanística, el TRLS (§4) i la LOUS (§9) han introduït matisos en la regla general del silenci administratiu positiu. Així, l'art. 139.4 LOUS (§9) estableix «La resolució expressa s'ha de notificar en el termini màxim de tres mesos [...]. Transcorregut aquest termini es podrà entendre atorgada la llicència sol·licitada, sens perjudici del que estableix l'apartat 2 de l'article 5 d'aquesta llei, tret dels casos en què una norma amb rang de llei estatal o autonòmica prevegi expressament el caràcter negatiu de la manca de resolució en termini.» I, l'art. 5.2 LOUS (§9) estableix la limitació a la regla general del silenci positiu en establir que «En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la legislació, l'ordenació territorial o el planejament urbanístic.» Quant al TRLS (§4), en l'art. 9.8 estableix els actes que són expressos amb silenci administratiu negatiu.

¹¹ *Vid.* art. 134 LOUS (§9).

¹² *Vid.* Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (*BOIB núm. 166, de 30 de novembre*).

- d) Llicències d'ocupació, que s'han d'exigir per a la primera utilització dels edificis i la modificació del seu ús, quan no sigui necessària la d'obertura.¹³
- e) Autoritzacions o llicències per a la utilització o l'ocupació de béns del domini públic local.
- f) Aquelles altres establertes per imposició legal o que els municipis estableixin per a finalitats diferents de les anteriors de conformitat amb les lleis, les ordenances i els reglaments locals.

Article 181. Efectes

Les llicències, les autoritzacions i els altres actes de control produeixen efectes entre l'entitat local i la persona sol·licitant, i s'entenen atorgades llevat del dret de propietat i sense perjudici de terceres persones.

Article 182. Revocació i anul·lació de llicències

1. Les autoritzacions o llicències queden sense efecte quan acaba el termini pel qual van ser atorgades,¹⁴ així com quan el seu titular incompleix les condicions a les quals estan subordinades, i han de ser revocades quan desapareixen les circumstàncies que en van motivar l'atorgament o quan en sobrevenen d'altres que, si s'haguessin produït en el moment d'atorgar-la, haurien justificat la denegació de la llicència.

2. També poden revocar-se les llicències quan la corporació adopti nous criteris d'apreciació en l'exercici de les potestats discrecionals conferides per la normativa aplicable, cas en el qual s'haurà d'indemnitzar la persona particular perjudici causat.

3. En cap cas no correspon indemnització quan l'atorgament de la llicència o l'autorització hagi estat degut a dol, culpa o negligència greu imputable a la persona interessada.

4. Les llicències són anul·lables en els supòsits que preveu la legislació sobre procediment administratiu comú, sense perjudici dels supòsits prevists respecte de les llicències urbanístiques a la legislació específica.¹⁵

Article 183. Companyies subministradores de serveis públics

1. Amb caràcter general, les instal·lacions de les companyies de serveis públics han de ser subterrànies i han de transcórrer pel lloc establert pel que fa al cas en el pla o en la disposició urbanística municipal corresponent. Tan sols poden transcórrer per la superfície amb l'autorització prèvia i expressa de l'ajuntament respectiu.

2. Les companyies de serveis públics les instal·lacions de les quals estiguin emplaçades totalment o parcialment en el subsòl d'un terme municipal, han d'elaborar i lliurar a l'ajuntament respectiu un plànol de situació de les seves instal·lacions, el qual ha de ser actualitzat periòdicament.

3. L'ajuntament afectat ha de determinar els supòsits en els quals els diferents serveis han de ser instal·lats obligatòriament en galeries d'utilització conjunta per les diferents companyies subministradores.

Article 184. Gravamen municipal sobre les tarifes elèctriques

1. Els ajuntaments de les Illes Balears podran acordar l'aprovació de les ordenances fiscals reguladores de la imposició i l'ordenació o, si pertoca, la supressió del gravamen municipal sobre les tarifes elèctriques que han de ser satisfetes per les persones

¹³ Vid. art. 134.1 m LOUS (§9).

¹⁴ Vid. art. 142 LOUS (§9).

¹⁵ En relació amb el règim de la nul·litat de ple dret de les llicències urbanístiques, les ordres d'execució o els acords que aproven els projectes d'obres promoguts pels ajuntaments, *vid.* art. 135 LOUS (§9). Quant a la revisió de llicències urbanístiques i d'ordres d'execució, *vid.* art. 159 LOUS (§9).

consumidores del proveïment elèctric, per tal d'atendre els costs de soterrament de les esteses aèries del seu municipi.

2. Els ajuntaments determinaran la tipologia i l'abast del gravamen en funció de les característiques del municipi i de les esteses aèries a soterrar.

3. Els municipis que decideixin establir el gravamen indicat a l'apartat anterior hauran d'adoptar l'acord d'imposició i ordenació pertinent i aprovar l'ordenança fiscal corresponent, amb subjecció al disposat a la normativa reguladora en matèria d'hisendes locals.

4. Els acords municipals d'aprovació dels projectes de soterrament, d'integració mediambiental i d'integració urbanística de les xarxes de transport, així com de distribució d'energia elèctrica en el corresponent terme municipal i els seus plans de finançament, requeriran el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació local respectiva.

Article 185. Condicions mínimes dels edificis i solars¹⁶

1. *Derogat*¹⁷

2. *Derogat*¹⁸

3. Els ajuntaments tenen dret de tempteig i retracte sobre tot el sòl qualificat per a l'execució de construccions noves destinades a habitatges de protecció pública en el planejament municipal. El procediment per a l'exercici d'aquest dret s'ha de regular mitjançant reglament.¹⁹

Article 186. Infraccions i sancions

1. Les ordenances locals, en les matèries de competència de les entitats locals, poden completar i adaptar el sistema d'infraccions i sancions previst a les lleis, i també establir, en defecte de normativa sectorial específica o quan aquesta sigui insuficient i sigui indispensable complementar-la, les infraccions i sancions que corresponguin per l'incompliment de deures, prohibicions o limitacions continguts a les ordenances esmentades.

2. La classificació de les infraccions en lleus, greus i molt greus s'ha d'ajustar als criteris establerts a la legislació bàsica de règim local.

3. Llevat que hi hagi una previsió legal diferent a la llei sectorial aplicable per raó de la matèria, les multes per infraccions d'ordenances locals no poden excedir les quanties següents: infraccions lleus, fins a 750 euros; greus, fins a 1.500 euros; i molt greus, fins a 3.000 euros.

4. Les ordenances locals, a més de les multes, poden establir altres mesures de caràcter sancionador, com la prohibició d'ús o accés a béns i instal·lacions de les entitats locals, la pèrdua de l'autorització que permeti l'exercici d'una activitat o el tancament d'instal·lacions o serveis, graduant el caràcter temporal o definitiu d'aquestes mesures, atesa la gravetat de la infracció. Aquestes sancions, quan tenen caràcter temporal, no poden superar els sis mesos de durada.

5. Els procediments sancionadors poden determinar, si s'escau, l'abast dels danys produïts i l'obligació de reposició o restauració dels béns afectats per la conducta infractora. Les obligacions de reposició o de restauració han de ser independents de les sancions que es puguin imposar i es pot acudir per complir-les efectivament als procediments d'execució forçosa prevists en la normativa en vigor.

¹⁶ Sobre el deure de conservació dels béns immobles, *vid.* art. 117 i s. LOUS (§9).

¹⁷ Apartat derogat per la LOUS (§9).

¹⁸ Apartat derogat per la Llei 4/2008, de 24 de maig (§15).

¹⁹ Pel que fa al dret de tempteig i retracte, *vid.* capítol III del títol IV LOUS (§9).

6. Correspon al president o a la presidenta de la corporació la iniciació i la resolució dels procediments sancionadors, llevat que la llei o, si pertoca, les ordenances locals, ho atribueixin a un altre òrgan de la corporació.

7. La instrucció dels procediments sancionadors correspon al funcionari o a la funcionària, a la unitat administrativa o a l'òrgan que es determini a l'acord d'iniciació o, amb caràcter general, a les ordenances locals.

8. Les infraccions i sancions prescriuen segons el que disposen les lleis que les estableixen. Si aquestes no fixen terminis de prescripció, les infraccions molt greus prescriuen als tres anys, les greus als dos anys i les lleus als sis mesos; les sancions imposades per faltes molt greus prescriuen als tres anys, les imposades per faltes greus als dos anys i les imposades per faltes lleus a l'any.

(...)

§19

LLEI 23/2006, DE 20 DE DESEMBRE, DE CAPITALITAT DE PALMA DE MALLORCA

(fragment)

(BOIB núm. 186, de 27 de desembre de 2006)¹

TÍTOL VII COMPETÈNCIES MUNICIPALS. SERVEIS PÚBLICS

(...)

CAPÍTOL III URBANISME

Article 71

L'Ajuntament de Palma de Mallorca ha de participar en l'ordenació del territori, d'acord amb la legislació vigent, mitjançant la seva intervenció en l'elaboració dels projectes de les directrius d'ordenació territorial, el Pla territorial de Mallorca, els plans territorials insulars, els plans directors sectorials i els altres instruments d'ordenació i planejament, tant en la redacció inicial de l'instrument d'ordenació com en les seves revisions o modificacions, sempre que afectin aquest municipi. Per a aquesta intervenció s'han de nomenar representants en els òrgans de seguiment i en els òrgans tècnics encarregats de la redacció dels plans.²

Tot instrument de planificació supramunicipal, en el moment de la seva elaboració o modificació, ha de tenir en compte les característiques de Palma de Mallorca, per la seva situació a l'illa, pel nombre d'habitants i per la concentració de serveis públics al seu terme; mantenint en tot cas la coherència amb els models territorials que tinguin en compte tot el territori.³

Article 72

1. El Pla general d'ordenació urbana de Palma de Mallorca, en els termes que regula la legislació urbanística,⁴ és l'instrument rector de l'activitat urbanística de l'Ajuntament de Palma de Mallorca mitjançant el qual ha de materialitzar els principis constitucionals d'utilització del sòl d'acord amb l'interès general i la participació de la comunitat a les plusvàlues que generi l'acció urbanística del municipi.

2. La competència per a l'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació urbana i dels altres instruments de planejament urbanístic correspon al municipi de Palma de Mallorca.⁵

El ple del seu ajuntament és l'òrgan competent per a l'adopció dels corresponents acords d'aprovació inicial i definitiva del Pla general d'ordenació urbana i del catàleg de

¹ Aquesta Llei ha estat modificada, entre d'altres, per la Llei 8/2008, de 5 de juny (BOIB núm. 87, de 21 de juny) i per la Llei 6/2012, de 6 de juny (BOIB núm. 85, de 14 de juny).

² Vid. art. 7, 10 i 13 LOT (§7).

³ Vid. art. 77 DOT (§8), que fixa la preferència de Palma de Mallorca com a lloc d'ubicació dels equipaments que prestin servei al conjunt de la Comunitat Autònoma.

⁴ Vid. art. 35 i s. LOUS (§9).

⁵ Vid. art. 53 LOUS (§9).

protecció, així com també per a la seva revisió, modificació i adaptació als instruments d'ordenació territorial.⁶

Pel que fa a l'aprovació, la revisió, la modificació i, si escau, l'adaptació als instruments d'ordenació territorial de la resta dels instruments de planejament urbanístic distints del Pla general i del catàleg de protecció, els òrgans competents seran els establerts per les normes d'organització municipals, tret que per la legislació estatal i autonòmica sobre règim local o aquesta llei existeixi una atribució a un òrgan específic.

3. En el procediment d'aprovació del Pla general d'ordenació urbana i del catàleg de protecció i en el de la seva revisió, modificació o adaptació als instruments d'ordenació territorial, s'ha de conferir un tràmit d'audiència específica al Consell Insular de Mallorca, que s'articularà mitjançant un informe no vinculant que s'haurà d'emetre en un termini de dos mesos i en els termes prevists a l'article següent; a més dels altres tràmits d'audiència o informe a altres administracions públiques que siguin legalment procedents en el procediment.

4. L'Ajuntament de Palma de Mallorca ha de donar trasllat al Govern de les Illes Balears i al Consell Insular de Mallorca de les resolucions o dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de planejament a què es refereix l'apartat 2 anterior, dins el termini de quinze dies des de la seva adopció, tot adjuntant un exemplar degudament diligenciat de l'instrument que hagi estat objecte de l'esmentada aprovació definitiva.⁷

Article 73

1. El tràmit d'audiència i informe del Consell Insular de Mallorca a què es refereix el punt 3 de l'article 72 anterior, es realitzarà una vegada s'hagi produït l'acord municipal d'aprovació inicial. A aquest efecte l'Ajuntament de Palma de Mallorca remetrà un exemplar complet de la documentació que hagi estat objecte de l'esmentada aprovació inicial per part del Ple.

2. L'informe del Consell Insular de Mallorca s'emetrà per part de l'òrgan que determinin les seves normes d'organització i s'ha de cenyir a les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal i de legalitat.

3. En tot cas, i en els termes que regulin les normes d'organització del Consell Insular de Mallorca, l'Ajuntament de Palma de Mallorca ha de tenir representació en els òrgans insulars encarregats de l'emissió de l'informe a què es refereix el punt 3 de l'article 72 anterior.

Article 74⁸

L'autorització d'instal·lació i d'obertura d'activitats i d'establiments de tota casta requereix, en tot cas, l'autorització de l'Ajuntament de Palma de Mallorca. Aquest ajuntament assumeix també el tràmit de qualificació i l'informe d'activitat.

Article 75⁹

1. Correspon a l'Ajuntament de Palma de Mallorca la declaració d'urgent ocupació dels béns i dels drets afectats en els supòsits d'expropiació per raons urbanístiques d'iniciativa

⁶ Cal recordar que, en virtut de l'art. 53 LOUS (§9), el planejament urbanístic de Palma de Mallorca no requereix passar pel tràmit de l'aprovació provisional.

⁷ L'obligació de comunicació i trasllat al Govern de les Illes Balears s'ha d'entendre substituïda per l'obligació que fixa l'art. 53.2 LOUS (§9) de trametre a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears un exemplar diligenciat de tots els plans urbanístics que s'aprovin.

⁸ Article afectat per la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears (*BOIB núm. 166, de 30 de novembre*), la qual ha modificat el règim jurídic i el procediment d'intervenció administrativa de les obres, la instal·lació, l'obertura i l'exercici d'activitats.

⁹ *Vid.* títol VI LOUS (§9).

municipal previstes a la legislació urbanística o d'expropiació forçosa i recollides a les determinacions dels plans.

2. En el cas que opti per aplicar el sistema de taxació conjunta previst a la legislació urbanística, correspon a l'Ajuntament de Palma de Mallorca l'aprovació definitiva del projecte d'expropiació, que implica així mateix la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. El pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte de taxació conjunta habilita per procedir a ocupar la finca, sense perjudici de la valoració pel Jurat Provincial d'Expropiació, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que procedeixin respecte del preu just.

Article 76

1. Per a la gestió urbanística en general i, en particular, per al repartiment de les càrregues urbanístiques, s'admet la parcel·lació discontinua.¹⁰

2. La transferència de sostre edificable entre diverses parcel·les no pot incrementar l'edificabilitat global del municipi de Palma de Mallorca ni reduir els espais destinats pel planejament a parcs i jardins urbans i a equipaments a cadascun dels districtes municipals.

Article 77¹¹

1. El Patrimoni Municipal de Sòl ha d'incloure un fons de sòl o econòmic que rebi les aportacions de les càrregues o cessions urbanístiques.

2. El Patrimoni Municipal de Sòl es pot gestionar per totes les formes admeses dins l'àmbit del dret públic. La transmissió o la constitució de qualsevol dret real es pot fer mitjançant concurs públic.

3. En el desenvolupament del planejament urbanístic de la ciutat, l'Ajuntament pot delimitar, d'acord amb la legislació urbanística, polígons i unitats d'actuació destinats a la formació de patrimoni municipal. Per gestionar-los es pot utilitzar qualsevol dels sistemes que estableix la normativa vigent.

Article 78

A efectes de la declaració de determinades zones de la ciutat com a zones turístiques o altres amb un tractament equivalent des del punt de vista fiscal, urbanístic, comercial o altres, el municipi de Palma de Mallorca pot no ser considerat com una unitat d'actuació integral. L'Ajuntament és competent per fer aquestes declaracions.

Article 79

L'ordenació del subsòl s'ha de fer mitjançant plans especials específics que han de fixar, en tot cas, l'aprofitament urbanístic del qual és susceptible, ateses les determinacions que hagi establert el Pla general.¹²

Article 80

La cessió gratuïta de béns immobles propietat de l'Ajuntament de Palma de Mallorca a altres administracions públiques s'ha de fer sota la condició de reversió en favor de l'Ajuntament quan es desafectin de l'ús o del servei que n'hagi estat causa de la cessió.

Article 81

1. Les companyies de serveis públics que tenguin instal·lacions emplaçades totalment o parcialment en el subsòl han d'elaborar i lliurar a l'Ajuntament, si aquest el sol·licita, un pla de situació de les seves instal·lacions, que s'ha d'actualitzar regularment.

¹⁰ Vid. art. 73.3 i 81 LOUS (§9).

¹¹ Vid. capítol I del títol IV LOUS (§9).

¹² Vid. art. 8.6 TRLS (§4).

2. L'Ajuntament ha de determinar els supòsits en què els diferents serveis s'han d'instal·lar obligatòriament en galeries d'utilització conjunta per les diferents companyies subministradores.

Article 82

Les instal·lacions de les companyies de serveis públics són subterrànies en tot el terme municipal i transcorren pel lloc establert pel Pla o per altres disposicions urbanístiques o municipals. Només poden transcorrer en superfície amb l'autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament.

Article 83¹³

Les persones propietàries dels edificis, a més de les obligacions que els atribueixen les normes aplicables, han de mantenir les façanes visibles des del domini públic en bon estat de conservació, tant per mantenir la bona imatge com per evitar qualsevol perill per a les persones usuàries de les vies públiques. Les ordenances municipals poden regular aquestes obligacions, inclosa la d'acreditar periòdicament la seguretat de l'immoble i l'existència d'una pòlissa d'assegurança de l'edifici que sigui suficient per cobrir aquestes contingències. L'Ajuntament de Palma de Mallorca ha de vetllar pel compliment de les normes establertes sobre conservació i rehabilitació dels edificis.

Article 84

La potestat sancionadora del batle o la batlessa, pel que fa a la quantia de les multes, pot arribar al màxim permès per les normes aplicables relatives a les infraccions urbanístiques.¹⁴

Les actuacions de restabliment de la legalitat urbanística no tenen el caràcter de sanció i pot decretar-les l'organisme municipal competent, dins el corresponent expedient administratiu i sense altra limitació que l'autorització judicial d'entrada en el domicili.¹⁵

L'incompliment per part dels propietaris de les ordres d'execució que dicti l'Ajuntament amb la finalitat de mantenir els terrenys, les urbanitzacions i les edificacions en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic s'ha de sancionar amb multa del deu al vint per cent del valor de les obres que sigui necessari dur a terme per complir els requisits esmentats abans. En notificar la sanció s'ha de donar un darrer termini amb advertència de l'execució subsidiària, a costa de la persona propietària, si no esmena les deficiències dins aquest darrer termini concedit.¹⁶

CAPÍTOL IV HABITATGE

Article 85

1. La planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic, en règim de propietat, lloguer o similar en el terme municipal de Palma de Mallorca, pot correspondre a un consorci creat a l'empara del que disposen els articles 67 a 69 d'aquesta llei i en el marc de

¹³ Sobre el deure de conservació dels béns immobles, *vid.* art. 117 i s. LOUS (§9).

¹⁴ A diferència de la derogada Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística (*BOIB núm. 141, de 17 de novembre*), l'art. 164 LOUS (§9) estableix que la competència per iniciar i resoldre els procediments sancionadors correspon a l'òrgan municipal que resulti competent, amb independència de l'import de la multa.

¹⁵ *Vid.* capítol V del títol VII LOUS (§9).

¹⁶ S'ha d'entendre que la imposició d'aquesta sanció no és incompatible amb la imposició de les mesures d'execució forçosa previstes en l'art. 117 LOUS (§9).

les disposicions generals establertes per la comunitat autònoma de les Illes Balears en aquest àmbit sectorial.

2. En la seva actuació, el consorci ha de tenir especial consideració al pes poblacional i a les especificitats derivades de la centralitat i de la diversitat social dins Palma de Mallorca.

3. El consorci, mitjançant reglament, ha d'establir els criteris de selecció i d'accés a l'habitatge públic.

Article 86¹⁷

1. El Pla general municipal ha d'incloure la fixació de percentatge de sòl nou amb ús residencial que s'ha de destinar forçosament a la construcció d'habitatges de protecció pública o a un altre règim que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer. A aquest efecte, la reserva de terreny ha de ser com a mínim d'un 30% de sòl destinat a ús residencial, que compregui almenys un 30% de l'aprofitament dels usos residencials plurifamiliars, tant de sòl urbà no consolidat per la urbanització que no estigui destinat a plans de reconversió o a plans especials de reconversió, com de l'urbanitzable de creixement.

2. La reserva d'espais per a l'habitatge de protecció pública en legitima l'expropiació.

3. El consorci ha de vetllar perquè les promocions d'habitatges siguin respectuoses amb el medi ambient i propiciïn la implantació de sistemes i materials que no siguin lesius.

4. L'Ajuntament de Palma de Mallorca i les altres entitats públiques que en depenguin poden constituir dret de superfície en el sòl que integra el seu patrimoni local de sòl o en altre de la seva propietat, per destinar-ho a la construcció d'habitatges de protecció pública o a altres usos d'interès general, en la forma prevista per la legislació sobre règim local. Aquest dret de superfície es transmissible i susceptible de gravamen.

5. L'Ajuntament de Palma de Mallorca té dret de tempteig i retracte sobre tot el sòl qualificat per a l'execució de construccions noves destinades a habitatges de protecció pública en el planejament municipal. El procediment per a l'exercici d'aquest dret s'ha de regular mitjançant reglament

(...)

CAPÍTOL XVIII INFRAESTRUCTURES

Article 134

L'Ajuntament de Palma de Mallorca, d'acord amb el Consell de la Capitalitat, pot instar, promoure i col·laborar en la creació d'infraestructures d'interès per al municipi, com són ara carreteres, ponts, passos subterranis o a nivell, línies de tren, troleibusos, metro o tramvies, aparcaments, obres hidràuliques, escorxadors, edificis i instal·lacions per a serveis públics, de comunicacions i totes les que siguin d'interès de la comunitat veïnal. Tot això a l'empara de la legislació bàsica del règim local.

Article 135

La comunitat autònoma de les Illes Balears i el Consell de Mallorca han de sol·licitar informe previ de l'Ajuntament de Palma de Mallorca de qualsevol projecte de creació o de reforma de grans infraestructures que s'ubiquin en el terme municipal de Palma de

¹⁷ Aquesta regulació, especialment pel que fa a les reserves per a habitatge protegit, està afectada per l'art. 41 e LOUS (§9). Quant al dret de tempteig i retracte, *vid.*, també, capítol III del títol IV LOUS (§9).

Mallorca, o part d'aquestes que s'hi assentin o hi transcorrin, tot això sense perjudici de les competències municipals en la matèria.¹⁸

Article 136

La gestió de les activitats i de les actuacions a què fa referència l'article anterior es pot fer mitjançant un consorci d'infraestructures creat a l'empara dels articles 67 a 69 d'aquesta llei.

(...)

DISPOSICIONS ADDICIONALS

(...)

Disposició addicional quarta¹⁹

Als instruments de planejament urbanístic a què es refereix l'article 72 d'aquesta llei no els és aplicable en el seu procediment d'elaboració el tràmit d'aprovació provisional previst a la legislació urbanística

(...)

¹⁸ Vid. art. 11 LOT (§7), en el qual es regulen els plans directors sectorials com a instruments d'ordenació específica que tenen per objecte la planificació, la projecció, l'execució i la gestió de sistemes generals d'infraestructures i d'equipaments. Vid., també, art. 77 DOT (§8).

¹⁹ Vid. art. 53 LOUS (§9).

§20

DECRET 13/2001, DE 2 DE FEBRER, D'ORGANITZACIÓ I FUNCIONAMENT DE LA COMISSIÓ DE COORDINACIÓ DE POLÍTICA TERRITORIAL

*(BOIB núm. 18, de 10 de febrer de 2001)*¹

La Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial regula, a l'article 4, la Comissió de Coordinació de Política Territorial, i li atorga un paper clau dins la necessària coordinació de la política territorial de les distintes administracions competents en la matèria.

El mateix article preveu que el Govern aprovi un decret per regular-ne l'organització i el funcionament, previsió que es feia necessari que es materialitzés ja que, a l'actualitat, es tramiten diversos instruments d'ordenació territorial als procediments dels quals hi intervé, de manera preceptiva, la Comissió de Coordinació de Política Territorial.

Per tot això, a proposta del conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports i havent-ho considerat el Consell de Govern a la sessió de 2 de febrer de 2001,

DECRET

Article 1. Objecte

L'objecte d'aquest Decret és regular l'organització i el funcionament de la Comissió de Coordinació de Política Territorial prevista i creada per l'article 4 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

Article 2. Membres titulars

1. Són membres titulars d'aquesta Comissió:
 - a) El conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, que exercirà les funcions de president de la comissió.
 - b) El director general d'Ordenació del Territori, que en serà el vicepresident.
 - c) Un representant de la Vicepresidència.
 - d) Un representant de la Conselleria de Medi Ambient.
 - e) Un representant de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació.
 - f) Un representant de la Conselleria de Turisme.
 - g) Dos representants del Consell Insular de Mallorca.
 - h) Dos representants del Consell Insular de Menorca.
 - i) Dos representants del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
2. N'actuarà com a secretari, amb veu i sense vot, un funcionari de la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports designat pel seu conseller.
3. Ha d'assistir a les sessions, com a assessor jurídic de la Comissió, un funcionari del cos superior d'advocats de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, adscrit a la Direcció de l'Advocacia de la Comunitat Autònoma. Així mateix, el president

¹ Aquest Decret ha estat modificat pel Decret 74/2001, de 25 de maig (*BOIB núm. 67, de 5 de juny*) i pel Decret 159/2003, de 29 d'agost (*BOIB núm. 124, de 4 de setembre*).

pot invitar, perquè hi assisteixin, amb veu i sense vot, totes aquelles persones que consideri oportunes.

Article 3. Membres suplents

1. En cas d'absència del president, n'exercirà les funcions el vicepresident de la Comissió.

2. L'absència de la resta dels membres es podrà suplir per l'assistència de membres suplents, que seran designats pel mateix òrgan que designa el titular. El conseller d'Obres Públiques designarà un membre suplent del vicepresident de la Comissió, que el substituirà en els casos d'absència o quan exerceixi les funcions del president.

Article 4. Funcions²

Són funcions de la Comissió:

- a) Participar en els procediments d'elaboració dels instruments d'ordenació territorial mitjançant l'emissió d'informes.
- b) Emetre informe, amb caràcter preceptiu, en relació amb els avantprojectes de disposicions reglamentàries que hagin de dictar-se en execució de la Llei d'ordenació territorial.
- c) Formular recomanacions i propostes als òrgans competents en ordenació territorial.
- d) Facilitar la col·laboració entre les administracions competents i, especialment, l'intercanvi d'informació tècnica.
- e) Promoure l'elaboració d'estudis.
- f) Qualsevol altra determinada per la llei.

Article 5. Convocatòria

El secretari, per ordre del president, convocarà la Comissió de Coordinació de Política Territorial, i els seus membres hauran de rebre la convocatòria amb l'ordre del dia amb almenys quaranta-vuit hores d'antelació.

La Comissió es podrà constituir en segona convocatòria i serà suficient, en aquest cas, la presència d'una tercera part dels seus membres a més del president o vicepresident i del secretari. En qualsevol cas, hi haurà d'haver almenys un representant de l'administració promotora de l'expedient que hagi de ser objecte de consideració per part de la Comissió.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

² Vid. art. 4 LOT (§7).

**DECRET 38/1987, DE 4 DE JUNY, SOBRE RECEPCIÓ
D'URBANITZACIONS PELS AJUNTAMENTS**

(BOCAIB núm. 76, de 18 de juny de 1987)¹

Són prou conegudes les dificultats que troben els Ajuntaments i els promotors d'urbanitzacions quan aquells han de fer la recepció dels béns i serveis de cessió obligatòria que, d'acord amb les disposicions legals, han de contenir els Plans Parciais o Especials.

Aquestes dificultats provenen, primordialment, de les circumstàncies següents:

En primer lloc, per l'escassa normativa jurídica reguladora d'aquesta matèria, ja que són comptats els preceptes legals i reglamentaris que aborden aquesta temàtica, fet anòmal donada la transcendència que té l'acte de recepció, perquè amb la recepció es produeix la culminació del procés d'execució del planejament. I així, veim que tan sols en dos articles del Reglament de Gestió Urbanística, concretament en el 179 i en el 180 (enquadrats dins el Capítol destinat al sistema de compensació), es donen unes pautes a seguir per a la cessió dels béns i serveis esmentats, si bé sense arbitrar un procediment clar i eficaç per fer la dita cessió.

En segon lloc, l'oblit per part de la legislació urbanística de la problemàtica creada per aquelles urbanitzacions nascudes a l'empara del compliment estricte del sistema d'actuació implantat per a executar-les en el planejament de què dimanen.

En tercer lloc, l'oblit del fet real de la possible desaparició del món jurídic de la figura del promotor de la urbanització davant la qual els Ajuntaments queden pràcticament indefensos per escometre els tràmits de recepció, més quan en nombroses ocasions les obres d'urbanització no han estat totalment ultimades.

En quart lloc, la manca de protecció legal que representa per als promotors urbanístics la regulació deficient en aquesta matèria, tenint en compte que moltes de vegades no els és possible exigir als Ajuntaments l'acte formal de recepció de la urbanització que ells han executat.

I, en darrer terme, el confusionisme que hi ha en allò que es refereix a la implantació de les Entitats Col·laboradores de Conservació, bé per la resistència dels urbanitzadors a constituir-les, bé per la imposició d'alguns Ajuntaments a fer que aquesta constitució es faci per temps il·limitat.

Atès això, aquest Decret vol donar una resposta acomplida a les necessitats exposades, i això fa que s'hi contemplin tots els supòsits que, quant a execució poden plantejar-se, regulant un procediment general per a aquelles urbanitzacions executades seguint el sistema legalment aplicable, així com un procediment especial per a aquells casos en què el promotor es negui a fer cessions obligatòries o en aquells altres en què aquest hagi desaparegut i es trobi en domicili ignorat.

També s'aborda el tema de les Entitats Col·laboradores de Conservació —es posa un límit màxim a l'existència d'aquestes—, perquè s'entén que la conservació del sòl urbà no pot recaure indefinidament en les persones o entitats alienes a l'esfera municipal i se'n xifra el límit màxim a càrrec de l'Entitat de Conservació fins al moment de la consolidació de l'edificació en un 50% de la superfície del Polígon o Unitat d'Actuació, tenint en compte

¹ Pel que fa a l'illa de Mallorca, aquest Decret ha quedat desplaçat pel Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (*BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015*). Per a la resta d'illes s'ha d'entendre vigent en tot el que sigui compatible i no s'oposi a la LOUS (§9), d'acord amb l'apartat 3r de la seva DD única.

que aquest mateix percentatge és el que exigeix la Llei del Sòl a l'article 81 per a delimitar el sòl urbà amb un projecte de delimitació. El Decret no proposa els dos terços de l'article 78 del mateix Text Legal, en considerar que —en el cas que ens ocupa— l'Entitat de Conservació (que en la majoria d'ocasions dimanarà de la Junta de Compensació) ha assumit un alt cost econòmic, tant d'execució de l'obra urbanitzadora com de conservació fins que arribi a aquella consolidació del 50%, considerant, d'altra banda, que per a l'Ajuntament, quan aquesta consolidació es produeixi, no resultarà onerosa la subrogació en les obligacions econòmiques, ja que les exaccions hagudes de llicències, impostos i d'altres percepcions poden donar lloc a exercitar les seves funcions sense menyscabament dels seus pressuposts.

Per tot el que s'ha assenyalat abans, a proposta del Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori i havent-ho considerat prèviament el Consell de Govern a la sessió de dia 4 de juny de 1987,

DECRET

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

S'entén per recepció de la urbanització, l'acte formal d'acceptació per part de l'Ajuntament de les obres, els béns i els serveis de cessió obligatòria i gratuïta determinats en el Pla Parcial o Pla Especial i executats d'acord amb les prescripcions del Projecte d'Urbanització.²

Article 2

Són obligats a la cessió:

1. En el Sistema de Compensació, la Junta de Compensació o el propietari o la comunitat de propietaris de terrenys «pro indiviso».³
2. En el Sistema d'Expropiació, l'Administració actuant quan no sigui la pròpia municipal.⁴
3. A les urbanitzacions executades amb incompliment de les obligacions del sistema d'actuació previst, el promotor de les obres d'urbanització.

Article 3

1. Són objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament els terrenys que es destinin amb caràcter permanent a vials, parcs i jardins públics, a zones esportives i d'esplai i expansió, a centres culturals i docents i a d'altres serveis públics necessaris prevists en el Pla Parcial o Especial, si és el cas, i en el Projecte d'Urbanització.⁵

2. Sense perjudici de la vinculació del sòl a la destinació urbanística que té, des de l'aprovació dels Plans, l'afectació dels immobles a l'ús o servei públic es produirà, en tot cas, en el moment en què se'n formalitzi la cessió a favor de l'Ajuntament i aquest ha

² Amb caràcter general, la recepció de la urbanització es regula en l'art. 116 LOUS (§9).

³ *Vid.* art. 86 LOUS (§9).

⁴ *Vid.* art. 91 i s. LOUS (§9).

⁵ *Vid.* art. 32 i 33 LOUS (§9).

d'incloure els béns cedits a l'Inventari Municipal de Béns, d'acord amb el que es preveu a la Legislació de Règim Local.⁶

3. L'acta de recepció municipal, per ella mateixa o juntament amb la resta de documents exigibles legalment, s'han de remetre al Registre de la Propietat als efectes previnguts a la legislació hipotecària.⁷

Article 4

1. Sense perjudici de la recepció municipal dels béns i serveis assenyalats a l'article anterior, es podran constituir Entitats Col·laboradores de Conservació, la constitució de les quals serà obligatòria quan així s'hagi previst a l'oportú Pla d'Ordenació.⁸

2. Les Entitats Col·laboradores de Conservació, fins que no siguin dissoltes, tindran a càrrec seu el manteniment, la reparació i la rehabilitació dels béns i serveis de cessió obligatòria i correran a expenses seves el cost originat per aqueixes funcions.

3. Aquestes Entitats tindran una durada determinada i, en tot cas, es dissoldran, quan s'hagi consolidat l'edificació del Polígon o de la Unitat d'Actuació en la forma prevista a l'article 9 del Decret present.

TÍTOL II TRAMITACIÓ⁹

Article 5

1. En el termini màxim de tres mesos, comptats des de la recepció definitiva de les obres d'urbanització per part del promotor o de l'entitat promotora, s'ha de notificar de manera fefaent a l'Ajuntament interessat que se n'ha ultimat l'execució i s'ha de sol·licitar l'inici de l'expedient de recepció municipal.

Així mateix, es podrà sol·licitar la recepció municipal d'una part del Polígon o de la Unitat d'Actuació, encara que no s'hagin completat les obres d'urbanització d'aquest àmbit territorial, sempre que l'àrea urbanitzada constitueixi una unitat funcional directament utilitzable i s'hagi produït respecte d'aquesta la recepció definitiva per part del promotor o de l'entitat promotora.

2. A la notificació s'ha d'adjuntar necessàriament els documents següents:

- Còpies autenticades de les Actes de recepció provisional i definitiva.
- Certificació expedida per l'Empresa Constructora, acreditativa que les obres s'han executat complint fidelment el Projecte d'Urbanització aprovat i que són aptes per a ser oferides a l'ús o servei públic.
- Relació dels béns i serveis de cessió obligatòria prevists en el Pla Parcial, Pla Especial, si és el cas, i Projecte d'Urbanització
- Descripció dels béns i serveis objecte de cessió, amb especificació de la superfície que té, situació, les característiques i la titularitat dominical.
- Certificació del Registre de la Propietat acreditativa de la llibertat de càrregues i gravàmens dels terrenys objecte de cessió.

⁶ Vid. art. 79 i s. de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (*BOE núm. 80, de 3 d'abril*; correcció d'errades *BOE núm. 139, d'11 de juny*) i RD 1372/1986, de 13 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de béns de les entitats locals (*BOE núm. 161, de 7 de juliol*).

⁷ Vid. art. 51 TRLS (§4). Vid., també, RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (*BOE núm. 175, de 23 de juliol*).

⁸ Vid. art. 115 LOUS (§9).

⁹ Vid. art. 116 LOUS (§9).

Article 6

1. Una vegada rebuda la documentació relacionada a l'article anterior i en el termini no superior als tres mesos, l'Ajuntament ha de comprovar a través dels mitjans de prova que consideri convenient i, en tot cas, per mitjà d'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals, que els béns i serveis han estat executats d'acord amb el Projecte aprovat i que són aptes per als seus fins.

2. En el supòsit que de les comprovacions realitzades resulti l'existència de deficiències, es concedirà al promotor o a l'entitat promotora un termini màxim de tres mesos per esmenar-les, tot apercibent-lo que, si no ho feia així, es procediria a esmenar-les a costa seva.

Article 7

1. L'Ajuntament, en el termini no superior a un mes des de l'acabament de la tramitació prevista a l'article anterior, ha de designar d'entre els seus membres un representant perquè subscrigui, juntament amb la persona o l'entitat cessionària, l'Acta de recepció oportuna.

2. L'Acta subscripta pel representant municipal ha de ser ratificada per acord de l'Ajuntament Ple, en un termini no superior a un mes des que s'hagi firmat.

3. L'acord municipal de recepció s'ha de traslladar al Sr. Registrador de la Propietat als efectes assenyalats a l'article 3.3 del Decret present.

Article 8

A partir de la ratificació de l'Acta per l'Ajuntament Ple, correran a càrrec seu les despeses de conservació de la urbanització rebuda, excepte en els supòsits en què hi hagi Entitats Urbanístiques Col·laboradores de Conservació, que, en aquest cas, assumiran les despeses de conservació fins que no s'extingeixin.

Article 9

1. Les Entitats Col·laboradores de Conservació restaran extingides, en tot cas, quan s'hagi consolidat l'edificació en un cinquanta per cent de la superfície apta per a edificar, d'acord amb les previsions del mateix Pla i s'han d'excloure d'aquest càlcul els equipaments de titularitat pública.¹⁰

2. Als efectes assenyalats abans, les Entitats Col·laboradores de Conservació han de presentar a l'Ajuntament un Estudi Tècnic en el qual es determinin els metres quadrats edificables i els metres quadrats construïts a l'àmbit del polígon o de la Unitat d'Actuació a què estigui afecta l'Entitat esmentada.

3. En el termini màxim d'un mes comptat d'ençà de la recepció de l'Estudi Tècnic indicat abans i previ l'informe favorable dels Serveis Tècnics Municipals, l'Ajuntament ha d'acordar l'extinció de l'Entitat Col·laboradora de Conservació.

Article 10

1. Quan el promotor o l'entitat promotora no insti de l'Administració municipal la iniciació de l'expedient de recepció, pertocarà a aquesta iniciar-la d'ofici o a instància dels propietaris afectats, prèvia la citació dels promotors responsables, sota apercibiment que les despeses que origini la recepció s'han de sufragar totalment a expenses seves.

2. La negativa del promotor o de l'entitat promotora a col·laborar amb l'Administració municipal serà considerada urbanísticament com a falta molt greu, sancionable en els mateixos termes prevists en el Reglament de Disciplina Urbanística.¹¹

¹⁰ Vid. 2n paràgraf de l'art. 115.3 LOUS (§9).

¹¹ Aquesta remissió s'ha d'entendre feta a l'art. 176.3 c LOUS (§9), article en el qual es classifiquen les infraccions urbanístiques. Malgrat que en el Reglament de disciplina urbanística la infracció era

Article 11

Quan el promotor o l'entitat promotora es trobin en domicili ignorat,¹² la recepció de la urbanització s'ha de subjectar als tràmits següents:

1. Dictamen emès pels Serveis Tècnics municipals o altres mitjans de prova que l'Ajuntament consideri oportuns sobre l'estat en què es troben les obres d'urbanització, compliment dels requisits exigits en el Pla Parcial o Especial, si és el cas, i en el Projecte d'Urbanització, així com sobre la idoneïtat d'aquestes per al fi a què estiguin afectats.
2. Citació del promotor o de l'entitat promotora de la urbanització, per mitjà d'anuncis en el tauler d'edictes de l'Ajuntament interessat, en el darrer domicili conegut i en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma, amb advertència de la iniciació de l'expedient de recepció de les obres d'urbanització.
3. En el supòsit que el promotor comparegui a la citació, hom se subjectarà als mateixos tràmits establerts en els articles 6, 7 i 8 i, si així pertoca, en l'article 11 d'aquest Decret.
4. Si no compareix a la citació municipal, s'han de seguir els tràmits següents:
 - a) Iniciació d'ofici de la recepció mitjançant acord de l'Ajuntament Ple, en el qual expressament s'ha de fer constar:
 - Denominació de la urbanització, situació geogràfica d'aquesta i expressió de les parts que té.
 - Nom i llinatges i darrer domicili conegut del promotor o de l'entitat promotora.
 - Advertiment que les obres de la urbanització que no s'hagin acabat, que no s'ajustin a les previsions contingudes en els plans o que no siguin susceptibles de servir a la destinació urbanística establida, correran a càrrec dels propietaris adquirents de terrenys a la urbanització per mitjà de l'exacció de les corresponents quotes d'urbanització.
 - Relació de béns i serveis de cessió obligatòria que han de ser objecte de recepció per l'Ajuntament.
 - b) Publicació de l'acord municipal d'iniciació de la recepció en el tauler d'edictes del mateix Ajuntament i en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma, concedint el termini d'un mes perquè els interessats puguin al·legar allò que tenguin per convenient en defensa dels seus legítims interessos.
L'obertura del tràmit d'al·legacions s'ha d'inserir en un dels periòdics de més difusió dins l'àmbit d'aquesta Comunitat Autònoma.
 - c) Recepció de la urbanització per mitjà d'acord plenari que ha de ser adoptat en un termini no superior als tres mesos, comptats des de l'acabament del període d'informació pública.
 - d) Si hi pertocava, acabament de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament, seguint el procediment previst per al sistema de cooperació en els articles 186 i següents del Reglament de Gestió Urbanística.

tipificada com a infracció molt greu, actualment, la LOUS (§9) la considera com a greu. Quant a les sancions aplicables, *vid.* art. 177 LOUS (§9).

¹² *Vid.* art. 116.5 LOUS (§9).

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Disposició transitòria única

Les obres d'urbanització que estiguin en curs de recepció per part de l'Ajuntament abans de l'entrada en vigor del Decret present, s'han de tramitar d'acord amb la normativa vigent fins a aquest moment.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Es faculta el Conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori perquè dicti les ordres que consideri oportunes en desplegament i execució del Decret present.¹³

Disposició final segona

Queden derogades totes les disposicions reglamentàries que s'oposin al que es disposa en el Decret present.

Disposició final tercera

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà que s'haurà publicat en el *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

¹³ De conformitat amb els art. 70 i 72 EAIB (§1) i amb la DF 2a LOUS (§9), el desplegament reglamentari d'aquesta matèria correspon als consells insulars, sens perjudici de l'aplicació de l'art. 58.3 EAIB (§1).

§22

DECRET 2/1996, DE 16 DE GENER, SOBRE REGULACIÓ DE LES CAPACITATS DE POBLACIÓ EN ELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT GENERAL I SECTORIAL

(BOCAIB núm. 14, de 30 de gener de 1996)¹

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La capacitat de població resultant de l'execució de les determinacions del planejament urbanístic és una magnitud la importància de la qual és determinada per la necessitat d'avaluar convenientment la implantació adequada del resultat de les dites determinacions sobre el territori en què es concreten, d'una banda, i per la necessitat de dimensionar correctament tot el sistema d'infraestructures que el desenvolupament urbanístic comporta, de l'altra.

La concreció d'aquesta magnitud és exigida per la legislació urbanística en vigor i, en compliment d'aquesta exigència, en el planejament urbanístic formulat en el territori de la CAIB a partir de l'entrada en vigor del text refós de la Llei del sòl de 1975 ha estat, en la majoria dels casos, avaluada en funció de l'aplicació a les diferents zones contemplades pel planejament d'uns índexs zonals de densitat.

Els propis treballs de revisió dels planejaments generals municipals que varen ser formulats a partir de l'entrada en vigor del dit text refós, i els informes realitzats per part de les comissions provincials i insulars d'urbanisme sobre les figures de planejament general i sectorial presentades davant d'aquests organismes per a la seva aprovació definitiva, han detectat en nombroses ocasions una falta de coherència entre els paràmetres de població resultants de l'aplicació dels índexs zonals de densitat i els que resultarien, en virtut dels estàndards usats habitualment, de l'aplicació concreta dels índex volumètrics determinats, per a cada zona d'ordenança, per les normes urbanístiques contingudes en aquests instruments de planejament.

A fi d'evitar aquesta incoherència, almenys en els sòls de nou desenvolupament, la Comissió Provincial d'Urbanisme de les Balears va començar a exigir, a partir de la segona meitat de la dècada dels vuitanta, la introducció, en les normes urbanístiques dels plans parcials sotmesos a aprovació, d'ordenances limitatives de la capacitat de població possible que, mitjançant l'expressió de la superfície de parcel·la neta necessària per cada unitat d'habitatge o plaça turística que s'ha de construir, garantis un control adequat, des de l'acte de concessió de la llicència d'obres, de les magnituds de població resultants de l'execució dels dits plans parcials.

Més recentment, els treballs previs d'elaboració del Pla de l'oferta turística han detectat, en els nuclis que han estat objecte d'anàlisi i bàsicament en relació amb la capacitat dels sòls classificats com a urbans, desviacions considerables pel que fa a la capacitat de població estimada en virtut dels respectius índexs zonals i la resultant dels aprofitaments edificatoris assenyalats per la normativa urbanística d'aplicació.

La caracterització de la capacitat zonal i global de població com a determinant per a la consecució d'una adequada ordenació del territori, a la qual s'ha fet referència abans

¹ Pel que fa a l'illa de Mallorca, aquest Decret ha quedat desplaçat pel Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (*BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015*). Per a la resta d'illes s'ha d'entendre vigent en tot el que sigui compatible i no s'oposi a la LOUS (§9), d'acord amb l'apartat 3r de la seva DD única.

d'aquesta exposició de motius, fa necessària la introducció en els diferents instruments de planejament, de mecanismes que garanteixin el control efectiu de les capacitats de població resultants de les seves determinacions de forma més efectiva que l'assignació d'índexs zonals de densitat.

Per això s'ha optat per ampliar la necessitat de fixació d'ordenances limitatives de densitat en tots els sòls que els dits instruments contemplin com a actual o futur suport de desenvolupaments de tipus urbà, es a dir per als sòls classificats com a sòl urbà i urbanitzable o apte per urbanitzar.

Aquestes ordenances, que seran la base per al càlcul de les capacitats de població possible, tendran la forma d'índexs d'intensitat d'ús i seran definides pels instruments de planejament general, en els sòls urbans directament ordenats i en els sòls urbans i urbanitzables amb planejament sectorial en execució, i pels planejaments sectorials en la resta dels casos. L'aplicació dels índexs a cada projecte que hagi de ser objecte de concessió de la llicència municipal d'obres ha de garantir la no superació de les capacitats màximes de població que, amb caràcter global o zonal, hagin determinat els dits instruments.

L'obligació de fixació d'aquests índexs, a l'efecte de la determinació de les capacitats de població, es determina amb caràcter general per als nous instruments de planejament general i sectorial, com també per a les seves revisions.

No obstant això, de forma transitòria i fins que no es formulin o revisin els dits instruments s'estableix l'obligació, per a la totalitat de corporacions locals del territori de la CAIB, d'incorporar als instruments urbanístics pels quals es regeixin, una norma complementària del planejament que defineixi els índexs d'intensitat d'ús en aplicació dels quals resultin les capacitats de població previstes pels esmentats instruments.

Així mateix es determinen les regles d'aplicació per al càlcul de les capacitats de població dels instruments de planejament que no continguin aquesta determinació i s'estableix, d'una banda, la possibilitat d'exoneració de la fixació dels índexs d'intensitat d'ús en aquelles zones que, pel grau de consolidació o per la tipologia que per a aquestes zones defineixi el planejament, sigui irrellevant o difícilment compatible amb aquesta, i, de l'altra, l'exoneració de la tramitació de la norma complementària per a aquells termes l'instrument de planejament dels quals ja contengui ordenances de contingut assimilables als dits índexs.

Per últim, la formulació imminent de figures de planejament territorial en el marc de la Llei d'ordenació territorial de les Illes Balears, les determinacions de les quals incidiran de manera important en les magnituds de població que hauran de considerar els instruments municipals de planejament, fa urgent l'entrada en vigor immediata de les respectives normes complementàries a l'efecte de les quals se n'estableix un procediment abreujat de tramitació.

En virtut d'això, a proposta del Conseller d'Obres Públiques, Ordenació del Territori i Medi Ambient, d'acord amb el Consell Consultiu i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de dia 16 de gener de 1996,

DECRET

Article 1

1. L'objecte d'aquest Decret és prescriure i regular la incorporació dels índexs d'intensitat dels usos residencial i turístic a la normativa dels instruments de planejament municipal.

2. Els índexs d'intensitat de l'ús serviran de base per al càlcul de les capacitats de població resultants de les determinacions del planejament i, aplicats a cada projecte que

hagi de ser objecte de llicència municipal d'obres, garantirà que en l'execució efectiva dels plans no se superaran les dites capacitats.²

Article 2

1. L'índex d'intensitat de l'ús residencial determinarà, per a cada unitat d'habitatge, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la construcció.

2. L'índex d'intensitat de l'ús turístic determinarà, per a cada plaça d'allotjament turístic, la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la construcció.

La superfície establerta s'entendrà com a mínima a l'efecte del càlcul de les capacitats de població possibles i podrà per tant esser ampliada, a l'efecte de les autoritzacions d'instal·lacions turístiques per la legislació específica que resulti vigent en el moment d'aquesta autorització.

3. En els terrenys en què sigui possible la implantació d'ambdós usos es definiran ambdós índexs.

4. Els índexs s'expressaran en forma de fracció, en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge o plaça turística, segons que es tracti, i el denominador la superfície de parcel·la neta necessària per a la construcció d'aquesta unitat.

Article 3

1. Els índexs d'intensitat seran definits en els sòls classificats com urbans i no remesos a ordenació posterior i en els sòls amb planejament sectorial definitivament aprovat pels nous instruments de planejament general, per les seves revisions o, si s'escau, pels projectes de delimitació de sòl urbà.

2. La memòria justificativa d'aquests instruments inclourà el càlcul de la capacitat màxima de població que en resulti de les determinacions d'acord amb el que es disposa a continuació:

- a) En els sòls a què fa referència l'apartat 1 d'aquest article, la capacitat serà el resultat de l'aplicació dels índex d'intensitat d'ús, en la forma que es disposa a l'article 5.
- b) En cada sector de sòl urbanitzable previst i en cada àmbit de sòl urbà que hagi de ser objecte de planejament sectorial de desenvolupament, la capacitat màxima de població assignada es determinarà de forma global.

Article 4

Les figures de planejament sectorial de desenvolupament determinaran, per a cada qualificació o zona d'ordenació que contemplin, els respectius índexs d'intensitat d'ús, i s'haurà de justificar adequadament que el resultat de la seva aplicació no supera les capacitats màximes assignades pel planejament general.

Article 5

1. El producte de l'índex d'intensitat de l'ús residencial o turístic de cada qualificació o zona d'ordenació, per la superfície total de terrenys que tenguin assignada la dita qualificació o corresponguin a la zona d'ordenació esmentada, determinarà la capacitat màxima de població possible en la dita zona.

A l'efecte del còmput de la superfície afectada per cada qualificació només es tendran en compte les superfícies de parcel·la neta, edificada o no, l'ús detallat de les quals inclogui la possibilitat d'un ús residencial o turístic.

A l'efecte del còmput de la població possible en els terrenys qualificats per a ús exclusiu residencial, s'entendrà que a cada habitatge correspon una població de tres persones. Aquesta capacitat s'entendrà com a mínima i serà d'aplicació llevat que els plans, d'acord

² Vid. art. 41 a LOUS (§9).

amb les característiques específiques de la tipologia que es tracti, determinin una capacitat major.

2. La suma de les poblacions màximes possibles en cada qualificació o zona d'ordenació determinarà les capacitats màximes de població que es derivin de les determinacions del planejament en els sòls a què fa referència l'article 3.1.

Article 6

1. L'índex d'intensitat d'ús, residencial o turístic, aplicat a la superfície de parcel·la que es tracti, determinarà el nombre màxim d'habitatges o places hoteleres que s'hi puguin construir.

2. Aquest paràmetre s'inclourà en l'acte de concessió de llicència municipal d'obres com a condició limitativa d'aquesta i que haurà de ser inscrita en el registre de la propietat, juntament amb la condició d'indivisibilitat de la parcel·la, si s'escau.

Article 7

1. Fins que no es tramitin els nous instruments de planejament general, o s'emprenqui la revisió dels instruments d'ordenació vigents, la totalitat de corporacions municipals hauran de tramitar una norma complementària³ del planejament municipal que fixi, per als sòls que fa referència l'article 3.1 d'aquest Decret, els índexs d'intensitat d'ús.

2. La norma complementària serà formulada pels ajuntaments respectius en els terminis, termes i condicions, i amb subjecció a les regles de tramitació establertes en aquest Decret.

Article 8

1. A l'efecte del càlcul d'aquests índexs la norma complementària determinarà, en cas que el planejament no les fixi, les capacitats màximes de població possibles en cada una de les qualificacions o zones d'ordenança definides, de manera que el conjunt de la població possible en la seva totalitat, juntament amb la definida amb caràcter global per als sòls que hagin de ser objecte d'un planejament sectorial de desenvolupament, respecti la capacitat global màxima de població que determinin les normes urbanístiques, la memòria o una altra documentació de l'instrument de planejament general que es tracti en el qual es reculli aquesta determinació específica.

2. Les capacitats de població possible per a cada una de les zones es traduiran en un índex d'intensitat de l'ús sobre la parcel·la neta mitjançant el quocient de la superfície de parcel·la neta que resulti, regulada per cada qualificació o zona d'ordenança, dividit pel límit màxim de població que tenguí assignada. Per al còmput d'aquesta superfície de parcel·la neta només es tendran en compte les parcel·les, edificades o no, l'ús detallat de les quals inclogui la possibilitat d'un ús residencial o turístic.

3. En les zones en què sigui possible la implantació d'un ús turístic, l'ordenança expressarà directament l'índex d'intensitat de l'ús turístic mitjançant una fracció en la qual el numerador serà la unitat de la plaça turística i el denominador el resultat del quocient anterior, és a dir, la superfície de parcel·la neta necessària per habitant.

4. En aquelles zones en què pugui implantar-se l'ús residencial, el càlcul de l'índex s'efectuarà sobre la base d'una capacitat de tres habitants per habitatge. Així doncs, l'ordenança expressarà l'índex d'intensitat de l'ús residencial mitjançant una fracció en la qual el numerador serà la unitat d'habitatge i el denominador el resultat del quocient anterior multiplicat per tres, és a dir, el triple de la superfície de parcel·la neta necessària per habitant.

³ La LOUS (§9) no regula la figura de la norma complementària, per la qual cosa s'ha d'entendre que aquesta obligació s'ha de materialitzar a través d'una modificació de l'instrument de planejament general.

5. En les zones en què es podrien implantar els dos usos, l'ordenança contendrà ambdues regulacions.

Article 9

1. La norma complementària constarà de memòria justificativa i normes d'aplicació.
2. La memòria justificativa contendrà la determinació de les capacitats màximes de població possibles en cada qualificació o zona d'ordenança; així mateix ha de justificar que la suma d'aquestes no supera les capacitats globals màximes de població establertes o quantificades en la documentació de l'instrument de planejament general que es tracti i contendrà els càlculs necessaris per a la determinació dels índexs d'intensitat dels usos residencial i/o turístic.
3. Les normes d'aplicació determinaran, per a la totalitat de qualificacions o zones amb distinta ordenació incloses en els sòls a què fa referència l'article 3.1 d'aquest Decret, els índexs d'intensitat dels usos residencial i/o turístic, dependent del cas.

Article 10⁴

1. Donat el caràcter de normativa que no altera ni modifica les determinacions d'ordenació del planejament que complementen i la urgència de la seva entrada en vigor, la tramitació de la norma complementària es reduirà als tràmits següents:

- a) aprovació inicial pel ple de la corporació;*
- b) tràmit d'informació pública durant el període d'un mes;*
- c) aprovació provisional pel ple de la corporació;*
- d) aprovació definitiva per part de la Comissió Insular d'Urbanisme competent per raó del territori o, si s'escau, de l'òrgan competent del Consell Insular.*

Article 11

1. Quan, amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'una norma complementària, es detectassin per part de les administracions amb competència en matèria urbanística, d'ofici o a instància de part, desviacions significatives de les capacitats de població resultants respecte de les capacitats globals màximes de població a què fa referència l'article 8.1 d'aquest Decret, l'òrgan urbanístic competent per raó del territori, amb l'audiència prèvia, si s'escau, de la corporació local interessada, en determinarà la suspensió cautelar, en tot o en part del territori afectat, a fi de procedir a la seva modificació.

2. La modificació seguirà els mateixos tràmits que els determinats per a l'aprovació de la norma, i s'hauran de relacionar en l'acte d'iniciació de l'expedient de modificació el sector o sectors en què quedin suspesos els atorgaments de llicències d'obres d'edificis que comportin un ús residencial o turístic.

Article 12

1. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva dels distints instruments de planejament, amb l'informe previ de les conselleries de Turisme i Obres Públiques i Ordenació del Territori del Govern de la CAIB podrà exonerar, a sol·licitud de la corporació local que es tracti, de la fixació dels índexs d'intensitat d'ús d'aquelles zones ordenades pels seus instruments de planejament en què, en funció del grau de consolidació de la zona⁵ o de les característiques específiques de la tipologia edificatòria que es tracti, es consideri aquest índex irrellevant o difícilment compatible amb la dita tipologia.

2. Així mateix podran ser exonerades de la fixació dels índexs d'intensitat d'ús les zones d'habitatge unifamiliar en les quals el nombre d'habitatges possible en cada parcel·la sigui

⁴ D'acord amb la nota anterior, aquest article s'ha d'entendre derogat.

⁵ L'art. 41 a LOUS (§9) conté una regla específica per als sòls urbans amb un grau de consolidació de l'edificació superior al 90%.

determinat per ordenances assimilables als índexs d'intensitat d'ús, sempre que aquestes garanteixin adequadament la no superació de les capacitats màximes de població assignades pel planejament a les dites zones.

3. En ambdós casos, els instruments de planejament o la norma complementària, si s'escau, hauran de determinar de manera degudament justificada la capacitat màxima de població possible en la zona o zones de què es tracti.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

1. Les corporacions locals hauran de presentar la norma complementària que fixi els índexs d'intensitat d'ús en un termini de sis mesos a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

2. L'òrgan competent per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament haurà de resoldre sobre l'aprovació definitiva de la norma complementària que fixi l'índex d'intensitat en el termini de dos mesos a partir de l'entrada en el registre de l'expedient complet.

Disposició addicional segona

Els terminis anteriors regiran igualment per al tràmit d'exoneració de la redacció de la dita norma, que contempla la disposició transitòria segona d'aquest Decret.

Disposició addicional tercera

Quan l'instrument de planejament general no fixi en cap dels documents la capacitat màxima de població que resulti de les seves determinacions, o quan es tracti de municipis en què regeixi un Projecte de delimitació del sòl urbà, la memòria de la norma complementària contendrà, a més de l'exposat en l'article 9.2 d'aquest Decret, el càlcul d'aquesta capacitat global de població per aplicació de les ordenances d'edificació que aquest instrument fixi per a cada qualificació o zona d'ordenació.

Amb aquesta finalitat, i llevat d'una justificació en contra continguda en la dita memòria, s'entendrà que cada 120 m² de sostre residencial construït suposen un habitatge o població de tres persones.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera

Els projectes de delimitació del sòl urbà⁶ que es tramitin a l'empara d'allò que disposa la disposició transitòria vuitena del text refós de la Llei del sòl, aprovada pel Reial decret legislatiu 1/1992, hauran d'incorporar la norma complementària que es determina en l'article 5 d'aquest Decret. A l'efecte del càlcul dels índexs d'intensitat d'ús, es tendrà en compte allò que disposa la disposició addicional tercera.

Disposició transitòria segona

Les corporacions locals d'aquells termes municipals els instruments de planejament general dels quals ja comptin, per a la totalitat de les zones corresponents a sòl urbà o amb un pla parcial aprovat, amb una ordenança de contingut assimilable al dels índexs d'intensitat d'ús, hauran de trametre a les respectives comissions insulars d'urbanisme una

⁶ Aquesta figura de planejament no es regula en la LOUS (§9).

memòria justificativa de l'adequació del seu planejament al contingut d'aquest Decret; a la vista d'aquesta memòria les comissions insulars esmentades podran exonerar les dites corporacions de la tramitació de la respectiva norma complementària.

Disposició transitòria tercera

1. Si en el transcurs de l'elaboració de la norma complementària es detectàs que en es detectàs que en alguna zona o zones de les contemplades pel planejament vigent, i que no es poden incloure entre les previstes en l'article 12 d'aquest Decret, existeixen discordances insalvables entre la capacitat de població teòricament assignada i la que resultaria de l'aplicació dels paràmetres d'usos i edificabilitat determinats per a aquesta població, es podrà excloure aquesta zona o zones d'entre les previstes per la norma sempre que, prèviament o simultàniament, s'adopti l'acord d'iniciació de l'expedient de modificació puntual, o revisió depenent dels casos, del planejament vigent en la zona o zones de què es tracti, a fi de resoldre aquestes discrepàncies.

2. L'acord d'iniciació d'aquest expedient assenyalara el termini per a la realització del projecte de modificació o revisió, i comportarà la suspensió de llicències d'obres d'edificis que puguin contenir un ús residencial o turístic. El projecte incorporarà els índexs d'intensitat de les zones incloses en el seu àmbit.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Aquest Decret deroga el Decret 58/1994, de 13 de maig.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquest Decret entrarà en vigor el mateix dia en què es publicarà en el *BOCAIB*.

§23

DECRET 145/1997, DE 21 DE NOVEMBRE, PEL QUAL ES REGULEN LES CONDICIONS D'AMIDAMENT, D'HIGIENE I D'INSTAL·LACIONS PER AL DISSENY I L'HABITABILITAT D'HABITATGES AIXÍ COM L'EXPEDICIÓ DE CÈDULES D'HABITABILITAT

*(BOCAIB núm. 151, de 6 de desembre de 1997)*¹

I

Per Decret 111/1986, de 18 de desembre, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va regular les condicions higièniques i normes d'habitabilitat en edificis, habitatges o locals (BOCAIB n. 12, de 27/01/1987), en exercici de les competències establertes a l'Article 10.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears.

Aquesta normativa va suposar una notable millora en les condicions higièniques mínimes i normes d'habitabilitat que s'exigien fins aquest moment, a nivell de tot l'estat, i que tenen el seu origen a l'Ordre de 29 de febrer de 1994, a la que s'addicionen nombroses disposicions complementàries o modificadores, donant lloc a una dispersa normativa de difícil interpretació.

II

Per Decret 112/1986, de 18 de desembre, la Comunitat Autònoma ha regulat l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB n. 8, 17/01/87), que posteriorment ha estat modificat pel Decret 3/1988, de 28 de gener (BOCAIB n. 17, 09/02/88).

Aquest Decret va suposar, també, una notable millora en l'estat de la nostra legislació sobre la matèria, al simplificar la tramitació i unificar la dispersa normativa vigent, que arranca amb l'Ordre Ministerial de 16 de març de 1937, que crea la cèdula d'habitabilitat, fins arribar a la promulgació dels Decrets abans esmentats.

La data d'entrada en vigor de l'esmentada normativa, l'1 de març de 1987, suposa una important referència que s'adopta en el present Decret per a la regulació de l'atorgament de cèdules d'habitabilitat en els casos que es defineixen, en el mateix, de carència.

III

Per Llei 9/1990, de 27 de juny, s'atribuïren competències als Consells Insulars en matèria d'Urbanisme i Habitabilitat dels edificis, habitatges, allotjaments turístics i locals, radicats en el seu propi àmbit territorial, pel que és necessari l'adaptació de les previsions contingudes en el Decret 112/1986, relatives als òrgans competents en matèria de cèdules d'habitabilitat, al procés de transferències realitzat a favor dels Consells Insulars.

¹ Aquest Decret ha estat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març (*BOIB núm. 48, de 31 de març*; correcció d'errades *BOIB núm. 55, de 12 d'abril*).

Pel que fa a l'aplicació d'aquest Decret, cal tenir en compte que, a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, la DA 2a del Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (*BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015*) ha modificat els art. 4.1, 7.4, 8 a i c, 10.1 b, 12.1 i 3; a més, ha suprimit la lletra d de l'art. 10.1 i l'art. 11.3.

IV

L'entrada en vigor de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, ha suposat una profunda reforma a l'àmbit del procediment administratiu, introduint un nou concepte sobre la relació de l'Administració amb el ciutadà i superant la doctrina de l'anomenat silenci administratiu negatiu, amb una regulació que estableix l'obligació de l'Administració de resoldre en un determinat termini, quan la norma del procediment no fixi un termini especial, així com els efectes positius de la falta de resolució, a través de la doctrina dels actes presumptes (Art. 43) i la seva certificació (Art. 44).

V

L'experiència acumulada des de l'entrada en vigor dels Decrets 111/1986, i 112/1986, així com la promulgació, per un costat, de la Llei autonòmica 9/1990 i, per altre, de la Llei estatal 30/1992, fan necessària la modificació de les disposicions abans esmentades per a la seva adaptació al procés de transferències als Consells Insulars, al procediment administratiu previst en la Llei 30/1992 i a la pràctica diària, estimant oportuna la unificació dels Decrets, per la seva íntima relació, en una sola norma reglamentària que deroga ambdues disposicions, tenint en compte la profunditat de les modificacions i els preceptes acceptats.

Altres modificacions introduïdes pel present Decret tenen per objecte la simplificació de les condicions d'amidament, higiene i instal·lacions dels habitatges.

La Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística obliga a l'obtenció de les cèdules d'habitabilitat per a habitatges, locals de treball i altres edificacions que siguin susceptibles d'albergar persones. Amb això es pretén aconseguir els objectius de protecció de la legalitat urbanística vigent i l'establiment d'una eficaç disciplina. No obstant, és freqüent que els locals que formin part d'un edifici de recent construcció no tinguin un ús encara definit, per això es considera que només s'han de regular els mínims imprescindibles. El seu ús posterior haurà de ser regulat per les disposicions específiques que els organismes competents verifiquin per a les oportunes llicències d'obertura. Igualment, qualsevol edifici residencial no inclòs en el concepte d'edifici d'habitatges es regularà segons el que disposa pels corresponents organismes competents, sense perjudici de l'exigència del compliment de les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions establertes en aquest Decret, quan no existeixi aquesta reglamentació específica.

VI

El present Decret consta d'una exposició de motius i catorze articles, dividits en un títol preliminar i dos títols, així com dues disposicions addicionals, una transitòria, una derogatòria i dues finals.

En matèria de cèdules d'habitabilitat, la novetat a destacar és l'adaptació del procediment d'atorgament de les cèdules a la Llei 30/1992, amb aplicació a la doctrina dels actes administratius presumptes i la possibilitat de sol·licitar la seva certificació.

En virtut de tot això, a proposta del conseller de Foment, amb l'informe de la Secretaria General Tècnica, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de dia 21 de novembre de 1997,

DECRET

TÍTOL PRELIMINAR DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit

És objecte del present Decret establir, en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, les condicions mínimes d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat dels habitatges, les quals es defineixen en els annexes I i II d'aquest Decret, així com regular el procediment per a l'obtenció de les cèdules d'habitabilitat dels habitatges, dels locals i d'altres edificis distints als abans destinats a albergar persones.

Article 2. Normativa específica

Sense perjudici de l'establert en l'article anterior, s'haurà de complir el Codi tècnic de l'edificació² per a totes les exigències que aquesta norma regula i que no s'especifiquen en aquest Decret.

Així mateix, haurà de complir-se la normativa específica que aprovi la Comunitat Autònoma, o l'ajuntament respectiu per via de planejament i/o ordenances així com els consells insulars en l'àmbit d les seves competències.³

TÍTOL PRIMER DE LES CONDICIONS QUE HAN DE COMPLIR ELS HABITATGES, LOCALS I ALTRES EDIFICIS DESTINATS A ALBERGAR PERSONES

Article 3. Definicions

1. S'entén per habitatge tot espai tancat, continu o discontinu, destinat a morada humana.

2. Són locals aquells espais no destinats a morada humana que poden albergar persones i en els que es realitzin, entre altres, funcions de negoci, de treball o indústria en general així com recreatives, esportives i de reunió.

3. Seran edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatge els allotjaments turístics en els seus distints tipus i categories així com tot conjunt d'habitacions o allotjaments amb serveis comuns que l'explotació es realitzi en conjunt, sota un mateix control jurídic i administratiu, generalment regulats per disposicions específiques dels corresponents organismes competents.

Article 4. Condicions a complir

1. Els habitatges que siguin resultants d'obres de nova planta, d'ampliació o d'un canvi d'ús, hauran de complir les condicions de l'annex I. Quan, en un habitatge existent, es realitzin obres que afectin a la seva distribució en un 60% de la seva superfície útil, sigui modificant-la o sigui reconstruint-la, s'hauran de complir les condicions del quadre del punt a) de l'apartat III de l'annex I, podent acceptar-se les altures lliures existents sempre que no

² Vid. RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi tècnic de l'edificació (*BOE núm. 74, de 28 de març*; correcció d'errors i errades *BOE núm. 22, de 25 de gener de 2008*).

³ Cal tenir en compte que, d'acord amb l'art. 70.1 EAIB (§1), les competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat tenen el caràcter de competències pròpies del consells insulars, la qual cosa inclou la potestat reglamentària d'acord amb l'art. 72, i sens perjudici de l'art. 58.3, ambdós de l'EAIB.

siguin inferiors a les establertes com a mínimes en el quadre del punt a) de l'apartat III de l'annex II.⁴

2. Els habitatges existents, siguin o no objecte d'obres que no estiguin incloses en l'apartat anterior, s'hauran d'adaptar a les condicions contingudes en l'annex II.

3. Els locals definits a l'apartat 3.2 de l'article anterior hauran de tenir una altura lliure mínima de 2'50 m quan siguin de nova planta i de 2'40 quan siguin locals existents, s'admetran en tots dos casos entresolats amb una altura lliure no inferior a 2'20 m. Hauran de disposar com a mínim de les instal·lacions per a la connexió dels aparells d'un lavabo que haurà de complir, en tot cas, les condicions mínimes exigides per aquesta dependència en els annexes I o II d'aquest Decret —segons les actuacions siguin similars a les descrites per als habitatges en els apartats 4.1 o 4.2, respectivament— en quant a equip sanitari, superfícies i amidaments. Altres condicions distintes als mínims establerts en aquest apartat seran objecte de regulació pels organismes competents en funció de l'ús propi del local.

4. Els edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges definits a l'apartat 3.3 de l'article anterior hauran de complir les exigències establertes en les disposicions específiques que les regulen. En el cas d'edificis residencials per als que no existeixi aquesta reglamentació específica, seran d'aplicació les condicions definides en els annexes I i II d'aquest Decret.

Article 5. Ocupants

1. El nombre d'ocupants d'un habitatge es determinarà d'acord amb els següents criteris:

- a) El nombre d'ocupants serà igual a la totalitat de les places ubicades en els dormitoris que compleixin les condicions establertes a l'annex corresponent.
- b) Es computaran dues places per a un dormitori de superfície útil igual o major a 10 m² i una plaça per a un dormitori de superfície útil igual o major de 6 m² i menor de 10 m², en el cas d'habitatges per a les que presenten alguna de les circumstàncies descrites a l'apartat 4.1 de l'article anterior. En el cas d'habitatges en les que es compleixen les condicions de l'apartat 4.2 de l'esmentat article, es comptabilitzaran dues places per a un dormitori de superfície útil igual o major a 8 m² i una plaça per a un dormitori de superfície útil igual o major de 6 m² i menor de 8 m².

2. En el cas de locals i edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges, definits respectivament en els apartats 3.2 i 3.3 de l'article 3 d'aquest Decret es computaran les places ocupades d'acord amb les disposicions específiques que les regulin.

Article 6. Requisits dels projectes

1. En la memòria dels projectes hi haurà de constar el següent:

- a) L'expressió de les dependències, segons la classificació i els paràmetres establerts en els annexes, en el cas d'habitatges. En altres casos es descriuran segons la reglamentació específica.
- b) El nombre de places d'ocupants segons el que estableix l'article 5.

2. En els plànols del projecte es detallaran les superfícies útils de cada dependència, així com de les respectives superfícies previstes per a la seva il·luminació i ventilació, segons, en el cas dels habitatges, amb el que disposen els annexos d'aquest Decret i en altres casos d'acord amb la seva reglamentació específica.

⁴ Pel que fa a l'aplicació d'aquest apartat a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, *vid.* nota 1.

TÍTOL SEGON DE LES CÈDULES D'HABITABILITAT

Article 7. Conceptes

1. La cèdula d'habitabilitat és el document que expedeix el Consell Insular que reconeix l'aptitud d'un habitatge, d'un local o d'un edifici residencial no inclòs en el concepte d'habitatges, definits en els respectius apartats de l'article 3 d'aquest Decret, per ser habitat i el qual serà obligatori per a la seva utilització.

2. En el cas d'habitatges així com en el cas de locals, es concedirà la cèdula d'habitabilitat per cada unitat d'habitatge o de local. En el cas dels edificis definits a l'apartat 3.3. de l'article 3, s'expedirà una única cèdula per edifici o establiment.

3. En el cas d'edificis d'habitatges protegits, la cèdula d'habitabilitat és substituïda, en primera ocupació, pel document de qualificació definitiva que és expedit per la Comunitat Autònoma. En segona i successives ocupacions dels habitatges i dels locals, s'exigeix la cèdula d'habitabilitat.

4. No podran ser contractats els serveis de subministrament d'aigua, clavegueram, electricitat, gas i telèfon, si l'edifici, habitatge o local no disposa de cèdula d'habitabilitat en vigor o document equivalent, sense perjudici del que estableix l'article 9⁵ de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística.⁶

Article 8. Classificació de les cèdules

Es consideraran tres tipus de cèdules d'habitabilitat, que són els següents:

- a) Cèdula de primera ocupació. És la que s'expedeix quan s'han efectuat obres de nova planta o d'ampliació així com altres que afecten a la distribució en un 60% de la superfície útil, sigui modificant-la o sigui reconstruint-la, així com quan es produeix un canvi d'ús, d'acord amb les condicions que en cada cas s'estableix a l'article 4.⁷
- b) Cèdula de renovació. S'expedeix quan es disposa de cèdula caducada i de la que es sol licita la seva renovació, no donant-se cap de les circumstàncies assenyalades en el punt anterior.
- c) Cèdula de carència. És la que s'expedeix en el cas d'obres finalitzades amb anterioritat a l'1 de març de 1987 i que no disposen de qualsevol de les anteriors cèdules.⁸

Article 9. Sollicitud

La cèdula d'habitabilitat o el seu duplicat se sol licitarà mitjançant l'imprès normalitzat que, a aquests efectes, determini el respectiu Consell Insular, que haurà de contenir en tot cas:

- a) Nom i llinatges de l'interessat i, en tot cas, de la persona que ho representi, així com la identificació del medi preferent o del lloc que s'assenyala a efectes de notificacions.
- b) L'emplaçament de l'habitatge, del local o edifici segons el cas.
- c) El nombre d'ocupants comptabilitzat d'acord amb l'article 5.
- d) Classe de cèdula que es sol licita, d'acord amb l'article 8. Quan el que es sol licita és el duplicat, així s'ha d'indicar.
- e) Lloc i data.

⁵ Actualment, la referència s'ha d'entendre feta a l'art. 145.2 LOUS (§9).

⁶ Pel que fa a l'aplicació d'aquest apartat a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, *vid.* nota 1.

⁷ Pel que fa a l'aplicació d'aquesta lletra a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, *vid.* nota 1.

⁸ Ídem nota anterior.

- f) Signatura del sol licitant o acreditació de l'autenticitat de la seva voluntat expressada per qualsevol mitjà.
- g) Òrgan, centre o unitat administrativa a la que es dirigeix.

Article 10. Documentació a acompanyar amb la sol licitud

1. Per a obtenir la cèdula d'habilitat de primera ocupació, s'haurà de presentar juntament amb la sol licitud, una vegada acabades les obres, els següents documents:

- a) Documentació acreditativa de la propietat o del seu representant.
- b) Llicència municipal d'obres o document acreditatiu de la seva disposició.⁹
- c) Certificat final d'obra i habitabilitat expedit per la Direcció Facultativa de l'obra, visat pels Col·legis competents, acreditatiu de què aquestes obres s'han executat segons el projecte aprovat i de què compleixen les condicions exigides en els apartats 4.1, 4.3 i 4.4 de l'article 4 del present Decret segons sigui respectivament el cas d'habitatges, de locals o d'altres edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges.
- d) Certificat municipal final d'obra o document equivalent, en el que s'acrediti que les obres s'han executat d'acord amb les condicions exigides en la llicència d'obres.¹⁰
- e) Fotografia actualitzada i expressiva de l'objecte de la sol licitud, datada i signada pel o pels tècnics certificants del punt c) d'aquest apartat, en la que quedi degudament descrita la seva situació o emplaçament.
- f) Plànol d'emplaçament de l'edifici, amb indicació de les dades cadastrals precises per a la seva localització quan aquest es trobi en sòl no urbanitzat, signat pel o pels tècnics certificants del punt c) d'aquest apartat.

2. Per obtenir la cèdula de renovació, s'haurà de presentar, juntament amb la sol licitud, una vegada acabades les obres, els següents documents:

- a) Documentació acreditativa de la propietat o el seu representant.
- b) L'última cèdula concedida o documentació que acrediti haver-ne disposat.
- c) Certificat de compliment de les condicions establertes per a cada cas en l'article 4 del present Decret, subscrit per arquitecte, aparellador o arquitecte tècnic o, en el seu cas, per altres tècnics competents, visat pel respectiu col·legi professional. Sempre que la cèdula de primera ocupació s'hagi concedit a l'empara del present Decret, les condicions exigides en les successives renovacions seran les contingudes en l'annex I per a cada cas contemplat en l'article 4. Si la cèdula de primera ocupació fou concedida anteriorment a l'entrada en vigor del present Decret, aquestes condicions seran les contingudes, per a cada cas detallat en l'article 4, en l'annex II.
- d) Fotografia actualitzada i expressiva de l'objecte de la sol licitud, datada i signada pel tècnic certificant en el punt c) d'aquest apartat, en la que quedi degudament descrita la seva situació o emplaçament.
- e) Plànol d'emplaçament de l'edifici, amb indicació de les dades cadastrals precisos per a la seva localització quan aquest es trobi en sòl no urbanitzat, signat pel tècnic certificant en el punt c) d'aquest apartat.

3. Per obtenir la cèdula de carència, s'haurà de presentar juntament amb la sol licitud, a més dels documents especificats en els punts a), d) i e) de l'apartat 10.2:

- a) Certificat de compliment de les condicions establertes a l'article 4 del present Decret, d'acord amb l'annex II del mateix en els casos de l'esmentat article que el contemplen, subscrit per arquitecte, aparellador o arquitecte tècnic o, en tot cas, per altres tècnics competents, visat pel respectiu col·legi professional.
- b) Certificació expedida pel secretari de l'Ajuntament, amb el vistiplau del batlle en el termini d'un mes comptat a partir de la presentació de la seva sol licitud, acreditativa

⁹ Ídem nota 7.

¹⁰ Pel que fa a l'aplicació d'aquesta lletra a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, *vid.* nota 1.

que l'esmentada edificació fou acabada amb anterioritat a l'1 de març de 1987, previ informe emès pel tècnic municipal en base a la constància de l'esmentada edificació en el cadastre o qualsevol altre registre o document públic o, en tot cas, en plànols topogràfics o fotografies aèries. Aquesta certificació haurà de ser, també, acreditativa de l'absència d'expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística, així com que aquesta edificació no ha estat, des de l'esmentada data, objecte de cap de les obres assenyalades en el punt a) de l'article 8 d'aquest Decret subjectes a llicència municipal, així com qualsevol altres circumstàncies que l'Ajuntament consideri oportunes.

4. En cas de què la propietat o el seu representant sol lícit duplicat de cèdula ja concedida, haurà de presentar, juntament amb la sol lícitud, fotografia actualitzada de l'edifici, signada i datada pel sol licitant i declaració escrita del mateix de no haver-se realitzat cap actuació que suposi la sol lícitud de l'esmentada cèdula de primera ocupació, des de la data de concessió de la cèdula.

Article 11. Esmena de deficiències

1. Si la sol lícitud de cèdula d'habitabilitat no reuneix els requisits a què es refereix l'article 9, o no va acompanyada dels documents exigits, segons els casos, a l'article 10, el Consell Insular requerirà a l'interessat perquè en el termini de deu dies esmeni la deficiència o acompanyi els documents preceptius, amb indicació de què, si així no ho fes, se li tendrà desistit de la seva petició, i s'arxivará sense més tramitació, amb els efectes prevists a l'article 42 de la Llei 30/1992.

2. En casos degudament justificats i en el supòsit de què no s'aportàs el certificat assenyalat a l'article 10.1 c) de l'article anterior, un tècnic del Consell Insular competent, prèvia visita de l'obra i audiència de la Direcció Facultativa així com de l'Ajuntament, podrà certificar les condicions requerides en aquest Decret.

3. Quan el sol licitant de la cèdula d'habitabilitat porti a l'expedient justificació fefaent d'haver sol licitat el certificat municipal final d'obra i haguessin transcorregut més de vint dies sense haver estat expedida, el Consell Insular competent, immediatament, requerirà d'ofici la remissió del certificat a l'Ajuntament, amb advertiment d'entendre-la favorable si no es rebés resposta al respecte en el termini màxim de quinze dies hàbils comptats des de la data de presentació, davant el Consell Insular, de la justificació abans referida, per part del sol licitant.¹¹

Article 12. Concessió de la cèdula

1. El termini per atorgar la cèdula d'habitabilitat serà de deu dies hàbils,¹² a comptar des del següent de la presentació de la sol lícitud, acompanyada de tots i cada un dels documents exigits, per a cada cas, a l'article 10.¹³

2. Els serveis tècnics del respectiu Consell Insular podran inspeccionar els habitatges, locals o edificis que són objecte d'aquest decret, per comprovar o, en el seu cas, certificar les condicions requerides en cada cas d'acord amb l'article 4, així com per verificar la seva conformitat d'acord amb el tipus de cèdula sol lícitada.

¹¹ Pel que fa a l'aplicació d'aquest apartat a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, *vid.* nota 1.

¹² *Vid.* annex 4 del Decret 100/2001, de 13 de juliol, de mesures d'adequació de determinats procediments administratius de competència de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears relatives al sentit del silenci i als terminis màxims per dictar i notificar resolució (*BOIB núm. 89, de 26 de juliol*), en virtut del qual el procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat té un termini de resolució i notificació de dos mesos.

¹³ Pel que fa a l'aplicació d'aquest apartat a l'àmbit territorial de l'illa de Mallorca, *vid.* nota 1.

3. Transcorregut el termini de deu dies,¹⁴ a comptar des de què estigui completa la documentació sense que el Consell Insular hagi expedit la cèdula d'habitabilitat, l'interessat podrà sol licitar la certificació d'actes presumptes a què es refereix l'article 44 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, s'entén que la falta de resolució té caràcter estimatori de la sol·licitud.¹⁵

4. Contra la resolució de l'òrgan competent del Consell Insular, atorgant o denegant la cèdula d'habitabilitat, es podrà interposar el recurs administratiu o contenciós-administratiu que sigui pertinent, en els termes prevists en la legislació vigent.

Article 13. Caducitat de la cèdula d'habitabilitat

La cèdula d'habitabilitat caducarà als deu anys de la seva expedició, independentment dels seus propietaris, ocupants o usuaris.

Article 14. Revisió d'ofici

Per deixar sense efectes la concessió de la cèdula d'habitabilitat se seguirà el procediment establert per a la revisió d'ofici en els articles 102 i següents de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

En l'àmbit de les Illes Balears, els Habitatges de Protecció Oficial hauran de complir, en quant a normes de disseny mínimes, les normes establertes en els annexos I i II del present Decret, no essent d'aplicació les Ordenances Provisionals aprovades per l'Ordre Ministerial de 29 de maig de 1969 i modificats per l'Ordre Ministerial de 4 de maig de 1970 i ampliades per l'Ordre Ministerial de 16 de maig de 1974, així com les modificacions introduïdes per l'Ordre Ministerial de 21 de febrer de 1981.

Disposició addicional segona

En actuacions sobre edificis catalogats pel planejament municipal o declarats bens d'interès cultural i sobre aquells altres amb elements de la seva arquitectura que els ajuntaments considerin justificat conservar, en les que, per aquestes circumstàncies, no sigui possible el compliment d'alguna o algunes de les condicions assenyalades en els annexes I i II així com els apartats 4.3 i 4.4 de l'article 4 d'aquest Decret, els ajuntaments podran atorgar la corresponent llicència d'obra, mitjançant justificació degudament acreditada en l'expedient i previ informe dels seus serveis tècnics. Mitjançant la justificació de la realització de l'obra d'acord amb l'esmentada llicència d'obra i sense menyspreu de la resta de documents requerits a l'article 10 d'aquest Decret, el Consell Insular atorgarà la corresponent cèdula d'habitabilitat, donant compte d'això a la Conselleria de Foment.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Els projectes que hagin obtingut el corresponent visat col·legial amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Decret es resoldran d'acord amb les disposicions vigents fins aquest moment.

¹⁴ Ídem nota 12.

¹⁵ Ídem nota 13.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogats el Decret 111/1986, de 18 de desembre, de condicions higièniques i normes d'habitabilitat en edificis, habitatges o locals, el Decret 112/1986, de 18 de desembre, d'expedició de cèdules d'habitabilitat, modificat pel Decret 3/1988, de 28 de gener, l'Ordre del conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori de dia 27 de maig de 1987, per la que es desenvolupa el Decret 112/1986, així com quantes disposicions d'igual o inferior categoria s'oposin o contradiguin el contingut del present Decret.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Es faculta al conseller de Foment per dictar les disposicions necessàries en desenvolupament i execució del present Decret.

Disposició final segona

El present Decret entrarà en vigor als dos mesos a comptar des de la seva completa publicació en el *BOCAIB*.

ANNEX I

CONDICIONS D'AMIDAMENT, D'HIGIENE I D'INSTAL·LACIONS PER AL DISSENY I L'HABITABILITAT DELS HABITATGES RESULTANTS D'OBRA DE NOVA PLANTA, D'AMPLIACIÓ O D'UN CANVI D'ÚS, AIXÍ COM LES QUE SÓN OBJECTE D'OBRES QUE AFECTEN A LA SEVA DISTRIBUCIÓ

- I. CLASSIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE DEPENDÈNCIES
- II. DEFINICIONS DELS PARÀMETRES
- III. CONDICIONS SUPERFICIALS I DIMENSIONALS
- IV. CONDICIONS DE ZONES COMUNES DE L'EDIFICI
- V. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I DE VENTILACIÓ
- VI. CONDICIONS DE SEGURETAT
- VII. CONDICIONS DELS SERVEIS
- VIII. CONDICIONS DELS APARCAMENTS
- IX. CONDICIONS DE PROGRAMA
- X. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

I. CLASSIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES DEPENDÈNCIES

1. ESTAR (E). Dependència o habitació destinada primordialment a desenvolupar la vida familiar o en comú dels que hi viuen. La superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim d'1 m² per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

2. MENJADOR (C). Dependència destinada a la funció específica que el seu nom indica, no susceptible de l'ús definit per a la dependència anterior i per tant complementària a ella. La seva inclusió en el conjunt de l'habitatge no té en cap cas el caràcter d'obligatori. La superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim de 0'80 m² per cada ocupant suplementari fins un màxim de 10 ocupants.

3. CUINA (K). Dependència destinada exclusivament a la preparació, emmagatzematge i conservació d'aliments. La seva forma serà la que permeti la correcta situació, instal·lació i ús de l'equip de cuina que constarà com a mínim dels següents elements:

- taula o placa de dos focs
- fregador d'un si
- plànol o taula de feina amb una longitud mínima de 0'45 m
- espai per a recipient de recollida de fems
- espai per a frigorífic o emmagatzematge d'aliments.

La superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim de 0'5 m² per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

Les anteriors dependències podran combinar-se entre elles de la manera següent:

ESTAR-MENJADOR (E-C). La seva superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim d'1'20 m² per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

MENJADOR-CUINA (C-K). La seva superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim d'1 m² per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

ESTAR-MENJADOR-CUINA (E-C-K). La seva superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim d'1'60 m² per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

4. DORMITORI (D). Dependència destinada al repòs o descans dels que viuen a l'habitatge.

5. CAMBRA HIGIÈNICA. Dependència destinada a la toaleta i higiene personal. Es pot classificar, a la vegada, en les següents dependències:

BANY (B). Dependència que ha de contenir com a mínim els següents aparells sanitaris: dutxa, lavabo i inodor.

LAVABO (A). Dependència que ha de contenir com a mínim els aparells següents: lavabo i inodor.

El seu accés no haurà de realitzar-se directament des de les dependències E, C, K, E-C, C-K, E-C-K i D (excepte en el cas d'habitatge d'un sol dormitori, on es permet aquest accés des d'aquesta dependència) ni des d'un espai obert a l'aire lliure sinó a través d'un distribuïdor o d'una zona de les dependències assenyalades condicionada per impedir la visió directa sobre aquest accés. Si l'habitatge està dotada de més d'una cambra higiènica, almanco un ha de complir totes les condicions anteriors, podent la resta tenir porta des dels dormitoris.

6. DEPENDÈNCIES AUXILIARS. Es consideren com a tals les destinades a serveis i usos complementaris que no són obligatoris en la composició de l'habitatge, però que ajuden a millorar la seva distribució, qualitat i funcionament.

Es defineixen de la següent manera:

BUGADERIA (L). Dependència destinada a contenir els rentadors a mà, rentadores mecàniques, eixugadores, quan aquestes no es trobin ja contingudes en altres dependències, tals com la cuina i el bany.

DISTRIBUÏDOR (Di). Espai o àrea de distribució a les distintes dependències, que garanteixi al mateix temps, la seva relació i independència mútues. Els passadissos i escales interiors es consideraran i computaran com a tals.

TRASTERS (Tr). Dependència destinada a l'emmagatzematge d'estris i utensilis d'ús divers. La seva superfície d'il·luminació ha de ser inferior a la mínima exigida en les dependències, E, C, E-C, E-C-K i D. El nombre màxim de dependències habilitades per a traster es limita a una per planta d'habitatge en habitatges de fins a 10 ocupants, i es podrà incrementar en un traster per cada 10 ocupants suplementaris.

ALTRES (O). Es consideraran, també com a dependències auxiliars, altres que no estan descrites en aquest subapartat com, per exemple, vestidors, rebosts, bodegues, sales de jocs, etc.

II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES

Les definicions i els paràmetres que intervenen en la determinació de les condicions d'habitabilitat són els següents:

1. SUPERFÍCIE ÚTIL INTERIOR

- a) S'entén per superfície útil d'una determinada dependència, la del sòl contingut en el perímetre definit per la cara interior dels murs, envans o plafons que delimiten el seu espai. S'inclou en aquesta superfície l'ocupada per armaris encastats però no la que ocupen els elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes. Als efectes del còmput d'aquesta superfície, es comptabilitzarà a partir d'1'50 m d'altura, sempre que es compleixi les condicions superficials i d'amidament que s'estableixin a l'apartat III d'aquest annex.
- b) Als efectes de les condicions establertes en aquest annex, es considera únicament la superfície útil interior d'un habitatge o altre allotjament la qual és la suma de totes les superfícies, definides i comptabilitzades d'acord amb el punt anterior, de les dependències que la integren.

2. AMPLADA MÍNIMA

El traçat i forma de les dependències classificades i definides en el present annex ha de ser tal que permeti inscriure dins el seu perímetre, com a mínim, un cercle de diàmetre equivalent al marcat en cada cas.

3. ALTURA LLIURE

L'altura lliure d'una dependència és la compresa entre el paviment i el sòtil (cel ras o intradós de forjat).

III. CONDICIONS SUPERFICIALS I DIMENSIONALS

- a) En el quadre que s'adjunta s'especifiquen per cada dependència les seves condicions superficials i dimensionals mínimes. Les superfícies útils mínimes de les dependències sofriran els increments que, en tot cas, s'especifiquen a l'apartat I d'aquest annex en funció de l'ocupació.

DEPENDÈNCIA ALTURA	SUPERFÍCIE ÚTIL	DIÀMETRE MÍNIM
LLIURE	MÍNIMA (m ²)	INSCRIVIBLE (m)
MÍNIMA (m)		
Estar (E) 2'50	12	2'40
Menjador (C) 2'50	6	2'40
Cuina (K) 2'20	5	1'30
Menjador Cuina(C-K) 2'50	10	2'40
Estar-Menjador (E-C) 2'50	14	2'40
Estar-Menjador-Cuina (E-C-K) 2'50	18	2'40
Dormitori doble (D2) 2'50	10	2'40
Dormitori senzill (D1) 2'50	6	1'80
Bany (B) 2'20	2	1'40
Lavabo (A) 2'20	1	0'80
Distribuïdor (Di) 2'20	—	0'80
Traster (Tr) 1'50	—	—

- b) L'amplada útil mínima de lloc de pas serà com a mínim el següent:
- Per a portes d'accés: 0'80 m
 - Per a porta de pas entre dependències: 0'70 m
- c) En les dependències sota sostre horitzontal o amb una inclinació no superior a un 5% i on l'altura lliure sigui com a mínim de 2'50 m en el quadre del punt a) d'aquest apartat, s'admetran despenjats que redueixin aquesta altura fins a 2'20 m, amb una ocupació en planta de fins el 20% de la seva superfície útil.

En tota dependència que el sostre tenguí una inclinació superior a un 5%, s'admetran altures lliures inferiors a la definida, en cada cas, com a mínima en l'esmentat quadre, sempre que es mantenguí aquesta darrera en una àrea igual al 80% de la superfície útil mínima de la dependència. En aquesta àrea s'ha de poder inscriure en el corresponent cercle de diàmetre mínim inscrivible.

IV. CONDICIONS DE LES ZONES COMUNES DE L'EDIFICI

1. ACCÉS. L'accés a un habitatge ha de ser independent, no podent ser en cap cas a través d'un altre habitatge. Es permetrà l'accés a través d'un local de la mateixa propietat i

del mateix usuari. Els vestíbuls i passadissos d'accés als habitatges tendran una amplada mínima d'1 m.

2. ESCALA. Comunica amb les plantes diferents de la planta d'accés des de l'exterior.

a) Sense perjudici de l'aplicació d'altres reglamentacions d'obligat compliment, els escalons han de complir les següents condicions:

- Estesa (H) mínima: 0,28 m
- Contrapetja (C) no superior a 0,185 m ni inferior a 0,130 m
- Longitud mínima: 1 m
- $0,54 \text{ m} < 2C+H < 0,70 \text{ m}$

b) L'altura màxima per salvar amb un sol tram serà de 3,20 m. Els replans tendran en tota la seva amplària un fons mínim igual a la longitud de l'escaló i mai inferior a 1,20 m en aquells que donin accés a habitatges i locals. Queden prohibits els replans xapats.

c) En les escales corbes, la longitud mínima d'escaló ha de ser d'1,20 m.

Els escalons tendran com a mínim una línia d'estesa de 0,28 m mesurada a 0,50 m de la vora interior útil i 0,44 m com a màxim a la vora exterior útil.

3. ASCENSOR. És obligatòria la instal·lació d'ascensor en els edificis comunitaris si l'altura entre la cota del llindar del portal d'accés a aquest edifici des de l'exterior i el nivell del paviment de la darrera planta d'accés a habitatges o a locals és superior a 7,50 m.

També és obligatòria la instal·lació d'ascensor, quan, estant ubicades les plantes d'accés a habitatges o a locals sota i sobre la cota del llindar del portal d'accés a l'edifici, l'altura entre el nivell del paviment de la darrera planta d'accés habitatges o a locals per sota i el nivell del paviment de la darrera planta d'accés a habitatges o a locals per sobre d'aquesta cota és superior a 7,50 m.

4. PATI DE LLUMS. S'entén com a tal, l'espai tancat de manera vertical, totalment o parcialment per edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a les dependències que ho volten.

a) Pel que fa a la il·luminació i ventilació que proporcionen els patis es classifiquen de la següent manera:

1a CATEGORIA. Quan afecten a: estar, menjador, estar-menjador, menjador-cuina, estar-menjador-cuina o dormitoris.

2a CATEGORIA. Quan afecten a la resta de les dependències no assenyalades en la 1a categoria.

b) Les seves dimensions mínimes en planta seran tals que en el seu interior s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre igual o major que:

1/6 de la seva altura en patis de 1a categoria, essent el diàmetre mínim de 3 m.

1/8 de la seva altura en patis de 2a categoria, essent el diàmetre mínim de 2 m.

La superfície del cercle no podrà quedar afectada per la projecció de galeries o rentadors en voladissos, ni sortints de cap tipus en tota l'altura del pati.

c) L'altura dels patis a què s'al·ludeix en els apartats precedents, es comptarà des del paviment del pati fins a la vora de la cornisa, ampit o remat del paràmetre que defineixi almanco la meitat del perímetre. En cas que el perímetre sigui definit per dues meitats afectades per totes dues altures, es tindrà en compte la més favorable, és a dir, l'altura de major cota.

V. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I DE VENTILACIÓ

Tota dependència amb funció d'estar, menjador, estar-menjador, menjador-cuina, estar-menjador-cuina i dormitori haurà de tenir una superfície d'il·luminació natural no inferior a 1/10 de la seva superfície útil ni a 0'80 m², amb una amplada mínima no inferior a 0'50 m.

La superfície de ventilació a l'aire lliure de les dependències esmentades així com de la cuina no haurà de ser inferior a 1/20 de la seva superfície útil.

A les cuines s'ha de preveure extracció de fums i ventilació forçada, independent de l'anterior, amb les dimensions definides en el Document Bàsic HS Salubritat (Secció HS 3. Qualitat de l'aire interior) del Codi tècnic de l'edificació

VI. CONDICIONS DE SEGURETAT

a) Quan la diferència de cota no excedeixi de 6 m, els balcons i les terrasses, així com els buits de finestra l'ampit de la qual tenguin una altura sobre el paviment inferior a 1 m, estaran protegits per baranes, plafons o vidre armat o de seguretat, fins a una altura mínima d'1 m des del paviment. Quan la diferència de cotes superi els 6 m, aquests elements hauran d'assegurar la protecció fins a l'altura mínima d'1,10 m des del paviment.

b) En els balcons, terrasses i espais amb desnivells bruscats d'altura superior a 0,55 m, les escales, rampes, etc., s'hauran de protegir per baranes que hauran de tenir una altura mínima d'acord amb el criteri per a les diferències de cota que s'estableix en el punt anterior.

VII. CONDICIONS DELS SERVEIS

Es consideren serveis mínims, i per això preceptius a qualsevol edifici, els següents:

- Instal·lació d'electricitat per a enllumenat i usos domèstics.
- Instal·lació d'aigua freda i calenta en tots els aparells excepte inodor, urinari i abocador on només s'exigeix l'arribada d'aigua freda. En cas de no existir xarxa pública de subministrament, s'ha de preveure un dipòsit de 400 litres per habitant (previsió de dos dies).
- Sanejament, per a aigües pluvials i aigües residuals, recollides en xarxes independents. La xarxa interior de recollida d'aigües residuals derivarà als albellons que conduiran aquestes aigües a la evacuació ulterior a la xarxa pública o al seu tractament. El sistema de recollida d'aigües pluvials no haurà d'evacuar en caiguda lliure sobre la via pública ni damunt espais aliens.
- Infraestructures comunes de telecomunicacions.

Les instal·lacions que tenguin per objecte dotar als habitatges dels serveis esmentats, hauran de complir amb el que s'estableix a les normatives i reglamentacions respectives vigents.

En qualsevol cas, en aquells serveis dependents d'empreses subministradores, s'hauran de tenir en compte les especificacions tècniques legals dictades per elles mateixes.

VIII. CONDICIONS DELS APARCAMENTS

Les places d'aparcament tendran unes dimensions mínimes de 2'00 x 4'00 m, sense considerar accessos, carrils, ni elements estructurals o constructius. Les vies d'accés i buits de porta, en tot cas, tendran una amplada mínima de 2'85 m. En cap cas hi haurà places encaixonades entre parets amb una separació inferior a 2'50 m.

Per a garatges d'una sola plaça, les dimensions mínimes seran de 2'50 x 4'80 m, i hauran de tenir la seva via d'accés i el buit de porta una amplada mínima de 2'50 m.

En cap cas les rampes d'accés podran sobrepassar la pendent del 20%.

En el cas d'accedir a l'aparcament mitjançant rampa des de la via pública, hi haurà d'haver un replà de connexió d'aquesta amb la via pública que tindrà un pendent màxim del 4 per cent i un fons mínim de 4,5 metres.

IX. CONDICIONS DE PROGRAMA

A tot habitatge s'hauran de poder realitzar les funcions d'estar, menjar i cuinar en una o varies dependències així com haurà d'existir com a mínim un dormitori amb una superfície útil mínima de 10 m² i un bany, havent de complir totes les dependències els requisits establerts en els apartats I i III d'aquest annex.

Quan l'habitatge tenguí quatre dormitoris o més s'haurà d'afegir almanco un bany.

X. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES PROTEGITS

Condicions dels aparcaments vinculats

A més de les condicions generals especificades a l'apartat VIII d'aquest annex, els aparcaments vinculats als habitatges hauran de complir les següents condicions específiques:

- a) Les places d'aparcaments hauran d'agrupar-se en un o més recintes coberts i delimitats o tancats perimetralment.
- b) A efecte del seu còmput per a l'aplicació del seu preu de venda d'acord amb el règim de protecció oficial, la superfície útil de cada plaça d'aparcament, mesurada d'acord amb l'establert en el Reial decret 3148/1978, inclourà la part corresponent a rampes així com a carrils, espais de maniobra i circulació, perfectament delimitats fins a la porta d'accés quan n'hi hagués. A aquesta efecte, la superfície útil màxima d'una plaça és de 30 m². No es comptabilitzarà la superfície corresponent a serveis, vestíbuls d'independència, escales, ascensors i sala de maquinària.

Condicions dels trasters independents vinculats als habitatges

La superfície útil dels trasters, mesurada d'acord amb l'establert en el Reial decret 3148/1978, no superarà el 15% de la dels habitatges als quals estiguin vinculats aquests trasters inclosa proporcionalment la part corresponent a espais comuns si n'hi hagués.

La il·luminació exterior, si en tenen, haurà d'estar situada per damunt d'1'80 m del nivell de la dependència.

ANNEX II CONDICIONS D'AMIDAMENT, D'HIGIENE I D'INSTAL·LACIONS PER AL DISSENY I L'HABITABILITAT DELS HABITATGES EXISTENTS

- I. CLASSIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE DEPENDÈNCIES
- II. DEFINICIONS DELS PARÀMETRES
- III. CONDICIONS SUPERFICIALS I DIMENSIONALS
- IV. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I DE VENTILACIÓ

- V. CONDICIONS DE SEGURETAT
- VI. CONDICIONS DELS SERVEIS
- VII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES LLIURES
- VIII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

I. CLASSIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES DEPENDÈNCIES

Es mantenen les establertes a l'annex I, sense menyspreu de la seva relació amb les altres condicions del present annex.

S'admeten, en els habitatges existents, la dependència tot ús (TU), la qual es defineix com la que reuneix en un mateix espai les funcions d'estar, cuinar, menjar i dormir, mitjançant la composició de la seva superfície i la instal·lació del mobiliari adequat. La seva incorporació és únicament admissible en el programa mínim per a habitatges lliures que més endavant es descriu.

II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES

Es manté l'establerta a l'annex I, sense menyspreu de la seva relació amb les altres condicions del present annex.

III. CONDICIONS SUPERFICIALS I DIMENSIONALS

- a) En el quadre que s'adjunta s'especifiquen per cada dependència les seves condicions superficials i dimensionals mínimes. Les superfícies útils mínimes de les dependències sofriran els increments que, en tot cas, s'especifiquen a l'apartat I de l'annex I en funció de l'ocupació.

DEPENDÈNCIA	SUPERFÍCIE	DIÀMETRE
ALTURA	ÚTIL	MÍNIM
LLIURE	MÍNIMA (m ²)	INSCRIVIBLE (m)
MÍNIMA (m)		
Estar (E) 2'40	10	2'40
Menjador (C) 2'40	5	1'80
Cuina (K) 2'10	3	—
Menjador Cuina(C-K) 2'40	7	1'80
Estar-Menjador (E-C) 2'40	12	2'40
Estar-Menjador-Cuina (E-C-K) 2'40	14	2'40
Dormitori doble (D2) 2'40	8	1'80

Dormitori senzill (D1)	6	1'60
2'40		
Dependència tot ús (TU)	24	2'40
2'40		
Bany (B)	2	1'40
2'10		
Lavabo (A)	1	—
2'10		
Distribuïdor (Di)	—	0'80
2'10		
Traster (Tr)	—	—
1'50		

- b) En les dependències sota sostre horitzontal o amb una inclinació no superior a un 5% i on l'altura lliure sigui com a mínim de 2'40 m en el quadre del punt a) d'aquest apartat, s'admetran despenjats que redueixin aquesta altura fins a 2'10 m, amb una ocupació en planta de fins el 20% de la seva superfície útil.

En tota dependència que sostre tengui una inclinació superior a un 5%, s'admetran altures lliures inferiors a la definida en cada cas, com altura lliure mínima en l'esmentat quadre, sempre que es mantengui aquesta darrera en una àrea igual al 80% de la superfície útil mínima de la dependència. En aquesta àrea s'hi ha de poder inscriure el corresponent cercle de diàmetre mínim inscrivible.

IV. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I DE VENTILACIÓ

Tota dependència amb funció d'estar, menjador, estar-menjador, menjador cuina, estar-menjador-cuina, dormitori i dependència tot ús haurà de tenir una superfície d'il·luminació natural inferior a 1/12 de la seva superfície útil.

La superfície de ventilació a l'aire lliure de les esmentades dependències podrà limitar-se a 1/3 de la seva superfície d'il·luminació.

La ventilació de les dependències podrà realitzar-se mitjançant sistema d'aire condicionat i climatització, garantit mitjançant el compliment de les condicions específiques contingudes en les disposicions vigents dictades pels Organismes competents. En aquest cas i com a complement es disposarà en les plantes situades sobre rasant d'un o varis casos i com a complement es disposarà en les plantes situades sobre rasant d'un o varis buits a l'aire lliure, la superfície de la qual totalitzi en conjunt com a mínim un 5% de la superfície útil de la dependència, en les plantes sobre rasants.

Tota dependència amb funció de cuina o de cambra higiènica haurà de tenir ventilació a l'aire lliure directa mitjançant una obertura de 0'25 m² de superfície mínima o a través d'un conducte de 112 cm² de secció mínima en el que s'activi de manera mecànica la ventilació. Si el conducte és vertical pot ser activada de manera estàtica mitjançant sistemes homologats.

En les cuines s'ha de preveure l'extracció de fums.

V. CONDICIONS DE SEGURETAT

- a) Els buits de finestra, que l'ampit té una altura sobre el paviment inferior a 0'95 m, estaran protegits per baranes, plafons o vidre armat o de seguretat, fins a l'altura de 0'95 m des del paviment.

- b) En els balcons, terrasses, espais amb desnivells bruscos d'altura superior a 0'70 m, escales, rampes, etc., estaran protegits per baranes de 0'95 m d'altura, mesurats en la vertical de l'aresta exterior de l'estesa.

VI. CONDICIONS DELS SERVEIS

Es consideren serveis mínims, i per això preceptius en tot edifici, els següents:

- a) Electricitat per a enllumenat i usos domèstics.
- b) Instal·lació d'aigua freda i calenta en tots els aparells excepte inodor, urinari i abocador on només s'exigeix l'arribada d'aigua freda. En cas de no existir xarxa pública de subministrament, s'ha de preveure un dipòsit de 400 litres per habitant (previsió de dos dies).
- c) Sanejament per a aigües residuals. La xarxa interior de recollida d'aigües residuals acometrà als albellons que conduiran aquestes aigües a la seva ulterior evacuació a la xarxa pública o al seu tractament.

Les instal·lacions que tinguin per objecte dotar als habitatges dels esmentats serveis, hauran de complir amb el que s'estableix a les Normes Bàsiques i Reglaments respectius vigents.

En qualsevol cas, en aquells serveis que depenen d'empreses subministradores, s'hauran de tenir en compte les especificacions tècniques legals dictades per elles mateixes.

VII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES LLIURES

Condicions de programa

La composició mínima admissible per als habitatges lliures és la formada per una dependència per a tot ús i un bany, i s'han de complir les condicions següents:

- a) Aquestes dependències han de ser conformes al que estableixen els apartats I i III del present annex
- b) Entre la dependència tot ús i el bany ha d'existir una independència visual i s'ha d'impedir la visió directa de l'accés al bany des de la dependència tot ús mitjançant l'adequació d'un espai seu a aquesta finalitat
- c) La superfície útil interior mínima per a aquest programa serà de 26 m².

Si la funció de dormir es realitza en dormitoris, en un programa distint al mínim, almanco un d'ells haurà de tenir una superfície de 8 m².

VIII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DELS HABITATGES PROTEGITS

Condicions de programa

En tot habitatge s'hauran de poder realitzar les funcions d'estar, menjar i cuinar en una o més dependències i haurà d'existir com a mínim, un dormitori amb una superfície útil mínima de vuit metres quadrats i un bany. Totes les dependències hauran de complir els requisits establerts en els apartats I i III d'aquest annex.

§24

DECRET 35/2001, DE 9 DE MARÇ, PEL QUAL S'ESTABLEIXEN MESURES REGULADORES DE L'ÚS I MANTENIMENT DELS EDIFICIS

*(BOIB núm. 33, de 17 de març de 2001;
correcció d'errades BOIB núm. 88, de 24 de juliol de 2001
i BOIB núm. 129, de 27 d'octubre de 2001)*

La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports té actualment les competències en matèries de control de qualitat de l'edificació i altres relacionades com és l'adopció de mesures de conservació i millora del parc immobiliari.

La gran transcendència que suposa l'ús correcte i el manteniment adequat dels edificis per a la seva conservació obliga a una especial atenció a la seva aplicació als habitatges d'acord amb la important inversió que significa la seva adquisició. Així doncs, estudis realitzats per organismes competents demostren que les reparacions que es realitzen durant la vida útil dels edificis suposen unes despeses que es poden reduir de manera considerable amb l'execució de plans adequats de manteniment preventiu, a més a part que la falta d'aquest manteniment comporta riscos afegits com possible esclavissada d'elements de les façanes, goteres i fuites d'aigua, pèrdues de confort i habitabilitat, manca de valor estètic i patrimonial de l'edifici, etc. amb un cost addicional difícil d'avaluar. Per tant, per mantenir el seu valor més alt, les seves condicions d'ús com també una vida útil més llarga, és necessari un manteniment racionalitzat i sistemàtic dels edificis i dels habitatges.

Per altra part, la relativament recent entrada en vigor de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, exigeix en l'article 7 l'elaboració de la documentació de l'obra executada en la qual s'han d'incorporar les instruccions d'ús i de manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, les quals han de ser redactades de conformitat amb la normativa que sigui d'aplicació. Aquesta Llei defineix en el capítol III els distints agents que intervenen en el procés de l'edificació com també les seves obligacions i responsabilitats. Entre les obligacions dels propietaris hi ha les de conservar en bon estat l'edificació mitjançant un adequat ús i manteniment com també les de rebre, conservar i transmetre la documentació de l'obra executada. Per la seva part, els usuaris, siguin o no propietaris, estan obligats a la utilització adequada dels edificis o de part d'aquests segons les instruccions d'ús i manteniment, contingudes en la documentació de l'obra executada. Les obligacions d'elaboració d'aquesta documentació pertanyen a la direcció de l'obra amb la col·laboració de la resta d'agents que han participat en l'execució de l'obra i el lliurament a qui adquireix correspon al promotor.

L'antecedent de la present normativa és el Decret 59/1994, de 13 de maig, pel qual es regula el control de la qualitat de l'edificació i el seu ús i manteniment, estableix unes normes d'ús i manteniment en el capítol VI. No obstant això, si considerem la importància d'aquesta matèria, reforçada per la seva inclusió en l'esmentada Llei, es pretén una regulació més àmplia i concreta mitjançant aquesta nova disposició.

S'ha considerat necessari harmonitzar el present Decret amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges com també l'expedició de cèdules d'habitabilitat, definint un mateix àmbit d'aplicació.

Per altra part, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, de lloguers urbans que regula entre altres les obligacions del llogador i del llogater, és de referència obligada en els casos de no ser el propietari l'ocupant de l'habitatge i viceversa.

És per això que el Govern de les Illes Balears, una vegada consultats els col·lectius i organismes interessats, considera necessari dictar una norma que, amb l'objecte de facilitar l'aplicació de la normativa i legislació esmentada en els apartats anteriors, desenvolupi un Decret en el qual, per una part s'estableixin mesures que regulin l'ús i el manteniment dels edificis i dels habitatges, establint, també, les obligacions dels usuaris, del propietari i del promotor i que, per altra part, defineixi les bases per a l'elaboració de les instruccions d'ús i de manteniment que en cada cas s'han de concretar.

Per tot l'exposat, a proposta del conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, amb l'informe del secretari general tècnic, d'acord amb el Consell Consultiu de les Illes Balears, i havent-ho considerat el Consell de Govern a la sessió de 9 de març de 2001,

DECRET

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit

1. És objecte del present Decret establir mesures que regulin l'ús i el manteniment dels edificis d'habitatges i locals, com també altres distints a aquests i destinats principalment a albergar persones, que es construeixen en el territori de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

2. Per això, es defineixen les obligacions dels usuaris, propietaris, comunitats de propietaris i promotors d'aquests edificis i s'estableixen les normes per a la redacció i tramitació de les corresponents instruccions d'ús i manteniment com a part de la documentació de l'obra executada definida en l'article 7 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, constituint tota ella el Llibre de l'edifici.¹

Article 2. Aplicació de la normativa

1. Les normes contingudes en aquest Decret són d'obligat compliment en tots els edificis destinats a habitatges i locals d'ús indeterminat o d'aparcament de nova planta, com també en tots els habitatges o locals que siguin objecte d'obres d'ampliació o de reforma que afectin la seva distribució en un percentatge de la seva superfície útil igual o superior al 60%, ja sigui modificant-la o sigui reconstruint-la, o que siguin resultants d'un canvi d'ús, és a dir, totes les obres per a les quals es requereixi la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació o document equivalent d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges com també l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

2. Els edificis i locals d'usos distints als indicats en l'apartat anterior i destinats principalment a albergar persones hauran de complir les exigències establertes per al seu ús i manteniment en les disposicions específiques que els regulen. En el cas d'edificis per als quals no hi hagi l'esmentada reglamentació, les instruccions per al seu ús i al seu manteniment s'hauran de redactar amb idèntics criteris als continguts en aquesta disposició.

¹ D'acord amb l'art. 21 de la Llei 7/2014, de 23 de juliol, de protecció de les persones consumidores i usuàries de les Illes Balears (*BOIB núm. 103, de 31 de juliol*), s'inclou el manual d'ús i manteniment com a part dels documents que s'han de lliurar al comprador d'un habitatge.

3. En els termes que en cada cas s'estableix en el títol II, aquest Decret obliga els usuaris dels habitatges i dels locals, als propietaris, a la comunitat de propietaris de l'edifici i al promotor.

TÍTOL II OBLIGACIONS

Article 3. Obligacions de l'usuari

1. Són obligacions de l'usuari la utilització adequada de l'habitatge o del local segons la seva destinació, com també el manteniment d'acord amb les instruccions d'ús i de manteniment de l'edifici redactades segons el que prescriu el títol III. Quan l'usuari no sigui el propietari de l'habitatge o de l'edifici, aquestes instruccions li seran facilitades per aquell, limitant-se les instruccions de manteniment, en aquest cas, a les que no són per llei d'estricta obligació del propietari (Llei 29/1994, de 24 de novembre, de lloguers urbans) com també les convingudes entre tots dos.

2. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, haurà de donar, igualment, l'ús que correspongui a les seves parts comunes, d'acord amb les instruccions esmentades.

Article 4. Obligacions del propietari

1. Són obligacions del propietari de l'edifici o de l'habitatge o local la utilització adequada i la conservació de les seves condicions d'ús, ocupació, seguretat i habitabilitat, com també el manteniment d'acord amb les instruccions d'ús i de manteniment redactades segons el prescrit en el títol III.

2. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, haurà de donar, igualment, l'ús que correspongui a les seves parts comunes, d'acord amb les instruccions esmentades.

3. El propietari en el cas de no ser l'ocupant de l'edifici o de l'habitatge o local haurà de lliurar al seu usuari les instruccions d'ús —incloses les de les parts comunes en el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal— i de manteniment que no siguin per llei d'estricta compliment per part del propietari (Llei 29/1994, de 24 de novembre, de lloguers urbans) com també les convingudes entre tots dos.

4. Així mateix, són també obligacions del propietari: rebre, conservar i transmetre, en el seu cas, la documentació en la qual s'acreditin les condicions de legalitat —a més de les indicades d'ús i manteniment— de l'edifici i de les seves parts, com també les assegurances i garanties amb què compti.

Article 5. Obligacions de la comunitat de propietaris

1. Són obligacions de les comunitats de propietaris: complir i fer complir l'ús adequat i el manteniment de l'edifici i de les seves parts d'acord amb les instruccions d'ús i de manteniment, definides d'acord amb el que estableix el títol III. En particular és de responsabilitat directa de l'esmentada comunitat atendre el manteniment de les zones comunes de l'edifici com també els elements constructius i instal·lacions que són també comunes a l'edifici d'acord amb les instruccions esmentades.

2. Així mateix, són també obligacions de la comunitat de propietaris: disposar, conservar i transmetre, si n'és el cas, la documentació en la qual s'acreditin les condicions de legalitat —a més de les ja indicades d'ús i manteniment— de l'edifici i de les seves parts, com també les assegurances i garanties amb què aquest compti.

Article 6. Obligacions del promotor

1. El promotor haurà de lliurar a qui adquireixin i, si n'és el cas, a la comunitat de propietaris les instruccions d'ús i manteniment definides d'acord amb el títol III. Haurà

d'adjuntar a aquestes instruccions la relació de professionals, d'empreses i industrial, laboratoris i entitats de control de qualitat de l'edificació que intervingueren en el procés de construcció de l'edifici com també de les cases subministradores de materials usats. Del lliurament d'ambdós documents per part del promotor i de la seva recepció per part dels qui adquireixin, n'haurà de quedar constància expressa.

2. Mentre el promotor conservi la propietat de l'edifici o de l'habitatge estarà sotmès a les obligacions que corresponguin a aquesta condició d'acord amb l'anterior article 4.

TÍTOL III

INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT DE L'EDIFICI

Article 7. Generalitats

1. Les instruccions d'ús i de manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions hauran de ser redactades conjuntament pels tècnics que constitueixen la direcció facultativa de l'obra. La seva elaboració haurà de ser conforme a la normativa que sigui d'aplicació a l'edifici com també a les prescripcions del present Decret.

2. En el cas d'edificis en règim de propietat horitzontal, les instruccions d'ús i manteniment s'hauran d'elaborar considerant-ne l'aplicació tant a les zones comunes com als habitatges que hi estan ubicats, com també als locals d'ús indeterminat o d'aparcament, si n'hi hagués.

3. En els casos d'ampliació, reforma o canvi d'ús que es realitzin en les condicions expressades en l'apartat 1 de l'article 2, els documents que incloguin aquestes instruccions es referiran com a mínim a les parts de l'edifici que es vegin afectades per aquestes actuacions.

4. Aquestes instruccions s'especificaran per tipus d'elements constructius, instal·lacions o parts d'obra i es podran elaborar com a manual o fitxes. La seva elaboració s'haurà de realitzar d'acord amb els següents articles 8 i 9 i la guia per a la redacció de les instruccions d'ús i manteniment dels edificis continguda en l'annex I d'aquest Decret.

Article 8. Instruccions d'ús

Les instruccions d'ús han de fixar clarament els seus límits i s'han d'indicar en tot cas els usos permesos.

Article 9. Instruccions de manteniment

1. Cada instrucció haurà de conformar un programa d'operacions de manteniment, entre les quals s'han de destacar les de neteja, les de conservació, les de revisió o inspecció tècnica i les de reposició o reparació, i assenyalar-ne, si n'és el cas, la periodicitat.

2. Les instruccions de manteniment aniran acompanyades d'un quadern de registre d'operacions, segons el model de l'annex II, on l'usuari, el propietari o la comunitat de propietaris —segons el cas, en funció de les corresponents obligacions d'acord amb els preceptius articles 3, 4 i 5— hauran d'anotar de manera consecutiva aquelles operacions que són definides com a registrables en les instruccions, com també en la data en què es realitzaran.

Article 10. Tramitació

1. La documentació relativa a aquestes instruccions s'haurà de presentar als col·legis professionals competents perquè la visin i s'haurà de lliurar al promotor juntament amb el certificat final de l'obra, també visat, i en el qual haurà de constar la presentació i el visat d'aquesta documentació com també l'obligació de la seva aplicació.

2. Havent-ne obtingut els visats anteriors i en el moment de sol·licitar el certificat municipal de final d'obres, el promotor haurà de presentar un exemplar d'aquesta documentació al corresponent ajuntament on estarà arxivat com a matriu per obtenir còpies a instància dels interessats.

3. Amb la finalitat que qui adquireix un habitatge o qualsevol altre local o edifici subjecte a l'obligatorietat d'obtenir la cèdula d'habitabilitat o document equivalent tingui constància de les instruccions d'ús i manteniment i de l'obligació de la seva aplicació, hi haurà de constar la referència a aquesta documentació —consignada en el certificat final d'obra d'acord amb l'assenyalat en l'anterior apartat 1 del present article— en les cèdules d'habitabilitat de primera ocupació o document equivalent (documentació definitiva en els habitatges de protecció oficial).²

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

Els ajuntaments adoptaran les mesures oportunes per garantir el compliment de l'apartat 2 de l'article 10 d'aquest Decret.

Disposició addicional segona

Els consells insulars adoptaran les mesures oportunes per garantir el compliment de l'apartat 3 de l'article 10 d'aquest Decret pel que fa a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació.³

Disposició addicional tercera

La Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports adoptarà les mesures oportunes que garanteixin el compliment de l'apartat 3 de l'article 10 d'aquest Decret pel que fa a la documentació de qualificació definitiva dels habitatges de protecció oficial.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Es faculta el conseller d'Obres Públiques, Habitatge i Transports per dictar quantes disposicions siguin necessàries per al desplegament i l'execució d'aquest Decret.

Disposició final segona

La present disposició entrarà en vigor als sis mesos d'haver-se publicat en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* per a tots els projectes el visat dels quals hagi estat sol·licitat a partir d'aquesta data i per a tots aquells obligats per la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

² Vid. Decret 145/1997, de 21 de novembre (§23).

³ Vid. nota anterior.

ANNEX I

GUIA PER A LA REDACCIÓ DE LES INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT DELS EDIFICIS

Les instruccions per a l'ús i el manteniment dels edificis s'han de redactar en dues parts clarament diferenciades:

- Memòria general.
- Fitxes d'ús i manteniment.

1. MEMÒRIA GENERAL

1.1. S'hi ha de recollir les especificacions tècniques corresponents als diferents components constructius de l'edificació, i s'hi han de detallar com a mínim les relatives als subsistemes següents:

- a) Condicionament del terreny i cementacions.
- b) Estructures en les seves diferents tipologies.
- c) Façanes i particions.
- d) Cobertes.
- e) Revestiments.
- f) Instal·lacions.

1.2. L'esmentat document ha d'incloure, al manco, els aspectes següents:

- a) Les característiques dels components dels subsistemes (resistència característica del formigó, límit elàstic de l'acer, tipologia de forjat, potència instal·lació, etc.).
- b) Les condicions d'utilització dels diferents subsistemes (sobrecàrregues d'ús, fletxes i assentaments admissibles, deformacions acceptables, humitat i temperatura interior admissibles, pressions de servei, etc.).
- c) La referència a la normativa tècnica que s'ha considerada per a la redacció del projecte i la construcció de l'edificació.

2. FITXES D'ÚS I DE MANTENIMENT

2.1 Aquestes han de fer referència a cada un dels elements constructius, instal·lacions o parts d'obra i han de recollir les instruccions següents:

- Instruccions d'ús.
- Instruccions de manteniment.

2.2 Aquestes darreres, a la vegada, han de comprendre els conceptes següents:

- Operacions de manteniment, s'han de destacar les que han de ser registrades en el quadern de registre d'operacions.
- Sistema de neteja.
- Revisions a efectuar i inspeccions tècniques reglamentàries, les quals han de ser registrades en el quadern de registre d'operacions.
- Periodicitat de les distintes operacions.

S'han de completar amb:

- Prevenció de possibles patologies.
- Observacions d'interès

ANNEX II
MODEL DE QUADERN DE REGISTRE D'OPERACIONS DE
MANTENIMENT

PART D'OBRA, MATERIAL, INSTAL·LACIÓ, ETC.	TIPUS D'OPERACIÓ (1)	DESCRIPCIÓ DE L'OPERACIÓ I, SI N'ÉS EL CAS, NOM DE L'EMPRESA I NIF	DE DATA DE L'OPERACIÓ

(1): Neteja, conservació, revisió o inspecció tècnica, reposició o reparació, altres.

§25

DECRET 55/2006, DE 23 DE JUNY, PEL QUAL S'ESTABLEIX EL SISTEMA DE MESURES PER A LA INSTAL·LACIÓ OBLIGATÒRIA DE COMPTADORS INDIVIDUALS I FONTANERIA DE BAIX CONSUM I ESTALVIADORA D'AIGUA

*(BOIB núm. 91, de 29 de juny de 2006;
correcció d'errades BOIB núm. 140, de 7 d'octubre de 2006)*¹

I

Les Illes Balears, per la seva situació en el Mediterrani i les seves característiques hidrogeològiques, disposen de recursos d'aigua escassos i sotmesos a fortes variacions temporals i a una forta pressió antròpica. En aquestes circumstàncies es fa necessari equilibrar la tradicional política d'oferta amb la realització de noves infraestructures que aportin més recursos amb una decidida política de gestió de la demanda i conservació de l'aigua que permeti una gestió sostenible dels esmentats recursos.

Així doncs, l'obligatorietat d'instal·lar comptadors individuals ha d'enfocar-se des del punt de vista de l'adequació a les directrius europees de caràcter mediambiental, i ha de ser una de les mesures a adoptar en la gestió de la demanda, les quals s'orienten a un escenari on paga qui gasta, cosa que es fa segons el consum que realitza.

II

Com antecedent de la regulació de l'obligació que reglamenta el present projecte de Decret, destaca el Decret 88/2000 de mesures especials per a la gestió dels recursos hídrics que, en aplicació de l'existència d'una situació de les previstes en l'article 56 de la llei d'aigües, va recollir en el seu article 5 l'obligació d'instal·lació de comptadors individuals i de fontaneria de baix consum.

III

La present regulació, es realitza, no en base a les situacions previstes en l'article 56 del Text Refós de la Llei d'Aigües, sinó, en una situació normal i, en virtut de la competència exclusiva que ostenta la comunitat autònoma de les Illes Balears, de conformitat amb l'article 10.8 de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears, sobre 'règim d'aigües i aprofitaments hidràulics, canals i regadius. Aigües minerals i termals. Ordenació i concessió de recursos i aprofitaments hidràulics'. En virtut de l'esmentada disposició, mitjançant Reial decret 115/1995, de 27 de gener, es transferiren a les Illes Balears les competències en matèria d'aigües, que foren assumides mitjançant Decret 29/1995, de 23 de març. Aquesta competència exclusiva suposa que la comunitat autònoma pot fer un desplegament legislatiu i reglamentari sobre el règim d'aigües de les Illes Balears.

IV

En el marc comunitari d'actuació de la política d'aigües establert per la Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000 i, a partir de la competència exclusiva que ostenta la CAIB, la normativa que regula la gestió de l'aigua és el

¹ Aquest Decret ha estat modificat pel Decret 146/2007, de 21 de desembre, pel qual es regula la posada en servei de les instal·lacions per a subministrament d'aigua en els edificis *(BOIB núm. 195 Ext., de 28 de desembre)*.

Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril (endavant PHIB), publicat en el BOE n° 96, de 21 d'abril de 2001 i en el BOIB n° 77 de 27 de juny de 2002 i, la Llei 10/2003, de 22 de desembre de mesures tributàries i administratives, concretament en el seu article 22.

V

En la directriu 12.10 del PHIB, s'estableix la necessitat que es 'relacionin i estudiïn totes les mesures possibles per a l'estalvi d'aigua en usos urbans...' Seguint l'esmentada directriu, la Memòria del PHIB analitza en el punt 8.7 'Programes d'estalvi i conservació' les esmentades mesures, i en els programes d'infraestructures (8.7.2.1), 'requisit previ a tots els altres' es considera que 'la instal·lació de comptadors individuals és bàsica en qualsevol programa de conservació. En tot cas, han de ser obligatoris en tots els nous enganxaments, i desitjable una política de subvencions o incentius que progressivament vagi imposant la seva instal·lació', recomanant que l'esmentada obligatorietat es converteixi en norma específica per l'administració competent (8.7.2.5).

En l'article 81 del PHIB, s'estableixen les infraestructures i actuacions bàsiques del Pla i s'hi regula 'la millora d'adduccions i xarxes de distribució d'aigua potable amb la finalitat de reduir les pèrdues i altres actuacions de gestió de la demanda: instal·lació de comptadors individuals, fontaneria de baix consum, etc.' Unit a allò disposat en el Pla hidrològic nacional, aprovat per la Llei 10/2001, de 5 de juliol, que en el seu art. 30 recull la importància de la gestió adequada dels proveïments.

VI

La Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB núm. 19, de 29 de desembre de 2003) estableix que el Govern ha de desplegar mitjançant Decret allò contemplat a l'art. 22.4.1, adoptant mesures sobre la gestió de la demanda de l'aigua, adoptant com a mínim una sèrie de mesures entre les quals es troben la d'un programa obligatori d'instal·lació de comptadors individuals d'aigua, així com instal·lacions d'equips de fontaneria de baix consum i estalviadors d'aigua en tots els habitatges, establiments turístics, industrials, comercials i agrícoles, i instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixen subministrament d'aigua.

Així doncs, dins del context de la gestió global de la demanda d'aigua, la generalització d'instal·lació de comptadors individuals d'aigua i la major eficiència dels dispositius i equips de fontaneria condueixen a la millora del control del consum d'aigua i d'una distribució equilibrada del pagament per al seu consum.

VII

Per tot això, l'objecte del present Decret és establir, amb caràcter permanent, un programa d'instal·lació obligatòria de comptadors i d'equips de fontaneria de baix consum i estalviadors d'aigua, en tots els habitatges, establiments turístics, industrials, comercials i agrícoles, i instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixen subministrament d'aigua.

L'obligació que estableix la Llei està prevista per als establiments nous, en el present Decret se segueix la mateixa filosofia consistent en anar incorporant-la de forma paulatina i moderada, però, s'estableix com a novetat la subjecció a aquesta, en els supòsits en què pateixin reformes integrals o que, impliquin un canvi de les instal·lacions de fontaneria.

Es permet la possibilitat d'exclusió d'aquesta obligació per a tres supòsits, mitjançant el corresponent procediment administratiu.

VIII

Respecte als comptadors individuals de l'aigua, s'ha optat perquè siguin els respectius subministradors, i no els usuaris, els responsables i propietaris dels comptadors, i s'estableix un termini de 7 anys per a la seva renovació, tenint en compte les condicions de l'aigua de les illes i la ràpida formació de calç, es considera que aquest termini coincideix amb el de la vida útil dels comptadors.

IX

Per facilitar l'adaptació dels destinataris de la present norma a les seves prescripcions, s'ha considerat oportú establir que el present Decret no sigui aplicable a tots aquells projectes d'obra que, en la data d'entrada en vigor de la norma, ja hagin estat visats pel Col·legi competent; la qual cosa implica que resulta aplicable en els altres supòsits, encara que s'estableix un període de *vacatio legis* de tres mesos, per a l'entrada en vigor del present Decret, amb la finalitat que els seus destinataris puguin preveure la futura obligació a la qual es veuran sotmesos.

X

En l'elaboració del present Decret, s'han complimentat els tràmits d'audiència i participació dels ciutadans que estableix la legislació vigent, així com de les associacions representatives dels professionals afectats pel contingut del present Decret i dels Ens territorials mitjançant la convocatòria d'unes reunions del Ple del Consell Balear de l'Aigua que se celebrà el 21 de setembre i el 14 de desembre de 2004, en els quals s'estudià l'esborrany del present Decret i, on s'acordà informar-lo favorablement. Així mateix, en data 24 de novembre de 2005, es va dur a terme la reunió del Consell de Consum, on s'acordà informar-lo favorablement.

En virtut d'això, d'acord amb el dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears, a proposta del conseller de Medi Ambient i havent-ho considerat el Consell de Govern, en sessió de 23 de juny de 2006.

DECRET

Article 1. Objecte

L'objecte del present Decret és regular el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals d'aigua i els equips de fontaneria de baix consum i estalviadors d'aigua.

Article 2. Àmbit d'aplicació

1. L'obligació d'instal·lació assenyalada en l'article anterior s'estableix per a tots els habitatges, establiments turístics, industrials, comercials i agrícoles, i instal·lacions urbanes de les Illes Balears que, estant connectats a la xarxa urbana i essent de nova construcció, requereixin subministrament d'aigua. L'esmentada obligació també és aplicable als supòsits de reforma integral dels establiments assenyalats, i tan sols se'ls obligarà a instal·lar equips de fontaneria de baix consum i estalviadors d'aigua, en els supòsits de reformes que impliquin un canvi d'instal·lacions de fontaneria.

2. L'establert a l'apartat 1 podrà ser exceptuat, prèvia sol·licitud de l'interessat, en els casos en que es tracti d'edificis catalogats o protegits o, en els que, per la seva antiguitat, resulti impossible complir amb l'establert en el present Decret. Ambdós supòsits hauran d'ésser acreditats pel sol·licitant, acompanyant a la seva sol·licitud, un informe previ de l'Administració Urbanística competent, que es pronunciï sobre l'existència d'algun dels supòsits.

3. La concurrència de les circumstàncies previstes per exceptuar l'obligació, serà verificada per la Corporació Local on s'ubiqui l'immoble.

4. El present Decret no serà d'aplicació als projectes que estiguin visats pel Col·legi professional competent, en la data de la seva entrada en vigor.

Article 3. Definicions

1. Per comptadors individuals d'aigua, s'entenen aquells aparells que estan degudament homologats i verificats, la funció dels quals és el mesuratge del consum individual d'aigua que realitzi cada habitatge o establiment.

2. Per equips de fontaneria de baix consum i estalviadors d'aigua, s'entenen aquells aparells el consum dels quals és inferior al dels aparells tradicionals, però que permet un consum d'aigua suficient per complir amb la seva finalitat.

Article 4. Característiques i ubicació dels comptadors individuals²

Derogat

Article 5. Instal·lació dels comptadors

1. La instal·lació que ha de servir de base per a la col·locació dels comptadors ha de ser realitzada per l'instal·lador autoritzat, per compte i risc del titular de l'immoble.

2. La instal·lació dels comptadors ha de realitzar-se per l'empresa subministradora propietària d'aquests.

3. Quan, per reparació i/o renovació periòdica, s'hagi de retirar un comptador i no sigui immediata la seva col·locació, s'ha de procedir en el seu lloc a la instal·lació simultània d'un altre comptador o aparell de mesura, degudament verificat, que serà el que controli els consums.

Article 6. Propietat i manteniment dels comptadors

1. A partir de l'entrada en vigor del present Reglament, tots els comptadors o aparells que s'instal·lin per mesurar o controlar els consums d'aigua de cada abonat seran propietat de les entitats subministradores, les quals els han d'instal·lar, mantenir, verificar i reposar amb càrrec a les despeses d'explotació del servei.

2. L'abonat o usuari no pot mai manipular el comptador, ni connectar mòduls o fer derivacions de l'aparell, sense permís exprés de l'entitat subministradora.

Article 7. Renovació de comptadors

Amb independència del seu estat de conservació, cap comptador no pot romandre ininterrompudament instal·lat per un espai de temps superior a 7 anys. Transcorregut aquest temps, haurà de ser substituït per un comptador nou.

Article 8. Notificació a l'abonat

L'entitat subministradora ha de comunicar a l'abonat, prèviament, la connexió o desconexió dels comptadors. Posteriorment a la connexió inicial, ha de comunicar per escrit a l'abonat el tipus, número de fabricació del comptador i lectura inicial.

Article 9. Butlletí d'instal·lació

En el butlletí d'instal·lació que s'entrega a l'abonat per contractar el subministrament d'aigua, s'ha d'acreditar el correcte compliment dels requisits establerts en el present Decret.

² Article derogat pel Decret 146/2007, de 21 de desembre, esmentat en la nota 1.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera

Les administracions locals adaptaran la seva normativa al contingut del present Decret, i, arbitraran les mesures necessàries per controlar el seu compliment.

Disposició addicional segona

El conseller de Medi Ambient mitjançant resolució previ informe ,si s'escau, de la conselleria d'Indústria, i a petició de les persones o empreses interessades , publicarà anualment els llistats de mecanismes que hagin acreditat merèixer la qualificació de equips de fontaneria de baix consum i estalviadors d'aigua.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes les disposicions d'igual o inferior rang que contradiguin allò disposat en el present Decret. En especial, s'entén derogada en l'àmbit de les Illes Balears, l'Ordre del Ministeri d'Indústria de 9 de desembre de 1975, que estableix normes bàsiques per a les instal·lacions interiors de subministrament d'aigua.

DISPOSICIONS FINALS

Disposició final primera

Es faculta el conseller de Medi Ambient i/o el conseller competent en matèria d'indústria perquè dicti les disposicions necessàries per desplegar i executar el present Decret.

Disposició final segona

El present Decret entrarà en vigor als tres mesos de la seva publicació en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

ANNEX
NORMATIVA ESTATAL SUPLETÒRIA

§26

REAL DECRETO 2159/1978, DE 23 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

(BOE núm. 221, de 15 de setembre de 1978)¹

Artículo único

Se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su anexo «Reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales», cuyo texto se inserta a continuación.

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

TÍTULO PRIMERO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I TIPOLOGÍA DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1

El planeamiento urbanístico del territorio nacional se desarrollará a través de un Plan Nacional de Ordenación y de Planes Directores Territoriales de Coordinación, Planes Generales Municipales y Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Artículo 2

Los Planes Generales y las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, al igual que los Planes Especiales, acomodarán sus determinaciones a las contenidas en el Plan Nacional y en los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

¹ Aquest Reial decret ha estat modificat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, pel qual s'aprova la taula de vigències dels reglaments de planeament, gestió urbanística, disciplina urbanística, edificació forçosa i Registre Municipal de Solars i Parcel·lacions, en execució de la disposició final única del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (*BOE núm. 66, de 18 de març*).

Cal tenir en compte que, des de l'entrada en vigor de la LOUS (§9), el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel RD 1346/1976, de 9 d'abril, no és d'aplicació en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. Això no obstant, d'acord amb la DF 3a LOUS, aquest RD 2159/1978, de 23 de juny, continua sent aplicable, supletòriament i en tot allò que sigui compatible amb LOUS i la resta de disposicions vigents, mentre no el desplaçi el desplegament reglamentari que, d'acord amb la DF 2a LOUS, correspon als consells insulars.

Pel que fa a l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (*BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015*).

Artículo 3

1. La ordenación urbanística municipal se llevará a cabo, según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Plan General Municipal de Ordenación Urbana.
- b) Normas Subsidiarias del Planeamiento para todo el territorio municipal, con las determinaciones establecidas en el artículo 71.3 y 4 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante Ley del Suelo.
- c) Normas Subsidiarias del Planeamiento, con las determinaciones previstas en el artículo 71.3 de la Ley del Suelo.
- d) Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, formulado de conformidad con el artículo 81.2 de la Ley del Suelo, complementado, en su caso, con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo.

2. La elección del instrumento de planeamiento adecuado a cada Municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviere el Plan Director Territorial de Coordinación y, si éste no existiera o no estableciera nada al efecto, la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y programación del propio Municipio, apreciadas por la Corporación Local afectada y por la Comisión Provincial de Urbanismo o por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 4

Los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Programas de Actuación Urbanística o Planes Especiales.

Artículo 5

1. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal a que hace referencia el artículo 3, apartado 1.b), se desarrollarán mediante Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales, según las distintas clases de suelo que en las mismas se establezcan y la finalidad que persigan.

2. Las Normas Subsidiarias a que se refiere el apartado 1.c) del mismo artículo se completarán y desarrollarán mediante Estudios de Detalle y Planes Especiales.

Artículo 6

Podrán redactarse Planes Especiales para algunos de los fines previstos en el artículo 17 de la Ley del Suelo, aun cuando no existan Planes Directores Territoriales de Coordinación, sin que, en ningún caso, puedan utilizarse como instrumento de ordenación integral del territorio ni puedan, por consiguiente, clasificar el suelo.

Artículo 7

En ausencia de Planes de Ordenación del Suelo, la delimitación del suelo urbano de cada Municipio, se realizará mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Delimitación.

CAPÍTULO II DEL PLAN NACIONAL

Artículo 8²

Derogat

² Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

CAPÍTULO III DE LOS PLANES DIRECTORES TERRITORIALES DE COORDINACIÓN

Artículo 9

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación podrán tener ámbito supraprovincial, provincial o comarcal.

Artículo 10

1. Los Planes Directores Territoriales de Coordinación establecerán, de conformidad con los principios del Plan Nacional de Ordenación y de la planificación económica y social y las exigencias del desarrollo regional, las directrices para la ordenación del territorio, el marco físico en que han de desarrollarse las previsiones del Plan y el modelo territorial en que han de coordinarse los Planes y Normas a que afecte.

2. A los efectos previstos en el número anterior, los Planes Directores Territoriales de Coordinación definirán un modelo de estructuración del territorio de acuerdo con las exigencias del desarrollo regional, que sirva de marco para la adecuada coordinación de las distintas acciones, planes y programas que tengan incidencia sobre dicho territorio, estableciendo sobre el mismo la distribución global de usos y actividades, las infraestructuras básicas, las áreas sujetas a limitaciones específicas, las medidas de protección del medio ambiente y aquellas otras determinaciones que sean necesarias para articular los Planes y Normas que lo desarrollen.

3. Estas determinaciones se establecerán teniendo en cuenta las posibilidades y programas de actuación del sector público y las actuaciones previsibles del privado, en función de las características socio-económicas del territorio y su población y de las acciones previstas en el propio Plan.

Artículo 11

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación contendrán las siguientes determinaciones:

- a) El esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a que debe destinarse prioritariamente el suelo, señalando el carácter principal o secundario, excluyente o alternativo de los distintos usos o actividades.
- b) El señalamiento de las áreas en que se hayan de establecer limitaciones por exigencias de la defensa nacional o por otras razones de interés público, teniendo en cuenta, en todo caso, la legislación específica en la materia.
- c) Las medidas de protección a adoptar para preservar el suelo y los demás recursos naturales de los procesos de urbanización en las áreas que por sus características naturales o por su valor paisajístico deben ser excluidas de este proceso.
- d) Las medidas para defender, mejorar, desarrollar o renovar el medio ambiente natural o urbano, especificando las meras prohibiciones y las obligaciones que para tal defensa, mejora, desarrollo o renovación correspondan a la Administración y los administrados.
- e) Las medidas adecuadas para impedir que sean afectadas por el desarrollo urbano áreas que, sin precisar de protección en orden a sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos o de cualquier tipo, no sean necesarias para tal desarrollo.
- f) Las medidas específicas de protección del patrimonio histórico-artístico, arquitectónico y cultural, no sólo en cuanto afecten a monumentos y conjuntos, sino también a su entorno o a los espacios que sean precisos para preservar determinadas perspectivas.

- g) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas y al abastecimiento de agua, saneamiento, producción y distribución de energía y otras análogas.
- h) La programación de las acciones necesarias para la ejecución de sus previsiones.

Artículo 12

Los Planes Directores Territoriales de Coordinación estarán integrados por los documentos siguientes:

1. Memoria que se referirá a los siguientes extremos:
 - a) Información básica, acompañada de los estudios necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la estructuración del territorio, y en todo caso los siguientes:
 - Características naturales del territorio, tales como las geográficas, topográficas, climáticas y otras análogas con referencia a los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, históricos y artísticos que tengan relevancia en el conjunto del ámbito territorial del Plan.
 - Aprovechamiento del que sea naturalmente susceptible el territorio desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero u otros.
 - Usos, actividades e infraestructuras básicas localizadas en el territorio.
 - Incidencia de la legislación específica de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses, defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
 - Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.

Obras que estuvieran programadas y referencia a la política que pueda influir en el desarrollo estructural del territorio, en especial las que con ese alcance se hubieren previsto en el Plan Nacional de Ordenación y en la planificación económica y social, así como en cualquiera otros Planes o proyectos de la Administración del Estado o de los entes locales o institucionales.
 - b) Criterios y objetivos de la estructuración del territorio en función de la información básica verificada y de los estudios realizados.
 - c) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas posibles con base en los criterios y objetivos propuestos.
 - d) Justificación y descripción de la alternativa elegida y desarrollo de la misma.
 - e) Determinación de los instrumentos de planificación requeridos para el desarrollo de las previsiones del Plan y ejecución de sus acciones, especificando las que deban realizarse a través de Planes Generales o Normas Subsidiarias y Complementarias o las que hayan de llevarse a cabo mediante Planes Especiales. El Plan señalará aquellos sectores del territorio que deban ser objeto de planeamiento conjunto.
2. Documentación gráfica, que constará de:
 - a) Planos de información que expresen, en lo posible, el estado actual y características del territorio a que se extienda el Plan, referidos a los extremos fundamentales señalados en el apartado a) del número anterior, y cualesquiera otras circunstancias que resulten relevantes.
 - b) Planos de ordenación referidos a las determinaciones a que se refiere el artículo anterior.
3. Normas para la aplicación de sus determinaciones.
4. Programas de actuación para el desarrollo del Plan con las correspondientes bases de carácter técnico y económico, señalándose los plazos en que hayan de redactarse los

instrumentos de planificación de desarrollo del Plan y llevarse a cabo las actuaciones previstas en él.

5. Sistema de seguimiento del Plan, estableciendo los límites de validez de sus determinaciones y los mecanismos de alerta que permitan detectar la necesidad de su modificación parcial o su revisión.

Artículo 13

1. Las determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación vincularán a la Administración y a los particulares. Las acciones previstas en los mismos se llevarán a cabo por cada uno de los Departamentos ministeriales afectados en las materias de sus respectivas competencias, con arreglo a las prescripciones establecidas en el Real Decreto de su aprobación y de acuerdo con los plazos señalados en el propio Plan.

2. Las Corporaciones Locales municipales cuyo término esté afectado total o parcialmente por un Plan Director Territorial de Coordinación, sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de éste, deberán promover, en el plazo máximo de un año, la correspondiente acomodación a sus determinaciones mediante la oportuna revisión de sus respectivos Planes Generales Municipales de Ordenación. En igual sentido se procederá a la acomodación de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

3. Igualmente se procederá por las Corporaciones y demás Organismos competentes a acomodar los Planes sectoriales existentes a las determinaciones del Plan Director Territorial de Coordinación, pudiendo éste fijar los plazos pertinentes.

CAPÍTULO IV DE LOS PLANES GENERALES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral del territorio, abarcarán uno o varios términos municipales completos.

2. El Plan General Municipal de Ordenación adoptará el modelo de utilización del suelo a largo plazo que resulte de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeamiento que hayan podido formularse inicialmente.

Artículo 15

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación clasificarán el suelo para la aplicación del régimen jurídico correspondiente; definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio; establecerán el programa para su desarrollo y ejecución; y señalarán el límite temporal al que hayan de entenderse referidas el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de cumplimiento de éstas, deba procederse a su revisión.

2. Cuando existan Planes Directores Territoriales de Coordinación, los Planes Generales Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquéllos, de forma coordinada con las previsiones de la planificación económica y social.

Artículo 16

1. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico en el suelo urbano completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la

edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente; definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de terrenos, y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

2. Los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General.

Artículo 17

1. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio; establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad; y fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

2. Asimismo regularán la forma y condiciones en que podrán incorporarse al desarrollo urbano actuaciones no programadas mediante la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

Artículo 18

Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico, en el suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

SECCIÓN 2ª DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 19

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

- a) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divida.
- b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.
- c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.
- d) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.
- e) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y de su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación del suelo y demás elementos que justificaron la clasificación de suelo inicialmente adoptada.

2. Los Planes Generales, cuando afecten a territorios con planeamiento aprobado, incorporarán, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare subsistentes.

3. En todo caso, el Plan General deberá precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contendrán las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

Artículo 20

1. El Plan General clasificará el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.
2. Podrá prescindirse de algunas de estas clases o categorías de suelo si las circunstancias que concurren en el Municipio así lo aconsejaren, o no se dieran las condiciones objetivas precisas para incluir terrenos en los tipos o categorías de suelo de que se prescindía.
3. En todo caso, el Plan General habrá de delimitar los ámbitos espaciales a los que corresponda cada uno de los tipos y categorías de suelo en él establecidos.
4. La asignación de superficies se justificará para cada uno de los tipos y categorías de suelo en función de las circunstancias de hecho existentes, de las previsiones sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo.

Artículo 21

Para que el Plan General clasifique terrenos como urbanos, incluyéndolos en la delimitación que a tal efecto establezca, será preciso que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga). El Plan deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos señalados en el apartado a) de este artículo.

Artículo 22

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan General Municipal declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

2. Dentro del suelo urbanizable, el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

- a) Suelo programado, constituido por aquel cuya urbanización deba ser desarrollada según el programa del propio Plan.
- b) Suelo no programado, integrado por el que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 23

1. En el suelo clasificado como urbanizable programado habrán de incluirse las superficies necesarias para:

- a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el programa.

- b) El establecimiento de aquellas partes de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere el apartado anterior.
- 2. Para la clasificación de suelo como urbanizable programado y para el establecimiento del correspondiente Programa deberán tenerse en cuenta criterios de ponderación que valoren dentro de cada etapa:
 - a) La situación existente.
 - b) Las características del desarrollo urbano previsible.
 - c) La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.
 - d) La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos y el equipo urbano.
 - e) Las previsiones sobre inversión pública y privada.
- 3. Cada cuatro años el Ayuntamiento revisará las determinaciones del Programa y, en su caso, ampliará en otros cuatro el límite temporal que abarquen sus previsiones, de acuerdo con los criterios y el contenido establecidos en los dos números anteriores. Si como consecuencia de esta revisión fuera preciso alterar la extensión del suelo urbanizable programado, se procederá a modificar o, en su caso, revisar las determinaciones del Plan General en los términos establecidos para la formación de los Planes.
- 4. Se clasificará como suelo urbanizable no programado aquel que deba ser reservado, de acuerdo con el modelo de utilización del territorio adoptado por el Plan General, para su posible urbanización y que no sea necesario para la realización de las previsiones del programa.

Artículo 24

Constituirán el suelo no urbanizable:

- a) Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de suelo a que se refieren los artículos anteriores.
- b) Los espacios que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Artículo 25

1. Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:

- a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos.
- b) El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.
- c) El sistema general de espacios libres constituido por:
 - Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.
 - Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.

- d) El sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:
 - Administrativos.
 - Comerciales.
 - Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.
 - Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.
- e) Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

2. Los Planes Generales habrán de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del Planeamiento en Planes Parciales o Especiales.

3. Los equipamientos a que se refieren los apartados 1.c) y 1.d) se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones propias de los Planes Parciales, debiendo quedar garantizada en el Plan General la obtención del sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario, cualquiera que sean las características de las unidades de planeamiento que se propongan.

Artículo 26

1. El Plan General señalará para todo el suelo comprendido en su ámbito los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo.

2. La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo, y el proceso de su ejecución se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan.

3. Además de lo preceptuado en los números anteriores, se incorporarán para el suelo urbanizable, incluido en la programación a que se refiere el apartado c) del artículo 19 de este Reglamento, las previsiones de actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y la total urbanización de dicho suelo.

Artículo 27

1. En los distintos tipos y categorías de suelo, el Plan establecerá los criterios y señalará los presupuestos de hecho con arreglo a los cuales puedan delimitarse, en su caso, zonas y conjuntos para someterlos a la especial legislación protectora por razón de la materia.

2. Asimismo podrá completar esa legislación con las normas que el propio Plan estime necesarias para la protección del medio ambiente urbano o rural, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, sin que tales normas puedan contradecir o modificar las de carácter especial señaladas en el número anterior.

3. Las aludidas medidas de protección y defensa podrán consistir en la prohibición de determinadas actividades a desarrollar en las zonas o conjuntos, o en la imposición de obligaciones tendentes a evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del medio ambiente o de los conjuntos urbanos o histórico-artísticos.

Artículo 28

El Plan General señalará el límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de realización de éstas, deba procederse a su revisión. Asimismo establecerá las circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión anticipada, fijando los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones

entre la evolución real y las previsiones del planeamiento que justificaron la clasificación del suelo o el modelo de desarrollo urbano inicialmente adoptado.

SECCIÓN 3ª DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 29

1. En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- a) Delimitación de su perímetro o perímetros según que existan uno o varios núcleos urbanos en el ámbito territorial del Plan.
- b) Señalamiento de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.
- c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio que se refiere el artículo 25.1 c) de este Reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.
El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.
- e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.
- f) Trazado y característica de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.
- g) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público y demás condicionantes urbanísticos.
- h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.
- i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.
- j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. El Plan General podrá formular para este tipo de suelo los programas que sean precisos para la ejecución de aquellas determinaciones que se requieran para completar el proceso de urbanización.

3. Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General.

SECCIÓN 4ª DE LAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 30

En el suelo urbanizable programado, el Plan General de Ordenación deberá contener, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

- a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 25 de este Reglamento, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales o Especiales.
- b) *Derogada*³
- c) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aun cuando sean colindantes.

La asignación de intensidades correspondientes al uso residencial tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 75 de la Ley del Suelo y en el 47 de este Reglamento.

- d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.
- e) División del territorio en sectores para el desarrollo de Planes Parciales.

Artículo 31⁴

Derogat

Artículo 32

La división del suelo urbanizable programado en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales. Cada sector habrá de ser objeto de un Plan Parcial cuya ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan.

En todo caso, cada sector tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en este Reglamento.

³ Lletra derogada pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

⁴ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 33

1. Cuando las circunstancias así lo exijan, podrá proponerse un único sector de planeamiento. El planeamiento detallado de los sistemas generales se realizará mediante Planes Especiales, salvo que sea aconsejable su inclusión en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales o los Especiales, en su caso, podrán precisar los detalles de trazado de las redes viarias y de servicios ajustándolas a las características físicas del terreno o a la estructura urbanística que se derive del grado de ejecución de sectores colindantes y de las Reglamentaciones vigentes.

SECCIÓN 5ª
DE LAS DETERMINACIONES
EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 34

En suelo urbanizable no programado, el Plan General, además de las determinaciones de carácter general, contendrá las siguientes:

- a) Delimitación de esta categoría de suelo, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los usos asignados en cada área.
- b) Señalamiento de los usos que sean incompatibles dentro de cada área con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan, o que sean incompatibles con los usos asignados al suelo urbano, urbanizable programado o no urbanizable.
- c) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo, comprendiendo:
 - 1º Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan.
 - 2º Magnitudes máximas y mínimas que pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.
 - 3º Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación.
 - 4º Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General.
 - 5º Redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General. Al menos, deberán tener las mismas características establecidas para estos servicios en el suelo urbanizable programado.
- d) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.

Artículo 35

Los Programas de Actuación Urbanística podrán abarcar, de acuerdo con las magnitudes mínimas a que se refiere el apartado c), 2.º del artículo anterior, parte del territorio de una zona, una de ellas completa o varias zonas o partes de ellas, siempre que, en todo caso, constituyan una unidad urbanística integrada, entendiendo por tal aquella que resuelva en sí misma la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico, tal y como se definen en el artículo 71.2 de este Reglamento.

SECCIÓN 6ª
DE LAS DETERMINACIONES
EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 36

En el suelo no urbanizable, el Plan General establecerá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de las áreas que deban ser objeto de especial protección, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir y señalando las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección:
 - Del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua y demás elementos naturales, incluyendo, en su caso, la prohibición absoluta de construir.
 - Del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación.
 - De los yacimientos arqueológicos y de las construcciones o restos de ellas de carácter histórico-artístico, arquitectónico o que contengan algún elemento señalado de carácter cultural situados en este tipo de suelo.
 - De los que deban ser destinados a determinados cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- b) Definición, a efectos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población, con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación.
- c) Características de edificios y construcciones que puedan levantarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley del Suelo en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se establecerán:
 - 1º Medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garanticen en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual deberán señalarse, como mínimo, las siguientes condiciones:
 - Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación, en cuanto a superficie y forma.
 - Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.
 - 2º Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

SECCIÓN 7ª
DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 37

Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y estudios complementarios.
2. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
3. Normas urbanísticas.
4. Programa de actuación.
5. Estudio económico y financiero.

Artículo 38

La Memoria del Plan General establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y

justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo. Se referirá a los siguientes extremos:

- 1º Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.
- 2º Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, y en todo caso los siguientes:
 - a) Planeamiento vigente con anterioridad.
 - b) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
 - c) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas y otras.
 - d) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
 - e) Usos a que el terreno esté destinado, edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.
 - f) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
 - g) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos, existentes en el ámbito territorial del Plan.
 - h) Análisis de la posible incidencia de la legislación específica del patrimonio histórico-artístico y de la de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses y defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
 - i) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
 - j) Obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Ordenación, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o proyecto de los órganos de la Administración del Estado, o de los entes locales, o institucionales, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.
- 3º Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
- 4º Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
- 5º Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
- 6º Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.
- 7º También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el artículo 28 de este Reglamento en relación con la revisión del Plan.

Artículo 39

1. Los planos de información del Plan General se redactarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización; y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.

2. Los planos de ordenación del Plan General serán los siguientes:
 - A) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:
 - a) Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.
 - b) Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.
 - c) Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.
 - B) Para suelo urbano. Planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), b), c), d), e), f), g), e i) del artículo 29 de este Reglamento, redactados a escala mínima 1:2.000. En aquellas áreas en las que el Plan General no señale alineaciones y rasantes, la escala mínima podrá ser de 1:5.000.
 - C) Para el suelo urbanizable programado:
 - a) Planos de situación a escala conveniente.
 - b) Planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), c), d) y e) del artículo 30 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.
 - D) Para suelo urbanizable no programado:
 - a) Plano de situación a escala adecuada; y
 - b) Planos referidos a los apartados a) y b) del artículo 34 de este Reglamento, a escala mínima 1:5.000.
 - E) Para suelo no urbanizable: Plano de situación a escala conveniente, con expresión, en su caso, de las áreas de especial protección.

Artículo 40

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo.

2. En el suelo urbano las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

3. En suelo urbanizable programado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales.

4. En suelo urbanizable no programado, las Normas Urbanísticas establecerán el régimen de uso de suelo a que se refieren los apartados a) y b) del artículo 34 de este Reglamento; expresarán las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones a las que hace referencia el apartado c) de ese mismo artículo y definirán el concepto de núcleo de población a que alude el apartado d) del propio precepto.

5. En suelo no urbanizable, las Normas Urbanísticas reflejarán, en la medida que así se requiera, las determinaciones contenidas en el artículo 36 de este Reglamento.

Artículo 41

El programa de actuación del Plan General establecerá:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.
4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

Artículo 42

El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19, 1.b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

CAPÍTULO V DE LOS PLANES PARCIALES

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 43

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:
 - a) En el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada y completa de una parte de su ámbito territorial.
 - b) En el suelo clasificado como urbanizable no programado, el desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística.
 - c) El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, en su caso.
2. Cuando desarrollen el Plan General los Planes Parciales, se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en aquél, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado por el Plan General.
3. Los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística incluirán el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho Programa, o la totalidad del suelo incluido en el Programa si se hubiere previsto una sola etapa.
4. El desarrollo de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento a través de Planes Parciales se referirá a terrenos incluidos en las áreas que aquellas declaren aptas para la urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.4 de la Ley del Suelo.

Artículo 44

1. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación o las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, que en cada caso desarrollen.

En el suelo urbanizable no programado será exigida, además de la existencia del Plan General, la previa o simultánea aprobación del Programa de Actuación Urbanística.

2. Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del Plan General, de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen.

SECCIÓN 2ª DE LAS DETERMINACIONES

Artículo 45

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.
 - b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
 - c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.
 - d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
 - e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
 - f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.
 - g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
 - h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
 - i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.
2. Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes Generales y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de éstas.

Artículo 46

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:
 - 1º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.
 - 2º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
 - 3º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.
- c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.
- d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Artículo 47

1. A efectos de la limitación de viviendas establecida en el artículo 75 de la Ley del Suelo, aquélla se entenderá referida a las acciones definidas en suelo urbanizable programado de los Planes Generales o de los Programas de Actuación Urbanística, y a las áreas declaradas aptas para la urbanización en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. En casos excepcionales, el Consejo de Ministros, previo dictamen de la Comisión Central de Urbanismo, podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.

3. La limitación a que se alude en el apartado 1 de este mismo artículo se entenderá referida a la superficie comprendida en el ámbito de planeamiento, deducidas, en su caso, las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio, pero no así las superficies destinadas a viales, parques, jardines y demás dotaciones propias de cada actuación.

Artículo 48

1. La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder cada zona un mismo uso de suelo.

2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

3. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda.

4. Las reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial incluido en aquéllos, y de acuerdo con los módulos que se especifican en el anexo de dotaciones del presente Reglamento. La superficie de estas reservas respetará en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b), c) y e).

Artículo 49

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.

2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.

3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrán prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres.

Artículo 50

1. La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en el anexo de este Reglamento.

2. Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan Parcial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

Artículo 51

La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

Artículo 52

1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

4. El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado.

Artículo 53

1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias.

2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:

- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.

El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.

3. Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

4. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquéllas.

5. La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, el sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

6. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

7. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 54

1. El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b) Las obras de urbanización correspondientes.
- c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

Artículo 55

1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

Artículo 56

1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.

2. La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

- Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
- Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.
- La colaboración estimada de la iniciativa privada.
- La estructura de la propiedad del suelo, y
- Cualesquiera otras circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono.

SECCIÓN 3ª DE LA DOCUMENTACIÓN

Artículo 57

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico financiero.

Artículo 58

1. La Memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2. La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

- a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el Programa del Plan General o del Plan de etapas del Programa de Actuación Urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una Norma Subsidiaria de Planeamiento.
- b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:
 - 1º Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
 - 2º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 3º Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
- c) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.
- d) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

3. Como anexo a la Memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

Artículo 59

La información urbanística de carácter gráfico reflejará la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el Plan Parcial, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes y estructura de la propiedad del suelo. En función de estos objetivos, se diferencian dos tipos de información gráfica:

- a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior, expresada en los siguientes planos, que se redactarán a las escalas utilizadas en éste:
 - De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente del Plan General o Normas Subsidiarias que desarrolle el Plan Parcial.
 - De ordenación establecida en el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.
- b) Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, redactados, como mínimo, a escala 1:2.000:
 - Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro, que deberá ser acompañado por los planos hipsométrico y clinométrico cuando éstos sean precisos para una mejor interpretación de aquél.
 - Catastral.
 - De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

Artículo 60

1. Los planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:2.000 a 1:5.000 y recogerán las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del presente Reglamento.
2. El Plan Parcial contendrá, al menos, los siguientes planos de proyecto:
 - Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.
 - Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 52 del presente Reglamento.
 - Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, y alumbrado público.
 - Delimitación de polígonos de actuación, en su caso.
 - Plan de etapas.
3. El Plan Parcial incluirá además todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.
4. Todos los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico, y contendrán la delimitación del área de ordenación.

Artículo 61

Las Ordenanzas del Plan Parcial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Estudios de detalle.
 - Parcelaciones.
 - Proyectos de urbanización.
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estéticas, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
 - Normas particulares de cada zona.

Artículo 62

1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.
2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos, el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.
3. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.
4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

Artículo 63

1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.

2. Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.

3. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la Entidad y Organismo que asuma la financiación de dichas obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 122 de la Ley del Suelo, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.

4. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

Artículo 64

Además de los documentos a los que se refieren los artículos 57 a 63 de este Reglamento, los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento.

CAPÍTULO VI DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 65

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a

espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

CAPÍTULO VII DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 67

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. En ningún caso tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

Artículo 68

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Artículo 69

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación con relación en el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Artículo 70

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 53.2, cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

CAPÍTULO VIII

DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan General Municipal respectivo, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2. Se considerarán unidades urbanísticas integradas aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el

Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

SECCIÓN 2ª DE LAS DETERMINACIONES

Artículo 72

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
 - b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo su ámbito.
 - c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
 - d) División del territorio en sectores para el desarrollo en etapas.
2. El aprovechamiento medio se referirá exclusivamente al ámbito territorial comprendido en cada Programa de Actuación Urbanística, con independencia del fijado para el suelo urbanizable programado y del que se establezca en otros Programas. Si el Programa comprendiese varios sectores de usos diferentes o de distinto nivel de intensidad dentro de un mismo uso, habrá de determinarse el aprovechamiento medio de cada sector y, en general, de todo el Programa en la forma establecida en el artículo 31.
3. El desarrollo de los sistemas generales y el trazado de las redes fundamentales de los servicios habrán de incluir las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes o previstos en el resto del suelo.
4. El Programa de Actuación Urbanística fijará las etapas en que hayan de ejecutarse sus previsiones, señalando los terrenos que hayan de urbanizarse mediante Planes Parciales o, en su caso, mediante Planes Especiales para la realización de las obras de infraestructura de los sistemas generales. Si el programa se formulase como consecuencia de concurso, habrá de recoger las especificaciones de este orden que figuren en las bases del mismo.

Artículo 73

1. Los Planes Parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 45 del presente Reglamento.
2. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones propias de estos instrumentos especificadas en el capítulo VII del presente Reglamento.
3. En las promociones privadas se incluirán, además, los programas de edificación, de manera que coincidan con las etapas previstas en el Programa de Actuación Urbanística y en los Planes Parciales.

SECCIÓN 3ª DE LA DOCUMENTACIÓN

Artículo 74

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán los siguientes documentos:
 - a) Memoria que refleje la información urbanística utilizada, y en la que habrán de exponerse las razones que hayan aconsejado la formulación del Programa de Actuación Urbanística, la relación de las previsiones del Programa con las del Plan General Municipal y la justificación de las determinaciones que en aquél se contienen.

La Memoria se acompañará de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente los que se refieran a las obligaciones a asumir por los adjudicatarios y a cuantas precisiones se deriven de la aplicación del artículo 146 y concordantes de la Ley del Suelo.

- b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación, redactados a escala que permita localizar con precisión el territorio dentro del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos, y otros, así como la infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización. Asimismo recogerán, en su caso, el suelo ocupado por la edificación.
 - c) Planos de ordenación, que estarán constituidos por:
 - Plano de situación en relación con el Plan General.
 - Planos a escala mínima 1:5.000, referidos a los extremos señalados en el artículo 72 del presente Reglamento.
 - Plano de relación de la ordenación propuesta con las previsiones del Plan General, señalando la conexión con los sistemas generales de éste, a escala adecuada.
 - d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales cuyo contenido se ajustará a lo señalado en el artículo 40.3 para el suelo urbanizable programado.
 - e) Plan de etapas.
 - f) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del Programa de Actuación Urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante.
- Este estudio económico-financiero contendrá, además:
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
 - La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Programa de Actuación Urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

2. Cada uno de los documentos contenidos en el Programa establecerá la referencia correspondiente al Avance de Planeamiento en el supuesto de que se haya adjudicado mediante el concurso previsto en los artículos 146 y siguientes de la Ley del Suelo.

Artículo 75

Los Avances de Planeamiento previsto en el artículo 147.2 de la Ley del Suelo contendrán la documentación exigida por las bases del concurso y, como mínimo, la siguiente:

- a) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación que se proponga y de las etapas de su desarrollo.
- b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto del concurso, redactados a escala adecuada que permita localizar con precisión el territorio dentro del ámbito del Plan General, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales, usos del suelo, infraestructuras, servicios y edificación existente.
- c) Plano de avance de ordenación, a escala adecuada, con expresión de los sistemas generales definidos en el artículo 19.1 b) y asignación de usos globales del suelo y de sus intensidades, a cuyo efecto se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 17 de este Reglamento.

CAPÍTULO IX DE LOS PLANES ESPECIALES

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 76

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, y sin necesidad de previa aprobación de Plan General de Ordenación, podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento y suministro de energía y otras análogas.
- b) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
- b) Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b) del apartado anterior.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e) Saneamiento de poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. En ausencia del Plan Director Territorial de Coordinación o de Plan General, o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales que permitan adoptar medidas de protección en su ámbito con las siguientes finalidades:

- a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
- b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural y de sus vías de comunicación.

4. Los Planes Especiales a que se refiere el número anterior contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la organización integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto al uso del suelo afectado hayan de adoptarse.

5. Los Planes Especiales mencionados en los dos números anteriores deberán incluir entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 18 al 22 de la Ley del Suelo.

6. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes Generales Municipales ni a las Normas

Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

SECCIÓN 2ª DE LAS DETERMINACIONES Y DOCUMENTOS

Artículo 77

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.
- e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquélla será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

SECCIÓN 3ª DE LAS PARTICULARIDADES DE LOS PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Artículo 78

1. Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- b) Plazas, calles y edificios de interés.
- c) Jardines de carácter histórico-artístico o botánico.
- d) Realce de construcciones significativas.
- e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.

2. Las Normas Urbanísticas que contengan los Planes Especiales a que se refiere el número anterior habrán de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo, en cuanto a la adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas.

3. Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora

de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

4. En la tramitación de dichos Planes y Normas Especiales se requerirá el informe de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, que se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

Artículo 79

1. Los Planes Especiales para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio nacional se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

2. Los Planes Especiales a que se refiere el número anterior requerirán el informe preceptivo del órgano u Organismo competente del Ministerio de Agricultura, a los efectos de determinar su adecuación a los regímenes de protección previstos en la Ley de Espacios Naturales Protegidos de 2 de mayo de 1975. Dicho informe se entenderá evacuado favorablemente transcurrido un mes desde que fuera requerido.

Artículo 80

1. Los Planes Especiales para la protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos marginales, podrán contemplar los siguientes aspectos:

- a) División de los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibición o limitación de acuerdo con la legislación vigente del acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalamiento de las distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disposición del retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y del establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenación de los estacionamientos y de los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantenimiento y mejora de la estética de las vías y zonas adyacentes.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones contenidas en las Leyes especiales por razón de la materia, los Planes Especiales de protección de las vías de comunicación a que se refiere el número anterior podrán concretar los aprovechamientos urbanísticos que se deduzcan de los Planes Generales y, en su caso, de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento. Podrán asimismo desarrollar las limitaciones complementarias que en dichos Planes y Normas puedan establecerse.

Artículo 81

El planeamiento urbanístico especial para la protección de huertos, cultivos y espacios forestales deberá acomodarse a las Normas que contengan los Planes del Ministerio de Agricultura, sin perjuicio de las limitaciones que en cuanto al aprovechamiento urbanístico establezca el propio Plan Especial, con objeto de proteger sus valores naturales e impedir su desaparición o alteración.

Artículo 82

1. Los Planes Especiales para la mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrán contener las siguientes determinaciones:

- a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.
- b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.
- c) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.
- d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o cuando éste no exista.
- e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.

2. Estos Planes Especiales no podrán alterar las Normas que sobre volumen y uso del suelo establezcan los Planes de jerarquía superior, y sólo podrán precisar sus determinaciones cuando sea necesario.

SECCIÓN 4ª
DE LAS PARTICULARIDADES DE LOS PLANES ESPECIALES
DE REFORMA INTERIOR Y DE SANEAMIENTO

Artículo 83

1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.
- b) Con los fines señalados en el párrafo anterior podrán realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

2. Si las operaciones de reforma a las que se refieren los apartados a) y b) de este artículo estuvieran previstas en el Plan General, habrán de ajustarse a sus determinaciones.

3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

4. Los Planes Especiales de reforma interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Artículo 84

1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1 a) del artículo precedente, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requieran su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.

2. Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de una unidad de actuación, se preverá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

3. Los criterios contenidos en el presente artículo serán de aplicación a los Planes Especiales de saneamiento a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Suelo.

Artículo 85

1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1 del artículo 83 de este Reglamento, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

2. Además, dichos Planes Especiales delimitarán los polígonos o unidades de actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

SECCIÓN 5ª DE LOS CATÁLOGOS

Artículo 86

1. Los Catálogos son documentos complementarios de las determinaciones de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

2. Sin perjuicio de las medidas de protección que los Planes Generales o Normas Subsidiarias establezcan, se podrán incluir en Catálogos relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

3. La aprobación de Catálogos complementarios de las determinaciones de Planes Especiales o, en su caso, de los Planes Generales o Normas Subsidiarias se efectuará simultáneamente con la de éstos.

Artículo 87

1. En cada Comisión Provincial de Urbanismo se llevará un registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes en la provincia. La inscripción se efectuará de oficio una vez aprobados definitivamente los distintos Planes.

2. Las Comisiones anotarán con carácter preventivo los bienes catalogables que sean objeto de protección por los Planes en tramitación, desde el momento de la aprobación inicial de éstos, y aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes.

3. Asimismo, las Comisiones provinciales pueden anotar preventivamente, previo informe favorable de los servicios pertinentes de los Ministerios de Agricultura o de Cultura competentes por razón de la materia, aquellos bienes catalogables que, no estando declarados o protegidos, se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en los artículos 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo. Estas anotaciones se promoverán de oficio por las propias Comisiones Provinciales de Urbanismo, o a propuesta de las Corporaciones Locales o Entidades públicas o privadas interesadas, o de particulares. La anotación caducará transcurrido un año sin que se hubiese incoado el procedimiento para formación

de un Plan Especial, en el que se recojan las oportunas medidas de protección, o para modificar, con ese mismo objeto, el planeamiento existente.

TÍTULO II DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 88

1. Dentro de los límites señalados por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para los Planes de Ordenación, se podrán redactar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, que tendrán el rango jerárquico de los que complementen o suplan.

2. Las Normas Complementarias de los Planes Generales tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por aquéllos. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de los Planes que complementen, y en ningún caso podrán modificarlas.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes:

- a) Establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable a los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal.
- b) Definir para los Municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio.

4. El contenido de las Normas Complementarias y Subsidiarias deberán ajustarse a las determinaciones y directrices establecidas en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, si los hubiere.

5. En ningún caso las Normas Complementarias y Subsidiarias podrán ser aprobadas para desarrollar un Plan General con la finalidad de sustituir un Plan Parcial o un Programa de Actuación Urbanística.

CAPÍTULO II DE LAS DETERMINACIONES

SECCIÓN 1ª DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 89

1. Las Normas Complementarias de Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.
- b) Determinación del ámbito en que sean de aplicación estas Normas.
- c) Relaciones e incidencias con el Plan General.
- d) Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.

- e) Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o comunitario en suelo insuficientemente dotado.
- 2. Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

SECCIÓN 2ª

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL

Artículo 90

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, señalando explícitamente su conveniencia y oportunidad, así como su carácter de normativa general, que servirá de orientación para la redacción de Normas Subsidiarias Municipales.
- b) Indicación de los términos municipales que constituyan su ámbito de aplicación, con señalamiento en cada uno de ellos de las agrupaciones de población ya existentes, que deban considerarse como núcleos urbanos, a efectos de la ulterior delimitación de su suelo urbano con arreglo al criterio del artículo 81.2 de la Ley del Suelo. En los Municipios que cuenten como único instrumento de planeamiento con la delimitación del suelo urbano y no tengan Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, serán de aplicación las Normas Subsidiarias de carácter provincial.
- c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleos de población, en base a las características de la provincia, definiendo las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de su formación.
- d) Establecimiento de los criterios que permitan a los Ayuntamientos la delimitación de su suelo urbano en función de las circunstancias de la población, edificación y servicios existentes.
- e) Normas urbanísticas de carácter general, con señalamiento de las condiciones de volumen, higiénico-sanitarias y estéticas de la edificación y características de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en los términos municipales incluidos en su ámbito de aplicación.
- f) *Derogada*⁵

SECCIÓN 3ª

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

Artículo 91

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

- a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo, o
- b) Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 92

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior contendrán las siguientes determinaciones:

⁵ Lletra derogada pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

- a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
- b) Delimitación del suelo urbano con los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del suelo no urbanizable.
- c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población en base a las características propias de Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.
- d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.
- e) Normas urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento.
- f) Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano.
- g) *Derogada*⁶
- h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

Artículo 93

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, cuyo objeto sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del período de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.
- b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.
La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley del Suelo.
- c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.
- d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.
- e) Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento, y el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.
- f) *Derogada*⁷

⁶ Lletra derogada pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

⁷ Ídem nota anterior.

- g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.
- h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

2. Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

Artículo 94

1. El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y de Estudios de Detalle.

2. Las determinaciones establecidas en las áreas aptas para la urbanización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales.

CAPÍTULO III DE LA DOCUMENTACIÓN

Artículo 95

Las Normas Complementarias se expresarán en los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
- 2. Planos de información y de ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.
- 3. Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las normas.
- 4. Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

Artículo 96

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial podrán contener los siguientes documentos, según los casos:

- 1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, expresiva del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
- 2. Planos de información que expresen los territorios y núcleos urbanos que constituyen su ámbito de aplicación a escala adecuada.
- 3. Ordenanzas de edificación para el suelo urbano.
- 4. Normas de protección para el suelo no urbanizable.
- 5. Cualquier otro documento que se estime procedente para el cumplimiento de las determinaciones de las propias Normas.

Artículo 97

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.
- 2. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

3. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), f), g) y h) del artículo 92 y b), d), f), g) y h) del artículo 93.
4. Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

CAPÍTULO IV DE LAS NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

Artículo 98

2. Solamente podrán levantarse construcciones en lugares próximos a las vías de comunicación de acuerdo con lo que, además de lo especificado en la Ley del Suelo, establezca la legislación específica aplicable.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

4. Las limitaciones a que se refieren los dos números anteriores tendrán aplicación en todo caso, existan o no aprobados Planes de Ordenación o Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 99

1. A los efectos del cómputo de las tres plantas a que se refiere el artículo 74 de la Ley del Suelo, se incluirá en todo caso la planta baja, de modo que, contada ésta, la construcción que se autorice en los supuestos previstos de dicho precepto no podrá exceder de las tres plantas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. A efectos de la determinación de la altura a que hace referencia el párrafo 2º del artículo 74 de la Ley del Suelo, se considerará como altura media de los edificios ya contruidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas, al cociente de dividir la suma de los productos del número de plantas de cada edificio por su longitud de fachada entre la longitud total de fachada de los edificios contruidos en el tramo considerado.

Del número de plantas que así resulte se despreciará la fracción decimal igual o inferior a cinco décimas. Si la fracción decimal fuere superior a cinco décimas, el número de plantas se incrementará en una unidad.

Artículo 100

Lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley del Suelo y 47 de este Reglamento será de aplicación a las zonas incluidas en los sectores definidos por los Planes Generales en suelo urbanizable programado y en el no programado, por los Programas de Actuación Urbanística, así como en las zonas declaradas aptas para la urbanización por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

TÍTULO III DE LOS PROYECTOS DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 101

Los terrenos que se incluyan dentro del perímetro que delimite el suelo urbano, en Municipios que carezcan de Plan General de Ordenación, deberán cumplir, como mínimo, alguna de las siguientes condiciones:

- a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Estar ocupados por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie que el propio proyecto prevea pueda ser objeto de edificación.

Artículo 102

1. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano deberá contener el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, considerando el resto como suelo no urbanizable.

2. El Proyecto de Delimitación podrá contener, además, las siguientes determinaciones:

- a) Alineaciones del sistema viario existente completando con las que sean procedentes de las insuficiencias de dicho sistema.
- b) Reglamentación de las condiciones de la edificación.

3. Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

Artículo 103

1. El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano tendrá en todo caso los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la delimitación propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, así como a los valores estéticos de las edificaciones o conjuntos urbanos que, en su caso, deban ser protegidos.
- b) Planos de información, como mínimo, a escala 1:5.000 sobre el topográfico, con curvas de nivel de cinco en cinco metros, reflejando información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes.
- c) Plano a escala mínima 1:2.000 de la delimitación del suelo urbano, apoyada en puntos perfectamente definidos y relacionados.

2. El Proyecto de Delimitación, cuando desarrolle las determinaciones previstas en el número 2 del artículo anterior, deberá contener, además, los siguientes documentos:

- a) Planos a escala 1:2.000 de alineaciones y rasantes del sistema viario.
- b) Ordenanzas reguladoras de la edificación, referidas a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de aquella, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 de este Reglamento.

TÍTULO IV DE LA FORMACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES

CAPÍTULO PRIMERO DEL PLAN NACIONAL DE ORDENACIÓN

Artículo 104⁸

Derogat

Artículo 105

El Consejo de Ministros determinará en el Real Decreto aprobatorio de la elaboración del Plan Nacional de Ordenación:

- a) El Organismo u Organismos públicos que han de intervenir en la redacción del Plan y ejercer las facultades de dirección y control periódico de los trabajos de elaboración; las que se reserva el propio Consejo o se atribuyan al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y los plazos para la elaboración del Plan.
- b) La participación específica que en la elaboración de los trabajos se atribuyen, en su caso, a determinadas Corporaciones Locales.
- c) Las bases o normas para la participación de personas o Entidades particulares en la elaboración total o parcial del Plan.

Artículo 106

Redactado el Plan conforme a las prescripciones contenidas por el Real Decreto a que se refiere el artículo anterior, por el Organismo encargado de su redacción se elevará, a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, al Consejo de Ministros, el cual, si procediera, lo remitirá a las Cortes para su aprobación definitiva.

CAPÍTULO II DE LOS PLANES DIRECTORES TERRITORIALES DE COORDINACIÓN⁹

(...)

⁸ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

⁹ Articles 107 a 114 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

CAPÍTULO III
DE LOS PLANES GENERALES, PARCIALES, ESTUDIO
DE DETALLE, PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, PROGRAMAS
DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PLANES ESPECIALES, NORMAS
COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª
 DISPOSICIONES COMUNES DE
 LOS ACTOS PREPARATORIOS

Artículo 115

1. Las Entidades y Organismos interesados podrán formular avances de Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio.

2. Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Urbanismo competente, o al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin el trámite de información pública.

3. La aprobación de los avances y anteproyectos sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos.

Artículo 116

1. Antes de acordar la elaboración de cualquier Plan de Ordenación, Norma o Programa, la Administración urbanística actuante podrá abrir un período de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

2. Acordada la elaboración del Plan, la autoridad u Organismo administrativo correspondiente podrá recabar la documentación e información necesarias de los Organismos públicos correspondientes, de los concesionarios de servicios públicos y de los particulares que pudiesen aportarla.

3. Los Organismos y particulares afectados por el deber de prestación documental o informativa están obligados a cumplirlo en el plazo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo para la emisión de informes.

4. A los promotores de Planes y proyectos de iniciativa particular que hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar, en fincas particulares, las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

5. Al expediente se incorporarán los avances de Plan que hubieren sido aprobados y puedan servir de orientación a la redacción del Plan de que se trate.

Artículo 117

1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas o Estudios de Detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones siguientes:

- a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.
- b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.

- c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión.
- 2. El acuerdo de suspensión se publicarán en los Boletines Oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los periódicos de mayor difusión de cada una de ellas.

Artículo 118

1. La suspensión de licencias sólo podrá referirse a las que tengan por objeto actividades de parcelación de terrenos y edificación o demolición, pero no a las obras de reforma, salvo que por la trascendencia de ésta sea equiparable a una reedificación del edificio, no justificada en razones de urgencia o suponga un aumento de volumen edificado.

2. La suspensión podrá abarcar la totalidad o parte del territorio objeto de estudio a efectos de elaboración del planeamiento. Si con posterioridad al acuerdo de suspensión se redujese el ámbito territorial considerado, la autoridad que la hubiere acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo objeto de exclusión.

Artículo 119¹⁰

Derogat

Artículo 120

1. La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudio de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio objeto del planeamiento que quedan afectadas por la suspensión de licencias a que este artículo se refiere.

Artículo 121

1. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del Plan que lleve consigo ese efecto suspensivo, el órgano municipal competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento y la notificación de aquel acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

2. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión o de sumisión al trámite de información pública de un Plan que lleve consigo efectos suspensivos del otorgamiento de licencias tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada, y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

3. El derecho a la devolución del coste del proyecto no se adquiere si, habiéndose producido el trámite de propuesta de resolución de la solicitud de licencia, cuando se publique el acuerdo de suspensión, dicha propuesta calificare de manifiestamente contraria, al ordenamiento urbanístico y al planeamiento en vigor, la solicitud presentada.

4. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado de modo definitivo el Plan, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas.

¹⁰ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 122

Acordada la suspensión de licencias a que se refiere el artículo 117 de este Reglamento, no será posible acordar nuevas suspensiones en la misma área y para idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir de la fecha final de los efectos de suspensión. No se entenderá como idéntica finalidad la redacción de un Plan, Normas, Programa o Estudio de Detalle, o su revisión o modificación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

SECCIÓN 2ª
DE LOS PLANES GENERALES

Artículo 123

1. Los Planes Generales Municipales de ordenación urbana se redactarán de oficio por los Ayuntamientos respectivos. No obstante, podrán éstos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

2. Si se hubiere determinado, por los órganos señalados en el artículo 36 de la Ley de Suelo, plazo para su formulación y no se hubiese realizado dentro del mismo, se estará a lo siguiente:

- a) Cuando el referido plazo fuera fijado por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, éste podrá disponer que se redacte por la Dirección General de Urbanismo, por la Comisión Provincial de Urbanismo o por la Diputación Provincial.
- b) Cuando el plazo lo hubiese señalado la Comisión Provincial de Urbanismo, ésta podrá acordar que se redacte por la propia Comisión o por la Diputación Provincial.

3. Los gastos de redacción de los Planes Generales Municipales serán sufragados en todo caso por las respectivas Entidades Locales, salvo circunstancias especiales justificadas en expediente instruido al efecto.

4. En todo caso, la redacción podrá encargarse a los técnicos de la Corporación o Comisión o a los que se designaren, libremente o por concurso, entre facultativos competentes con título oficial español.

Artículo 124

1. Los Planes Generales de ordenación urbana que comprendieren dos o más Municipios serán redactados, en defecto de acuerdo entre las Corporaciones Locales interesadas, por la Corporación u Organismos que determine el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de Municipios pertenecientes a diversas provincias o cuando los Municipios afectados sean capital de provincia o población superior a 50.000 habitantes, o por quien determine la Comisión Provincial de Urbanismo en los demás casos.

2. En el acuerdo que a tal efecto se adopte, el Ministro o la Comisión determinarán la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u Organismo que hubiere de redactarlos y la proporción en que los Municipios afectados deben contribuir a los gastos.

3. Los Ayuntamientos comprendidos en el Plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

Artículo 125

1. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

3. El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

Artículo 126

1. Terminada la fase de elaboración del Plan, la Corporación u Organismo que tuviese a su cargo su formulación procederá a su aprobación inicial.

2. No obstante, si se tratase de un Plan General Municipal de ordenación urbana que comprendiese varios Municipios, será la Diputación Provincial la Entidad competente para su aprobación inicial.

Artículo 127

1. El acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación u Organismo que lo acordare.

2. La Entidad u órgano competente para la aprobación inicial será también competente para el impulso y tramitación del expediente.

Artículo 128

1. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública.

2. Aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en el *Boletín Oficial del Estado* y en el de la provincia, cuando se trate de capitales de provincia o de Municipios de población superior a 50.000 habitantes, y sólo en el de la provincia en los demás casos. En cualquiera de los dos supuestos, se anunciará, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

3. El trámite durará, como mínimo, un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo.

4. Durante el mismo período se podrán deducir las alegaciones pertinentes.

5. En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario de la Entidad Local o, en su caso, el funcionario autorizado del Organismo extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

Artículo 129

Si el Plan no hubiere sido redactado por el Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes, tras la fase de información pública, se abrirá otro período de igual duración para dar audiencia a las Corporaciones Locales a cuyo territorio afectare.

Artículo 130

El Organismo o Corporación que hubiese otorgado su aprobación inicial, a la vista del resultado de la información pública, de la audiencia a que se refiere el artículo anterior y de los informes emitidos, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que, en su caso, procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá, antes de someterlo a

aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública y audiencia a las Corporaciones por los mismos plazos.

Artículo 131

1. Cuando se trate de Planes Generales de capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, una vez otorgada su aprobación provisional, la Entidad u Organismo que adoptó este acuerdo interesará de la Diputación Provincial y de la Comisión Provincial de Urbanismo informes sucesivos, que se entenderán favorables si no se emitiesen cada uno de ellos en el correspondiente plazo de un mes.

2. Cuando los referidos Planes hubieren sido tramitados por la Diputación Provincial, el informe a que se refiere el número 1 de este artículo quedará sustituido por el acuerdo de aprobación provisional.

3. El Organismo o Entidad que hubiere aprobado provisionalmente el Plan lo elevará, junto con los informes a que se refiere el número 1 de este artículo, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, a los efectos de la tramitación subsiguiente y aprobación definitiva, si procede.

4. Antes de resolver sobre la aprobación definitiva, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo requerirá el preceptivo informe de la Comisión Central de Urbanismo, que igualmente se entenderá favorable si no se emitiera en el plazo de un mes.

Si el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo disiente del informe de la Comisión Central de Urbanismo, elevará el expediente al Consejo de Ministros con la correspondiente propuesta de resolución.

5. Todos los planos y demás documentos que integran el Plan sobre los que hubiere recaído el acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Entidad local o funcionario autorizado del Organismo que adoptó dicho acuerdo, en cuya diligencia se hará constar que asimismo fueron los remitidos a los efectos de los informes a los que se refiere el número 1 de este artículo.

6. La entrada del expediente, con los informes a que se refiere el número 1 de este artículo, en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva del Plan, determinará el comienzo del cómputo del plazo previsto en el artículo 133 de este Reglamento.

Artículo 132

1. La aprobación definitiva es el acto del órgano estatal competente en cuya virtud el Plan adquiere fuerza ejecutiva, una vez publicada.

2. La autoridad y órgano que debe otorgar la aprobación definitiva examinará el Plan en todos sus aspectos. Si no encontrare completo el contenido o faltare por realizar algún trámite, lo devolverá al Organismo o Entidad de procedencia, a fin de que por el mismo se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites omitidos.

3. Cuando el expediente esté formalmente completo, la Administración competente podrá adoptar alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar pura y simplemente el Plan sometido a su consideración.
- b) Suspender la aprobación del Plan por deficiencias que debe subsanar la Entidad u Organismo que hubiere otorgado la aprobación provisional, devolviendo ésta al expediente.

Si las deficiencias señaladas obligaren a introducir modificaciones sustanciales en el Plan, éste se someterá de nuevo a información pública y, en su caso, a audiencia de las Corporaciones Locales a cuyo territorio afecte, elevándose finalmente, y previo acuerdo de la Entidad, a la aprobación definitiva.

Si las deficiencias no exigieren modificaciones sustanciales el órgano competente para la aprobación definitiva señalará en su acuerdo si, una vez subsanadas por la

Entidad que hubiere otorgado la aprobación provisional, debe elevarse de nuevo a la aprobación definitiva o si el Plan entre en vigor directamente sin necesidad de este último trámite, una vez realizada la subsanación por la Entidad u Organismo citado, de la que se dará cuenta a la Administración competente.

- c) Denegar la aprobación definitiva del Plan.

Artículo 133

1. Cuando hayan transcurrido seis meses desde el ingreso del expediente en el Registro del órgano competente para la aprobación definitiva, y éste no hubiera comunicado resolución alguna a la Entidad u Organismo que otorgó la aprobación provisional, el Plan se entenderá aprobado por silencio administrativo.

2. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el Plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de Plan de que se trate.

3. La aprobación definitiva obtenida por silencio administrativo será nula si el Plan contuviere determinaciones contrarias a la Ley o a Planes de superior jerarquía, o cuando la aprobación del Plan esté sometida a requisitos especiales legal o reglamentariamente establecidos.

4. Todas las modificaciones que se introduzcan en el Plan y que resulten aprobadas definitivamente deberán reflejarse en los planos o documentos correspondientes, extendiéndose diligencia de invalidación en aquellos que sean objeto de modificación, sin perjuicio de que se conserven con el resto de la documentación aprobada al objeto de dejar constancia de las rectificaciones.

Artículo 134

El texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes será publicado:

- a) En el *Boletín Oficial del Estado* cuando haya sido adoptado por el Consejo de Ministros o por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.
- b) En el «Boletín Oficial» de la provincia cuando haya sido adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 135

La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se refieran a capitales de provincias o poblaciones de más de 50.000 habitantes y, en todo caso, cuando afecten a varios Municipios, y a las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

SECCIÓN 3ª DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 136

1. Los Planes Parciales se redactarán por los Ayuntamientos o, en su caso, por los particulares. No obstante, podrán los Ayuntamientos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación.

2. Los Planes Parciales se formularán en los plazos previstos en el Plan General, en el Programa de Actuación Urbanística o, en su caso, en los plazos que determine el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia o poblaciones de más de 50.000 habitantes, o las Comisiones Provinciales de Urbanismo en las demás poblaciones.

3. Cuando no se formulase dentro de los plazos expresados, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o la Comisión Provincial de Urbanismo podrá ejercitar las facultades establecidas en el artículo 123.2 de este Reglamento.

Artículo 137

Cuando los Planes Parciales afectaren a varios Municipios se tendrán en cuenta para su redacción las mismas reglas establecidas para los Planes Generales en el artículo 124 de este Reglamento.

Artículo 138

1. La Entidad u órgano que hubiere redactado el Plan será el competente para su aprobación inicial y provisional.

2. La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento. Todos los planos y documentos sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado del Organismo que adopte el acuerdo.

3. La competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se refieran a capitales de provincia o poblaciones superiores a 50.000 habitantes o afectasen a varios Municipios. En los demás casos serán las Comisiones Provinciales de Urbanismo las competentes para su aprobación definitiva.

Artículo 139

Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular se ajustarán a las mismas reglas de competencias y procedimiento establecidas en el artículo anterior con las particularidades siguientes:

- 1ª Si afectaren a varios Municipios se presentarán, una vez redactados por sus promotores, ante la Diputación Provincial, que será la competente para la aprobación inicial y provisional.
- 2ª Se citará personalmente para la información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.
- 3ª El acto de aprobación, provisional y definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueran convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía a que se refiere el artículo 46 de este Reglamento, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Diputación Provincial, dentro del plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será preciso que se haya prestado la garantía a que se hace mención.
- 4ª El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

SECCIÓN 4ª
DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 140

1. Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares.

2. La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

3. La apertura de trámite de información pública se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

4. Dentro del período de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

5. A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resultase pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de diez días.

6. La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

7. Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren.

SECCIÓN 5ª DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 141

1. Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por la Administración actuante del Plan de que se trate o, en su caso, por el propietario o Junta en el sistema de compensación o por el adjudicatario del Programa de Actuación Urbanística.

2. Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales.

3. *Derogat*¹¹

4. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva se realizará en el «Boletín Oficial» de la provincia.

SECCIÓN 6ª DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 142¹²

1. La redacción de los Programas de Actuación Urbanística, cuando su formulación se lleve a cabo mediante la convocatoria del oportuno concurso, correrá a cargo del adjudicatario del mismo. En los demás casos, se redactarán por las Entidades Locales o urbanísticas especiales competentes.

2. *Derogat*

3. *Derogat*

SECCIÓN 7ª DE LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 143

1. Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación serán redactados de oficio por las Entidades Locales, Entidades urbanísticas, especiales u otros órganos competentes en el orden urbanístico, cada uno de ellos en el ámbito de sus respectivas competencias territoriales.

2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, aun cuando no estén comprendidos en la enumeración de Entidades y Organismos del número anterior.

3. El Plan Director Territorial de Coordinación podrá señalar la Entidad u órgano que haya de asumir la redacción de todos o algunos de los Planes Especiales requeridos para su desarrollo.

¹¹ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

¹² Apartats 2 i 3 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 144

1. Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones contenidas en los Planes Generales de Ordenación serán redactados de oficio por las Entidades a que se refiere el número 1 del artículo anterior.

2. También podrán ser redactados por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a los elementos que constituyen la estructura orgánica y general del territorio incluido en el ámbito del Plan General de que se trate.

3. Los Planes Generales podrán señalar la Entidad u órgano competente para la redacción de los Planes Especiales a los que se refiere este artículo.

Artículo 145

1. Los Planes Especiales que se formulen sin la existencia previa de Plan Director Territorial de Coordinación o Plan General Municipal, con el exclusivo objeto de desarrollar infraestructuras básicas o protección del paisaje, vías de comunicación, medio natural o conservación y mejora de determinados lugares, serán redactados por las Entidades Locales, Entidades urbanísticas especiales u órganos que tengan competencia en el orden urbanístico.

2. También podrán redactarse por los Organismos que tengan a su cargo la ejecución directa de las obras correspondientes a la infraestructura del territorio, aun cuando no estén comprendidos en la enumeración de Entidades y Organismos del número anterior.

Artículo 146

Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano serán redactados por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares.

Artículo 147

1. La aprobación inicial de los Planes Especiales, cualquiera que sea su objeto, corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiere redactado.

2. La misma Entidad u Organismo será la competente para su tramitación y aprobación provisional.

3. El procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales se ajustará a las reglas de tramitación previstas para los Planes Parciales. No obstante, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 125 del presente Reglamento para aquellos Planes Especiales de reforma interior que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada.

Cuando se formulen a iniciativa de Entidades Locales o urbanísticas especiales, antes de su aprobación definitiva, serán sometidos a informe de los Departamentos ministeriales y demás Organismos que resultaren afectados.

4. *Derogar*¹³

Artículo 148

La aprobación definitiva de los Planes Especiales corresponderá, siempre que la iniciativa se deba a Entidades Locales o urbanísticas especiales:

- a) Si desarrollan un Plan General de Ordenación, a los órganos competentes para aprobar los Planes Parciales.
- b) En los demás casos, al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

¹³ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

SECCIÓN 8ª DE LOS CATÁLOGOS

Artículo 149

Los Catálogos, cuando no se contuvieran en Planes Generales, Especiales o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, se tramitarán, aprobarán y publicarán de conformidad con las reglas establecidas al efecto para los Planes Parciales.

SECCIÓN 9ª DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 150

1. La formulación de las Normas a que se refiere el apartado 3 a) del artículo 88 de este Reglamento corresponderá, indistintamente, a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo.

2. La formulación de las Normas a que se refieren los apartados 2 y 3 b) del artículo citado en el número anterior corresponderá al Municipio o Municipios interesados, a la Mancomunidad o Entidad supramunicipal en que aquéllos estén integrados o, en su defecto, a la Diputación Provincial o a la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 151

1. El procedimiento de elaboración de las Normas Complementarias y Subsidiarias se impulsará por la Entidad u órgano que las hubiese formulado, correspondiendo a éstos la aprobación inicial y la provisional.

2. La tramitación del procedimiento se ajustará a lo dispuesto en los artículos 125, 127 a 130 y 132 a 134 de este Reglamento.

3. No será preciso el acuerdo de aprobación provisional, pasándose directamente a la aprobación definitiva, cuando las Normas hayan sido formuladas por la Comisión Provincial de Urbanismo y a ella correspondiese su aprobación definitiva.

4. La aprobación definitiva corresponderá al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo cuando se trate de capitales de provincias o Municipios de población superior a 50.000 habitantes o afecten a varios Municipios, y a la Comisión Provincial de Urbanismo en los demás casos.

5. El acuerdo de aprobación definitiva de las Normas se publicará:

- a) En el *Boletín Oficial del Estado*, cuando haya sido adoptado por el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.
- b) En el «Boletín Oficial» de la provincia, cuando haya sido adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Artículo 152

En caso de urgencia, apreciada por el Consejo de Ministros, previo informe favorable de la Comisión Central de Urbanismo y oídas las Entidades Locales afectadas, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo podrá acordar la entrada en vigor de Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento formuladas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o por alguna de las Entidades u órganos competentes, según el artículo 150, sin necesidad de seguirse la tramitación ordinaria.

SECCIÓN 10ª DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 153

1. La delimitación del suelo urbano en los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias que incluyan en su contenido dicha delimitación, se practicará mediante la formulación del correspondiente proyecto, cuya redacción correrá a cargo del Ayuntamiento.

2. Los criterios sustantivos que habrán de tenerse en cuenta para la delimitación serán los establecidos en el artículo 81.2 de la Ley del Suelo y 101 de este Reglamento.

3. La tramitación del proyecto se acomodará a las reglas de procedimiento establecidas para los Planes Parciales, con la particularidad de que, una vez otorgada la aprobación provisional, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Provisional de Urbanismo para su aprobación definitiva.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia.

TÍTULO V DE LA VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES

Artículo 154

1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

Artículo 155¹⁴

1. *Derogat*

2. La revisión o modificación de los Planes Directores Territoriales de Coordinación se llevará a cabo por el procedimiento establecido para su elaboración y, en su caso, en los plazos y por las causas en los mismos establecidas.

(...)

Artículo 156

Los Planes Generales Municipales de Ordenación se revisarán en cualquiera de los casos siguientes:

¹⁴ Apartat 1 i 2n paràgraf de l'apartat 2 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

- a) Cuando se cumpla el plazo establecido por el propio Plan para su revisión.
- b) Cuando se den las circunstancias de revisión señaladas por el Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada, o se agoten sus previsiones.
- c) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación. El plazo para promover la revisión será de un año desde la entrada en vigor de este último.
- d) Cuando otras circunstancias así lo exigieren.

Artículo 157

1. El acuerdo de revisión se adoptará por la Entidad o Entidades Locales interesadas en los supuestos a), b) y c) del artículo anterior.

2. Cuando las circunstancias lo exigiesen, el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, podrá ordenar la revisión de los Planes Generales de Ordenación, previa audiencia de las Entidades Locales afectadas, o acordarla a instancia de las mismas o de las Entidades urbanísticas especiales o de los Departamentos ministeriales interesados.

3. El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del Plan General.

Artículo 158

1. Los Ayuntamientos revisarán cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General.

Salvo lo dispuesto en el número siguiente, la revisión del programa de actuación se aprobará por la Corporación Municipal interesada, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el «Boletín Oficial» de la provincia respectiva.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes.

Artículo 159

1. Cuando la modificación del Plan General llevase consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores del mismo, será preciso fijar nuevamente sus respectivos aprovechamientos medios, así como el del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo hubiere de efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo aquellos sectores que tuviesen aprobado su correspondiente Plan Parcial.

2. Los sectores que tuviesen aprobado su Plan Parcial conservarán el aprovechamiento medio que resultase de la aplicación de las determinaciones que, sobre este extremo, contuviese el Plan General objeto de modificación.

Artículo 160

1. Las Normas Complementarias y Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.

2. No obstante, las propias Normas podrán fijar un ámbito temporal, si se dictaran con carácter provisional y en tanto se apruebe definitivamente el Plan General de Ordenación correspondiente.

3. En todo caso, las Normas quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General de Ordenación del Municipio a que afecte o, en su caso, si

se tratase de las previstas en el apartado 3 a) del artículo 88, cuando se aprueben las correspondientes Normas Subsidiarias de carácter municipal.

4. Con independencia de lo dispuesto en los números anteriores, las Normas podrán contener entre sus determinaciones los supuestos en que deba procederse a su revisión o a su sustitución por un Plan General.

Artículo 161

1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

2. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá en todo caso, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, y el voto favorable de dos tercios de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubieren de acordar la aprobación inicial, provisional y definitiva.

3. *Derogat*¹⁵

Artículo 162

1. Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y acuerdos de la Corporación Local interesada, adoptados con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local.

2. En este supuesto, no podrá entenderse producida, en ningún caso, la aprobación definitiva por silencio administrativo, a la que se refieren los artículos 41.2 de la Ley de Suelo y 133.1 de este Reglamento.

Artículo 163

1. El Consejo de Ministros, por Real Decreto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o, en su caso, a propuesta de éste y del titular o titulares de otros Departamentos interesados y previo informe de la Comisión Central de Urbanismo y audiencia de las Entidades Locales interesadas, podrá suspender la vigencia de los Planes de Ordenación Urbana para la totalidad o parte de su ámbito territorial, a los efectos de su revisión.

El acuerdo de suspensión se publicará en el *Boletín Oficial del Estado* y en el de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión en la misma.

2. El acuerdo a que se refiere el número anterior llevará consigo la suspensión del otorgamiento de licencias en el área afectada por el mismo hasta la aprobación definitiva de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento que se dicten para ordenar provisionalmente el territorio, en tanto no se apruebe el Plan revisado.

3. Si en el plazo de seis meses, contados a partir del acuerdo de suspensión, no se hubieren aprobado definitivamente las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, quedará restablecida, sin más trámites, la vigencia del Plan objeto de suspensión, sin perjuicio de la eventual aplicación de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley del Suelo.

¹⁵ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

TÍTULO VI DE LA PUBLICIDAD DE LOS PLANES

Artículo 164

1. La publicidad de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos, se referirá a la totalidad de los documentos que los constituyan.

2. No podrá impedirse la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento ni aun a pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando. A tal efecto, los Ayuntamientos deberán disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender, en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3. La consulta se realizará en los locales que señale el Ayuntamiento interesado. Las dependencias que a tal efecto se habiliten estarán abiertas cuatro horas diarias, al menos. El horario deberá coincidir con el de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

Artículo 165

1. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

2. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

4. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General o, en su caso, por el Plan Parcial, si estuviera aprobado.

Artículo 166

En los Ayuntamientos se llevará un libro registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.

(...)¹⁶

Artículo 167

1. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas, edificadas o sin edificar, solares, pisos y locales comerciales o industriales, deberá expresar, cuando se trate de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de

¹⁶ Paràgraf 3r derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

aprobación definitiva del Plan Parcial cuando se trate de suelo urbanizable programado, del Plan Especial de reforma interior o Estudio de Detalle cuando se trate de suelo urbano sujeto a ese desarrollo, y la del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial correspondiente cuando estén localizados en suelo urbanizable no programado.

2. La misma alusión a la fecha de aprobación del Plan Parcial a que se refiere el número anterior se hará constar cuando se trate de terrenos urbanizados o edificados al amparo de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

3. El incumplimiento de las prescripciones contenidas en este artículo será considerado como infracción urbanística a los efectos de aplicación de las sanciones establecidas en el artículo 228 de la Ley del Suelo.

Artículo 168

1. Los Ayuntamientos podrán crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Plan de Ordenamiento o Norma Complementaria o Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.
- e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o normas.
- f) En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento medio general.
- g) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.
- h) Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales.

ANEXO RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES EN PLANES PARCIALES

Artículo 1

Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial deberán reservarse en función de los distintos usos de suelo propuestos en cada sector por el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que señale expresamente el planeamiento de rango superior que aquéllos desarrollan, distinguiéndose en todo caso, en razón de los usos dominantes, las siguientes:

- Dotaciones necesarias en suelo residencial.
- Dotaciones necesarias en suelo industrial.
- Dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios.

Artículo 2

1. En suelo residencial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:
Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

2. En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

3. En suelos destinados a usos terciarios se distinguirán dos situaciones en el desarrollo de los Planes Parciales:

1ª Que se prevean solamente usos terciarios.

2ª Que se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios.

En la situación primera se reservarán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

En la segunda situación, estos tipos de dotaciones se incrementarán con la correspondiente a Centros docentes.

Artículo 3

En función de los usos de suelo, se establecerán, como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

- a) En suelos residenciales:
 - Jardines.
 - Áreas de juego y recreo para niños.
- b) En suelos industriales:
 - Jardines.
- c) En suelos destinados a usos terciarios en situación primera:
 - Jardines.
 - Áreas peatonales.
- d) En suelos destinados a usos terciarios en situación segunda:
 - Jardines.
 - Áreas de juego y recreo para niños.
 - Áreas peatonales.

Artículo 4

Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines:

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones, apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Áreas de juego y recreo para niños.

No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Áreas peatonales.

Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40 por 100 de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20 por 100.

Artículo 5

1. La reserva para Centros docentes, a prever en los Planes Parciales en que sean necesarios, se diferenciará en función de los tamaños de las unidades de viviendas previstas en el artículo 9 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería,
- Centro de Educación General Básica.
- Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

2. La agrupación de las reservas de suelo para Centros docentes, obtenidas con arreglo a los módulos que se establecen en el artículo 10 del presente anexo, en unidades escolares completas, se realizará en función de la siguiente gama de Centros, a los que corresponden las siguientes superficies mínimas de parcelas:

a) Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería:

Se agruparán en unidades mínimas de 1.000 metros cuadrados.

b) Centros de Enseñanza General Básica:

Metros cuadrados

E. G. B. de 8 unidades..... 5.000

E. G. B. de 16 unidades..... 10.000

E. G. B. de 18 unidades..... 11.000

E. G. B. de 22 unidades..... 12.000

E. G. B. de 24 unidades..... 14.000

c) Centros de Bachillerato Unificado Polivalente:

Metros cuadrados

B. U. P. de 12 unidades 9.000

B. U. P. de 18 unidades 12.000

B. U. P. de 24 unidades 16.000

Artículo 6

La reserva para servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales se diferenciará en función de los criterios que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Parque deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

Artículo 7

La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
- c) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.
- d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

Artículo 8

La red de itinerarios peatonales establecida en los Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Artículo 9

1. A los efectos de fijar en este anexo la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial, se definen las siguientes unidades de viviendas a las que corresponde un orden creciente en el grado de complejidad de su equipamiento:

Unidad Elemental.....	Hasta	250 viviendas
Unidad Básica.....	Hasta	500 viviendas
Unidad Integrada.....	Hasta	1.000 viviendas

2. La aplicación de los módulos de reserva que se establecen en los artículos 10 y 12 del presente anexo se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si dicho número no hubiese sido fijado por el Plan.

3. Los módulos de reserva que se definen en los artículos 10 y 12 de este anexo se aplicarán al número exacto de viviendas obtenido con arreglo al criterio expuesto en el apartado anterior. Se exceptuará de esta regla la dotación de Centros docentes de unidades superiores a 250 viviendas, para la que se tomará como base la cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenada de entre las definidas en el apartado 1 del presente artículo, con objeto de obtener alguna de las unidades escolares completas consideradas en el artículo 5.2 de este anexo.

Artículo 10

1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo, bajo el epígrafe de artículo 10.

2. El módulo mínimo de reserva para sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente a tipologías de vivienda unifamiliar se podrá disminuir hasta 18

metros cuadrados por vivienda cualquiera que sea la unidad considerada, no siendo necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de aquél, siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

3. La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada.

Artículo 11

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes:

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

El módulo mínimo de reserva será el 10 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Los jardines a que se refiere el artículo 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. Servicios de interés público y social:

El módulo mínimo de reserva será el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo.....	2 por 100
Equipamiento comercial.....	1 por 100
Equipamiento social.....	1 por 100

3. Aparcamientos:

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Artículo 12

1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos destinados a usos terciarios serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo bajo el epígrafe de artículo 12.

2. Los tantos por ciento establecidos en el cuadro citado en el apartado anterior tomarán como base de aplicación la superficie total ordenada destinada a usos terciarios.

3. En el sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios se distinguirán, de acuerdo con el artículo 3 de este anexo, las siguientes zonas:

- Jardines.
- Áreas peatonales.

Las zonas dedicadas a jardines en su conjunto representarán, como mínimo, un 60 por 100 de la superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios.

ARTÍCULO 10
Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial

Unidades de viviendas	Sistema espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes				Servicios de interés público y social				Plazas de aparcamiento	Observaciones
	Jardines — m² suelo/ vivienda	Áreas juego y recreo de niños — m² suelo/ vivienda	Preescolar guardería — m² suelo/ vivienda	EGB — m² suelo/ vivienda	BUP — m² suelo/ vivienda	Parque deportivo — m² suelo/ vivienda	Equipamiento comercial — m² const. / vivienda	Equipamiento social — m² const./ vivienda	Núm. /100 m² edificación			
Unidad elemental	15	3		10		—		2	1	El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés		
Unidad básica	15	3	2	10	—	6	1	3	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social		
Unidad integrada	15	6	2	10	—	6	2	4	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos		
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viv.	15	6	2	10	—	8	3	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos		
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viv.	15	6	2	10	4	8	4	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos		
Con juntos superiores a 5.000 viv.	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial la cifra de 5.000 viviendas, estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo el carácter de equipamiento propio de éste.											

ARTÍCULO 12					
Módulos mínimos de reservas para dotaciones en suelos destinados a terciarios					
Situación	Usos terciarios			Uso residencial	Observaciones
	Sistema de espacios libres de dominio y uso público — Porcentaje	Servicio de interés público y social — Porcentaje	Plazas de aparcamiento Núm./100 m ² edificación	Sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, plazas de aparcamiento	
Primera	10	4	1	—	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de los servicios de interés público y social
Segunda	10	6	1	Módulos del artículo 10 de este anexo	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social, teniendo en cuenta las observaciones del cuadro del artículo 10 de este anexo.

§27

REAL DECRETO 3288/1978, DE 25 DE AGOSTO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

*(BOE núm. 27, de 31 de gener de 1979 i
BOE núm. 28, d'1 de febrer de 1979)¹*

La disposición final sexta del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto mil trescientos cuarenta y seis/mil novecientos setenta y seis, de nueve de abril, establece que el Gobierno dictará por Decreto, a propuesta del Ministro de la Vivienda, en la actualidad de Obras Públicas y Urbanismo y previo dictamen del Consejo de Estado, el Reglamento General o, en su caso, los Reglamentos parciales que estime oportunos para el desarrollo y aplicación de la Ley.

En el cumplimiento de este mandato se han desarrollado los preceptos de la Ley que hacen referencia a la gestión urbanística, siguiendo el orden establecido por el texto legal.

El presente Reglamento se compone de seis títulos, y en el IV se desarrolla incluso el tema de valoraciones, aun cuando por expreso cumplimiento de los Pactos de la Moncloa puede verse afectado fundamentalmente por la correspondiente Ley en proyecto; pero, hasta tanto se apruebe ésta, resulta obligado regular un tema tan importante como el de valoraciones, a fin de poder aplicar adecuadamente las previsiones de la Ley del Suelo, ya que es imprescindible en esta materia el desarrollo reglamentario.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de veinticinco de agosto de mil novecientos setenta y ocho,

¹ Aquest Reial decret ha estat modificat per les disposicions següents: RD 304/1993, de 26 de febrer, pel qual s'aprova la taula de vigències dels reglaments de planejament, gestió urbanística, disciplina urbanística, edificació forçosa i Registre Municipal de Solars i Reparcel·lacions, en execució de la disposició final única del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana ([BOE núm. 66, de 18 de març](#)); RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística ([BOE núm. 175, de 23 de juliol](#)), i pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl ([BOE núm. 270, de 9 de novembre](#); correcció d'errades [BOE núm. 65, de 16 de març de 2012](#)).

Cal tenir en compte que, des de l'entrada en vigor de la LOUS (§9), el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, aprovat pel RD 1346/1976, de 9 d'abril, no és d'aplicació en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. Això no obstant, d'acord amb la DF 3a LOUS, aquest RD 3288/1978, de 25 d'agost, continua sent aplicable, supletòriament i en tot allò que sigui compatible amb LOUS i la resta de disposicions vigents, mentre no el desplaçi el desplegament reglamentari que, d'acord amb la DF 2a LOUS, correspon als consells insulars.

Pel que fa a l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca ([BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015](#)).

DISPONGO:**Artículo único**

Se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto se inserta a continuación.

REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA²**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO I
SUJETOS Y MODALIDADES DE GESTIÓN****SECCIÓN 1
PRINCIPIOS GENERALES****Artículo 1**

1. La ejecución del planeamiento urbanístico corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a la Administración del Estado, a las Entidades locales, a las Entidades urbanísticas especiales y a los particulares.

2. Las Administraciones urbanísticas suscitarán, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirán cuando ésta no alcanzase a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que la Ley establece.

Artículo 2

1. La ejecución de los Planes de ordenación por el Estado se realizará a través del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y de sus Centros directivos, Organismos autónomos y Empresas públicas a las que se confíe tal misión.

2. Tanto estas actuaciones de ejecución como las que lleven a cabo otros Departamentos ministeriales, Organismos autónomos o Empresas públicas adscritas a los mismos se realizarán de conformidad con las previsiones y en el tiempo señalado en el planeamiento correspondiente.

Artículo 3

1. Corresponde específicamente a la Administración del Estado la gestión del planeamiento de nivel nacional y de los planes directores territoriales de coordinación, sin perjuicio de que transfiera sus competencias a otras Entidades territoriales mediante descentralización, desconcentración u otras modalidades de encomienda de funciones reconocidas por el derecho aplicable.

2. *Derogat³*

² Cal tenir en compte que aquesta disposició s'ha d'entendre derogada pel RD 1093/1997, de 4 de juliol, esmentat anteriorment, en tot allò que es refereixi a l'accés al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

³ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 4

1. Para la ejecución de los planes, la Administración del Estado podrá constituir Entidades urbanísticas especiales o crear órganos específicos, cumpliendo en cada caso los requisitos previstos por la legalidad en vigor.

2. Podrá, igualmente, a los fines de cooperar en la ejecución a cargo de las Entidades locales, constituir con ellas Consorcios o Sociedades.

Artículo 5

Corresponde a las Entidades locales, individualmente o asociadas entre sí, la ejecución de los Planes municipales e intermunicipales y la realización, a título de competencia propia o por encomienda del Estado, de obras y servicios previstos en el planeamiento de carácter superior.

Artículo 6

1. Las Diputaciones Provinciales y los Cabildos Insulares podrán participar en la elaboración de los Planes directores territoriales de coordinación y en la ejecución de obras y servicios previstos en ellos, cuando el ámbito territorial de los mismos afecte a la totalidad o parte del respectivo territorio provincial o insular.

2. En el desarrollo de las competencias urbanísticas municipales, corresponde a las Diputaciones Provinciales proporcionar ayuda técnica y financiera a los Municipios, mediante su actividad de cooperación. (...) ⁴

Artículo 7

1. Los Ayuntamientos podrán asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir Gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, Fundaciones públicas de servicios, Sociedades, o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. Podrán igualmente mancomunarse con otros Municipios, y el Estado podrá disponer la agrupación obligatoria de los mismos en los casos determinados en la Ley de Régimen Local.

3. Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, podrán constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Artículo 8

1. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades urbanísticas colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecución de éste.

2. Las Entidades urbanísticas colaboradoras podrán igualmente realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales creadas y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

3. La Administración del Estado fomentará la iniciativa privada en la ejecución de los planes y la participación ciudadana en todas las fases de la gestión del urbanismo.

⁴ Incís final d'aquest apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

SECCIÓN 2 MANCOMUNIDADES Y AGRUPACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 9

1. Las Diputaciones Provinciales podrán participar en Mancomunidades constituidas por Ayuntamientos de su provincia para cooperar en el desarrollo de las competencias urbanísticas municipal y provincial sobre áreas determinadas sometidas a elaboración o ejecución del planeamiento.

2. Las Diputaciones Provinciales impulsarán la constitución, por los órganos y mediante el procedimiento correspondiente de Mancomunidades o, en su caso, de agrupaciones forzosas de municipios.

Artículo 10

1. Las Mancomunidades y Agrupaciones urbanísticas pueden tener por objeto:

- a) Alguno o algunos de los fines previstos en el artículo 21.2 del presente Reglamento.
- b) Elaboración y ejecución del planeamiento de carácter intermunicipal.
- c) La ejecución o conservación de obras urbanísticas y el desarrollo de servicios complementarios en áreas o polígonos pertenecientes a más de un término municipal, cuando se constituyan nuevos núcleos urbanos.

2. Los Municipios integrados pueden, previo acuerdo favorable del órgano de gobierno de la Mancomunidad, transferir a la misma la titularidad o el mero ejercicio de competencias urbanísticas o relativas a actividades de carácter complementario.

3. *Derogat*⁵

Artículo 11

1. Las Mancomunidades o Agrupaciones urbanísticas podrán acordar, previos los trámites establecidos en su ordenamiento peculiar, la imposición de tasas y contribuciones especiales previstas en la legislación local, cuando establezcan servicios o realicen obras que legitime dicha imposición.

2. Los Municipios integrados podrán delegar en la Mancomunidad o Agrupación, una vez acordada por aquéllos, la imposición de tributos de naturaleza urbanística, la liquidación y recaudación de los mismos.

3. Además de lo dispuesto en la legislación local, los gastos de la gestión urbanística de la Mancomunidad o Agrupación podrán cubrirse con:

- a) La participación en tributos municipales que tengan relación con las competencias de los Ayuntamientos integrados que hayan sido asumidas por la Mancomunidad o Agrupación.
- b) Las subvenciones que, a título de cooperación a los servicios municipales, acuerde la Diputación Provincial correspondiente.
- c) *Derogada*⁶

SECCIÓN 3 CONSORCIOS URBANÍSTICOS

Artículo 12

1. Las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

2. A los Consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación.

⁵ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

⁶ Lletra derogada pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

3. Tanto el acuerdo a que se refiere el número anterior como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del Consorcio requerirán:

- a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
- b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.

Artículo 13

Los Consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- b) Abordar la formación y ejecución de Planes parciales o especiales y programas de actuación urbanística.
- c) Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o de polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.
- d) Realizar obras de infraestructura urbanística.
- e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.

Artículo 14

1. Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

2. Los Entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.

3. En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

4. Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

5. Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes.

SECCIÓN 4 GERENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 15

1. Podrán constituir Gerencias de urbanismo las Administraciones Central, Local e Institucional, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que el ordenamiento les haya confiado.

2. El régimen de Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica, funcional o ambas cosas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del Ente público que la constituya.

3. La Gerencia urbanística podrá consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una Entidad con personalidad y patrimonio propio.

4. En la creación de Gerencias se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación peculiar de la Entidad o Entidades que acuerden su constitución.

Artículo 16

1. Las Gerencias constituidas por la Administración estatal o institucional tendrán por objeto la realización de actividades generales o específicas en todo el territorio nacional o en áreas territoriales determinadas.

2. Las Gerencias podrán tener una duración indefinida o temporal, quedando en este último caso extinguidas al finalizar los trabajos que les hubieren sido encomendados.

3. Las Gerencias urbanísticas de la Administración estatal o institucional podrán asumir, especialmente, las funciones de dirección y ejecución de las obras de acondicionamiento y conservación de las áreas o polígonos residenciales, industriales o de servicios previstos en los planes de ordenación correspondientes.

4. Cualquiera que fuese la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión que se les encomiende.

Artículo 17

1. La Administración del Estado podrá constituir y dotar Gerencias de urbanismo de ámbito comarcal, con la función de prestar asistencia técnica permanente a los Municipios comprendidos en el área, en el desarrollo de sus competencias urbanísticas.

2. La constitución y sostenimiento de las Gerencias a que se refiere este artículo podrá realizarse en común por la Administración del Estado y la Diputación Provincial correspondiente, previo el oportuno convenio. Las Gerencias así constituidas se encuadrarán en la organización estatal o provincial, en atención al carácter predominante de los fondos de sostenimiento.

Artículo 18⁷

1. *Derogat*

2. *Derogat*

3. En la Gerencia se integrarán, además, de acuerdo con las posibilidades financieras de la entidad creadora y, en su caso, de los auxilios económicos con que cuente, los efectivos personales, de carácter pluridisciplinar y especializado, que requiera la función ejecutiva y la de asesoramiento y apoyo a la actuación del Gerente.

Artículo 19

Los Municipios podrán otorgar a las Gerencias urbanísticas todas o alguna de las facultades siguientes:

- a) Funciones instrumentales de carácter técnico, cuya decisión corresponda en último término al Ayuntamiento, tales como:
 - Elaborar proyectos de Planes de ordenación, estudios de detalle y proyectos de urbanización.
 - Ejecutar Planes y programas.
 - Redactar, tramitar y ejecutar proyectos de expropiación forzosa.
 - Preparar y proponer a la aprobación de las autoridades competentes cualquier clase de documentos y proyectos de índole urbanística que deba redactar el Ayuntamiento.
- b) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad y que le sean transferidas mediante descentralización funcional, como:

⁷ Apartats 1 i 2 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - Concesión de licencias urbanísticas.
 - Expedición de cédulas urbanísticas.
 - Ejercicio de la inspección urbanística.
- c) La gestión del Patrimonio municipal del suelo, a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes; así como asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales al Municipio.

Artículo 20

1. Las Gerencias urbanísticas podrán también ser instituidas mediante el acuerdo en común de varios Municipios, por sí solos o, además, con la Diputación Provincial correspondiente, para fines de carácter temporal o permanente.

2. Podrán también crear Gerencias urbanísticas las Entidades municipales de carácter comarcal o metropolitano y las Mancomunidades provinciales, constituidas con sujeción a lo dispuesto en la legislación del régimen local.

3. En uno y otro caso será de aplicación lo dispuesto en los dos artículos precedentes de este Reglamento.

SECCIÓN 5 PERSONIFICACIÓN DE FORMA SOCIETARIA

Artículo 21

1. Las Administraciones urbanísticas podrán crear, conjunta o separadamente, Sociedades anónimas cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de actividades urbanísticas. El acuerdo de creación, así como, en su caso, el de participación en la Sociedad ya creada, se regirá por la legislación que a cada Entidad le sea aplicable.

2. Podrá, especialmente, encomendarse a las Sociedades constituidas por las Administraciones urbanísticas:

- a) La realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un área o polígono determinados de actuación urbanística.
- b) La promoción y gestión de urbanizaciones, con independencia del sistema que se adopte para la elaboración y ejecución del planeamiento urbanístico.

3. *Derogat⁸*

Artículo 22

1. Podrán también participar las Administraciones urbanísticas en cualesquiera otras Sociedades constituidas, con limitación de responsabilidad, por particulares para el desarrollo de fines de naturaleza urbanística.

2. En los supuestos a que este artículo se refiere, la participación administrativa podrá no ser mayoritaria. Si recibiesen especiales atribuciones por parte de la Administración competente, la Sociedad podrá quedar sometida al vínculo específico de control o sujeción que se determine, con la finalidad de adecuar tales atribuciones a los fines de interés público.

Artículo 23

La Administración competente podrá entregar a las Sociedades urbanizadoras las concesiones de servicio convenientes, a fin de que con su explotación obtengan la retribución de la obra urbanizadora.

⁸ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

SECCIÓN 6

ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Artículo 24

1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.
2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:
 - a) Las Juntas de Compensación.
 - b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.
 - c) Las Entidades de conservación.
3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se registrarán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización.

Artículo 25

1. La constitución de las Juntas de Compensación y de las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.
2. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.
3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Artículo 26

1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden de la Administración urbanística actuante.
2. La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro.

Artículo 27

1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.
2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Urbanismo, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.
3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho registro.
4. La modificación de los estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro.

Artículo 28

La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación de los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 29

Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

Artículo 30

1. La disolución de las Entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

CAPÍTULO II

REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN

SECCIÓN 1

FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

Artículo 31

1. Para la ejecución de los Planes generales en suelo urbano será suficiente que éstos contengan los requisitos señalados en el artículo 12.2.1 de la Ley del Suelo.

2. Las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan parcial del sector correspondiente.

3. En el suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y de los correspondientes Planes parciales para su ejecución.

4. La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo, bien directamente, mediante la aprobación de Planes especiales, bien mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes parciales.

Artículo 32

1. Para la ejecución de las determinaciones de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento en suelo urbano será suficiente que dichas normas contengan las precisiones establecidas en el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento.

2. En las áreas declaradas aptas para la urbanización en las normas complementarias subsidiarias de planeamiento de carácter municipal se actuará mediante los Planes parciales correspondientes.

Artículo 33

1. La ejecución de las obras de infraestructura previstas, en su caso, en los Planes directores territoriales de coordinación podrá llevarse directamente a cabo mediante la aprobación de Planes especiales.

2. Podrán aprobarse también planes especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano en los Municipios que tengan aprobado Plan general o normas complementarias o subsidiarias de planeamiento de carácter municipal.

Artículo 34

En los Municipios que carezcan de Plan y de normas complementarias y subsidiarias del planeamiento, la edificación en suelo urbano y en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo se acomodarán a la legislación de régimen local y a las Ordenanzas de construcción debidamente aprobadas, una vez efectuada la delimitación de dicha clase de suelo por el procedimiento establecido en el artículo 81.2 de la Ley del Suelo. En todo caso se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 73 y 74 de dicha Ley.

SECCIÓN 2 ORDEN DE PRIORIDADES

Artículo 35

1. La ejecución de los Planes se llevará a cabo de acuerdo con los programas contenidos en ellos.

2. Dentro de cada Plan se seguirá el orden de prioridades de unos polígonos respecto a otros, que aquél establezca, salvo en el supuesto de que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos previstos en el Plan, aunque excedan de los necesarios para el servicio del polígono en el que se actúe.

3. En la ejecución de los Planes especiales se seguirá el orden de prioridad que en cada uno de ellos se establezca en función de los objetivos que pretenda conseguir.

SECCIÓN 3 DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 36

1. La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

3. *Derogat⁹*

Artículo 37¹⁰

Derogat

Artículo 38

1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.
- b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal

⁹ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

¹⁰ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

- c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.
- d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

3. *Derogat*¹¹

4. Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100 respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución.

TÍTULO II DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

CAPÍTULO PRIMERO EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 39

1. En suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

2. *Derogat*¹²

Artículo 40

1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

- a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de

¹¹ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

¹² Ídem nota anterior.

aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1, b), de este artículo.

Artículo 41

1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos.

- a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior.

Artículo 42

1. En suelo urbanizable programado, en tanto no se aprueben planes parciales y se ejecuten las correspondientes obra de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

2. Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo anterior y con los efectos expresados en el mismo.

Artículo 43

En terrenos incluidos en un Programa de Actuación Urbanística, en tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, serán de aplicación las previsiones establecidas en el artículo anterior.

Artículo 44

1. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

- 1ª Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Plan General.
- 2ª No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las

construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en este artículo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

- 3ª Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
 - 4ª En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.
2. El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en la limitación segunda del número anterior se desarrollará del modo siguiente:
1. Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento respectivo, en la que se hagan constar los siguientes extremos:
 - a) Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
 - b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.
 - c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.
 - d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.
 2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia o municipios de más de 50.000 habitantes, o a la Comisión Provincial de Urbanismo respectiva, en los demás casos.
 3. El Ministro de Obras Públicas y Urbanismo o la Comisión Provincial de Urbanismo, según proceda, someterá el expediente a información pública durante quince días en la capital de la provincia.
 4. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en el número anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad pública o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Si se tratare de edificios destinados a vivienda familiar, habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios del Plan General o Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

Artículo 45

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo urbanizable no programado.
2. Los espacios que por sus características según el Plan General deban ser objeto de una especial protección no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

CAPÍTULO II

CESIONES OBLIGATORIAS Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Artículo 46

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbano se harán en favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan.

3. En suelo urbanizable programado las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio o, en su caso, de la Entidad urbanística actuante y serán las siguientes:

- a) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
- b) En los sectores que, en virtud de los usos e intensidades establecidos en el Plan General, tengan atribuido un aprovechamiento medio superior al establecido en el propio Plan para todo el suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa la diferencia entre ambos aprovechamientos. Esta cesión sólo procederá cuando el exceso de aprovechamiento no se destine a la adjudicación de suelo para los propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad de dicho exceso, en cuyo caso la cesión en favor de la Administración actuante se limitará a los terrenos no incluidos en las referidas adjudicaciones.

c) *Derogada*¹³

4. *Derogat*¹⁴

Artículo 47

1. La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiriera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.

2. El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.

3. En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 48¹⁵

Derogat

¹³ Lletra derogada pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

¹⁴ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

¹⁵ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 49¹⁶*Derogat***Artículo 50¹⁷***Derogat***Artículo 51¹⁸***Derogat***Artículo 52**

1. El Ayuntamiento u órgano actuante podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales de la ordenación urbanística comprendidos en un plan parcial o especial sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en el polígono en el que, por tener un exceso de aprovechamiento en relación al de todo el suelo urbanizable programado, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

El aprovechamiento reconocido a cada una de las fincas ocupadas deberá hacerse efectivo en un solo polígono, y si no fuera posible, en el menor número de estos.

2. En ningún caso podrán ocuparse los citados terrenos sin que simultáneamente el órgano actuante expida las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente.

Además, los propietarios del suelo que acrediten la existencia de una explotación rústica efectiva tendrán derecho a percibir un interés anual del 6 por 100 del valor inicial de los terrenos y bienes ocupados desde la fecha de la ocupación hasta la de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o compensación del polígono donde hayan de hacer efectivos sus derechos. La determinación del valor inicial se realizará a estos efectos por la propia Administración actuante, con audiencia del interesado.

Artículo 53

1. En el momento de la ocupación se levantará acta, por duplicado, en la que se expresará:

- a) Lugar y fecha de otorgamiento.
- b) Determinación de la Administración actuante.
- c) Plan Parcial o Especial cuya ejecución motiva la ocupación, con expresión de las fechas de su aprobación definitiva y publicación en el «Boletín Oficial».
- d) Nombre, apellidos y cargo de funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.
- e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados, haciendo constar el nombre, apellidos y estado civil, si fuera persona física, y la denominación con que fuere conocida si se tratara de persona jurídica, y domicilio, nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.
- f) Descripción y extensión de la superficie ocupada.
- g) Aprovechamiento por aplicación a la superficie ocupada del 90 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado.
- h) Polígono en que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos ocupados.
- i) Cargas reales que pesaren sobre los terrenos ocupados, titulares de tales cargas, valor o cuantía de las mismas y referencia a los datos registrales.

¹⁶ Ídem nota anterior.

¹⁷ Ídem nota 15.

¹⁸ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

- j) La expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente y si han sido entregadas a sus titulares o han quedado en poder del órgano actuante, con expresión de la causa.
- 2. La entrega posterior de certificaciones a quien acredite su derecho se hará constar en sucesivas diligencias a continuación del acta.
- 3. El duplicado del acta será enviada por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación.

Artículo 54

1. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación del acta a que se refiere el artículo anterior, en la que constarán las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada parcela ocupada y el polígono en que hayan de hacer efectivos sus derechos. Dicha certificación será entregada al propietario del terreno ocupado si fuere conocido y compareciere al acto de la ocupación. Si no compareciere el propietario, fuere desconocido o se planteara litigio sobre la propiedad de las fincas o derechos, el órgano actuante, al ocupar los terrenos, expedirá en todo caso las certificaciones con referencia a las fincas ocupadas y las entregará a los titulares cuando comparecieren y acreditaren su derecho.

2. Las cargas reales existentes sobre las fincas ocupadas podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares unidades de aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y el titular o titulares de las cargas presentaren acuerdo de reparto del aprovechamiento que corresponda a la finca gravada. En este supuesto, el órgano actuante entregará a cada uno de los interesados una certificación declarativa de la proporción de aprovechamiento que, con arreglo a lo convenido, le corresponda en relación con el de la totalidad de la finca, teniendo todos ellos la consideración de copropietarios a todos los efectos y pudiendo, en consecuencia, formar parte de las Juntas de Compensación en la forma prevista en el artículo 166, e), de este Reglamento.

Si en el momento de la ocupación los interesados no presentaren convenio de reparto de las unidades de aprovechamiento, el órgano actuante podrá suspender la ocupación de la finca gravada concediéndoles un plazo no superior a un mes para que lo obtenga. Si tampoco en este plazo presentaren convenio o si por razones de urgencia el plazo no puede ser concedido, el órgano actuante ocupará la finca gravada, expidiendo una certificación declarativa del aprovechamiento que corresponda a la finca, en la que también se hará constar la existencia de la carga o derecho no liberados y su titular. De la citada certificación se entregará un ejemplar a cada interesado.

Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, y las indemnizaciones que correspondan las abonará la Administración, reduciendo en lo que sea necesario el aprovechamiento atribuido al propietario.

3. Una vez obtenida la certificación y en base a ella, el titular del dominio o de un derecho o carga real transformado podrá otorgar escritura de declaración o especificación de las unidades de aprovechamiento derivadas de su derecho, en la que se describirá la finca o derecho de que proceden y el polígono donde hayan de hacerse efectivas, haciendo constar las cargas que, en su caso, subsistan. La citada escritura será inscribible en el Registro de la Propiedad en el mismo folio de la finca ocupada, y si declarase sólo parte de las unidades de aprovechamiento correspondientes a la misma, se inscribirá como cuota pro indiviso del dominio.

Si la ocupación no hubiese afectado a la totalidad de la finca, se segregará previamente la parte ocupada.

4. Las transmisiones posteriores de todas o parte de las unidades de aprovechamiento se efectuarán conforme a lo establecido para la transmisión de bienes inmuebles, haciendo constar en el título las circunstancias reseñadas en el párrafo anterior, y se inscribirán en el mismo folio registral de la finca ocupada, que no se cancelará hasta que se inscriba el acuerdo de reparcelación o compensación del polígono en que los titulares de las citadas unidades de aprovechamiento hayan de hacer efectivos sus derechos, conforme a lo previsto en el artículo 114 de este Reglamento.

5. Los titulares de cargas reales que no hubieren sido liberadas ni transformadas en unidades de aprovechamiento conservarán todas sus acciones para la defensa o ejecución de su derecho, que seguirá vigente toda la parcela o cuota pro indiviso que, en los acuerdos de compensación o reparcelación, se adjudique al titular o titulares de las unidades de aprovechamiento derivadas de la finca primitivamente gravada, por aplicación del principio de la subrogación real, siendo aplicables las disposiciones que este reglamento contiene para las cargas sobre fincas incluidas en el polígono. Si las unidades de aprovechamiento gravadas hubieren enajenado parcialmente, el titular de la carga podrá repetir íntegramente su contenido contra cualquiera de los grupos de unidades de aprovechamiento que pertenezcan a distinto titular o contra todas ellas a la vez, conforme al sistema de los artículos 123 de la Ley Hipotecaria y 221 de su Reglamento.

Si la carga fuere declarada incompatible con el Planeamiento, se estará a lo previsto en el artículo 101.3 de la Ley del Suelo y concordantes de este Reglamento.

Artículo 55

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Administración podrá también adquirir los terrenos destinados a los sistemas generales mediante la aplicación del Instituto expropiatorio.

Artículo 56¹⁹

Derogat

Artículo 57²⁰

Derogat

CAPÍTULO III COSTES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 58

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el artículo 53 de este Reglamento.

Artículo 59

1. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

¹⁹ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²⁰ Ídem nota anterior.

- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

Artículo 60

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

Artículo 61

También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación.

Artículo 62

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados en los tres artículos precedentes podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

Artículo 63

Los propietarios de suelo urbanizable no programado, que sea objeto de un Programa de actuación urbanística, además de abonar los costes de urbanización señalados en los artículos anteriores y cumplir las cargas suplementarias que el programa les imponga, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población, instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo sometido al programa de actuación urbanística quede debidamente enlazado a través de esos sistemas generales con la estructura del Municipio en que se desarrolle el programa.

Artículo 64

Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta

del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia o, en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo 65

El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Reglamento dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

Artículo 66

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar según las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 al 61 de este Reglamento y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada plan parcial.

CAPÍTULO IV CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 67

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

Artículo 68

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

2. En el supuesto del número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

Artículo 69

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación.

2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad.

Artículo 70

1. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

2. El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento o Administración actuante a la Entidad encargada de la conservación, cuando dicha obligación no corresponda a la Administración.

TÍTULO III REPARCELACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO NORMAS GENERALES

Artículo 71

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al plan.

2. Cuando el suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, un polígono tuviera un aprovechamiento superior al que se correspondiere en razón del medio fijado para ese tipo de suelo, también formarán parte de la comunidad de reparcelación aquellos propietarios del suelo exterior al polígono que tengan reconocido el derecho a participar en las adjudicaciones, por estar destinado su suelo a sistemas generales y no haberse aplicado la expropiación forzosa.

3. Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

4. La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Artículo 72

1. La reparcelación tiene por objeto:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.
- d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.

2. Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurran las otras.

3. La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

Artículo 73

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensación o expropiación.
- c) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo precedente de este Reglamento.
- d) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.
- e) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y, tratándose de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, la Administración actuante acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

Artículo 74²¹

Derogat

CAPÍTULO II REQUISITOS

SECCIÓN 1 COMPETENCIA, LEGITIMACIÓN Y CAPACIDAD

Artículo 75

1. La competencia para tramitar y resolver los expedientes de reparcelación corresponde a los Ayuntamientos y, en su caso, a los órganos o entidades administrativas que tengan expresamente atribuida competencia para la ejecución de Planes, con arreglo a sus disposiciones específicas o en el ejercicio de sus facultades de subrogación que procedan según la Ley.

2. *Derogat²²*

Artículo 76

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71 de este Reglamento, se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

- a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono de que se trate.
- b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.
- c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.
- d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo.

2. A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver las cuestiones de capacidad y representación de los interesados.

3. Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán, no obstante los defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohíban las transmisiones de las fincas en situación normal.

²¹ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²² Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

SECCIÓN 2 UNIDAD REPARCELABLE

Artículo 77

1. La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en el Plan de cuya ejecución se trate o delimitado por el procedimiento del artículo 38 de este Reglamento.

2. La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación a que se refiere el párrafo anterior.

3. Los recursos que se interpongan contra dichos acuerdos no suspenderán el curso del expediente de reparcelación. Si se modificare el polígono o unidad de actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se abrirá un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados.

Artículo 78

1. No obstante lo establecido en el artículo anterior, a instancia de parte, siempre que se produzca antes de que concluya el trámite de exposición al público del proyecto de reparcelación, podrán incluirse en la unidad reparcelable superficies exteriores al polígono o unidad de actuación, mediante un nuevo trámite de información pública del proyecto rectificado, durante quince días.

2. La inclusión de estas superficies exteriores, que se incorporarán a la unidad reparcelable a todos los efectos derivados de la reparcelación, habrá de fundamentarse en que se trate de superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación del polígono o unidad de actuación, sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.

3. En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua, e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irrogue perjuicio a terceros propietarios.

Artículo 79

En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, delimitado a efectos de ejecución del Plan, sin perjuicio de cuanto se dispone en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo, respecto a la adjudicación de determinadas fincas, y en el 125.2 de la propia Ley del Suelo, respecto a la indemnización sustitutiva de la reparcelación material de los terrenos.

SECCIÓN 3 REQUISITOS FORMALES

Artículo 80

1. La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza.

2. El plan que se ejecute puede ser:

- a) El plan general de ordenación, completado en su caso por el estudio de detalle correspondiente, si se trata de suelo urbano.
- b) Un plan especial, si para su ejecución fuere procedente la reparcelación.
- c) Un plan parcial en los demás casos.

Artículo 81

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial.

Artículo 82

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos:
 - f.1 Plano de situación y relación con la ciudad.
 - f.2 Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
 - f.3 Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
 - f.4 Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
 - f.5 Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
 - f.6 Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2. y f.5.).

2. *Derogat*²³

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Artículo 83

La memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 84

1. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

²³ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

2. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

CAPÍTULO III CONTENIDO

SECCIÓN 1 DEFINICIÓN DE LOS DERECHOS

Artículo 85

1. Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda y, en su caso, aquellos propietarios a que hace referencia el número 2 del artículo 71 de este Reglamento tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

2. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

3. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto de los citados deberán hacerse mediante acuerdo separado e independientemente de la reparcelación.

Artículo 86

1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad reparcelable.

2. *Derogat*²⁴

3. La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación.

SECCIÓN 2 DEFINICIÓN, VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES

Artículo 87

Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero.

Artículo 88²⁵

1. La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.

2. *Derogat*

3. *Derogat*

4. *Derogat*

5. *Derogat*

²⁴ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²⁵ Apartats 2 a 5 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 89

1. Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

2. Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre.

Artículo 90

Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.
- b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.
- c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.
- d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.
- e) Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 por 100, al que corresponda a la parcela mínima edificable.
- f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda en más del 15 por 100 del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia.

Artículo 91

En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de reparcelación no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición.

Artículo 92

1. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos:

- a) Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme el plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15 por 100 de este último.
- b) Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

2. Tanto en este supuesto como en el del artículo 90 de este Reglamento, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación.

Artículo 93

1. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

2. La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15 por 100 de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.

3. Si se diera el caso de que el plan no determine la parcela mínima edificable ni pueda deducirse de su contexto, el propio proyecto de reparcelación la establecerá razonadamente.

4. Cuando, tratándose de edificación abierta, el plan no contenga reglas de ubicación de los volúmenes, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

Artículo 94²⁶

1. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.

2. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

3. *Derogat*

4. *Derogat*

Artículo 95

1. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

Artículo 96

1. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los artículos 89 y 90 de este Reglamento, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.

2. Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.

3. La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de eliminar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.

²⁶ Apartats 3 i 4 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 97

Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de reparcelación.

SECCIÓN 3 INDEMNIZACIONES Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN

Artículo 98

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto.

Artículo 99

Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planteamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación.

Artículo 100

1. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose al precio medio de los solares resultantes.

2. Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo y artículos 89 y 90 de este Reglamento.

3. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.

4. Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes lo anticiparon.

5. Los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

CAPÍTULO IV PROCEDIMIENTO GENERAL

SECCIÓN 1 INICIACIÓN

Artículo 101

1. El expediente de reparcelación se iniciará:
 - a) Por ministerio de la Ley cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación.
 - b) *Derogat*²⁷
2. Cuando el expediente de reparcelación se trámite conjunta y simultáneamente con el plan parcial, plan especial de reforma interior o estudio de detalle, o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.
3. La iniciación del expediente de reparcelación se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, en un periódico al menos de los de mayor circulación de la provincia, y se notificará individualizadamente a los propietarios incluidos en el polígono y a los de suelo exterior ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el polígono de que se trate.

Artículo 102

1. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la Administración actuante deberá recabar de oficio, del Registro de la Propiedad correspondiente, certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.
2. El Registrador, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación.
3. La nota marginal expresada en el apartado anterior solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

Artículo 103

1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.
2. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar el resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.
3. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.
4. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

²⁷ Letra derogada pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

5. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

Artículo 104

1. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señalan los artículos 27.4 de la Ley del Suelo y 121 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 105²⁸

Derogat

SECCIÓN 2 SUSTANCIACIÓN Y RESOLUCIÓN

Artículo 106

1. Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios interesados y el 80 por 100 de la superficie reparcelable podrán formular un proyecto de reparcelación, que deberá ser admitido y tramitado, aunque no esté completo, siempre que esté ajustado a la Ley y al planeamiento y contenga, cuando menos, con la debida precisión, los criterios de definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

Para el cómputo de dichas mayorías se tendrá en cuenta a los propietarios de suelo exterior al polígono, ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en la reparcelación del polígono, y las superficies ocupadas a tales propietarios.

2. Si el proyecto presentado estuviese incompleto, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de este Reglamento, antes de proceder a su aprobación inicial, la Administración actuante concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Artículo 107

1. Si transcurriese el plazo de tres meses previsto en el artículo anterior o si antes de transcurrir ese plazo los interesados manifestasen su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto, y en todo caso cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, la Administración actuante acordará, sin dilación, que el proyecto se redacte de oficio, dentro de un plazo no superior a seis meses.

2. La redacción del proyecto podrá realizarse:

- a) Por los propios servicios del Ayuntamiento o Administración actuante.
- b) Por un Técnico titulado superior o Empresa especializada, mediante cualquiera de las formas de contratación admitidas por la legislación vigente. En tales casos el proyecto deberá ser refrendado, antes de su aprobación inicial, por el correspondiente servicio del Ayuntamiento o Administración actuante.

²⁸ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

3. En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado sin que concurren las condiciones establecidas en el artículo anterior merezca la conformidad del Ayuntamiento o Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

Artículo 108

1. Aprobado inicialmente un proyecto de reparcelación, se abrirá un plazo de un mes para información pública y audiencia de los interesados con citación personal. Este trámite se deberá anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la provincia de difusión corriente en la localidad.

2. *Derogat*²⁹

Artículo 109

1. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes del Ayuntamiento o Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

2. Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas, hubiere de rectificarse el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas, por un plazo de quince días.

3. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios, el órgano competente para aprobar definitivamente la reparcelación acordase rectificar el proyecto, en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes.

Artículo 110

1. Concluido el trámite de informe y, en su caso, el de alegación contradictoria, previstos en el artículo anterior, se aprobará definitivamente el proyecto de reparcelación.

2. La aprobación podrá producirse:

- a) Pura y simplemente.
- b) Con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al proyecto.

3. Cuando el proyecto hubiera sido presentado por los interesados, la denegación o la aprobación con rectificaciones deberán ser motivadas.

4. La denegación del proyecto tramitado obligará a la Administración a aprobar otro, en un plazo no superior a tres meses.

Artículo 111

1. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo 108 de este Reglamento para el trámite de información pública.

2. Una copia de la resolución recaída será remitida a la Comisión Provincial de Urbanismo, si no fuere ella misma la que hubiere adoptado el acuerdo.

Artículo 112³⁰

Derogat

²⁹ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

³⁰ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

SECCIÓN 3 FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN

Artículo 113

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, el Organismo que lo hubiere adoptado lo notificará a todos los interesados y procederá a otorgar escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el siguiente contenido:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido; la cuantía de su derecho en la reparcelación y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en la reparcelación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán también las fincas que les fueron ocupadas.

- b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que correspondan a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren.

Se expresará respecto a cada finca la antigua a que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el planeamiento.

- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.
- d) Cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que quede gravada cada una de las fincas adjudicadas.

2. La escritura pública o el documento administrativo previsto en el número 1 de este artículo, protocolizado notarialmente, será inscrito en el Registro de la Propiedad.

3. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, se aprobarán por el Órgano urbanístico actuante, el cual procederá a extender documento con los requisitos y solemnidades previstos en el número 1 de este artículo, que se protocolizará notarialmente o a otorgar escritura pública. Uno u otro documento se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Artículo 114³¹

Derogat

CAPÍTULO V PROCEDIMIENTOS ABREVIADOS

SECCIÓN 1 REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

Artículo 115

1. La propuesta de reparcelación, formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, será sometida a información pública durante quince días e informada por los servicios municipales correspondientes.

2. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y certificación del acuerdo de su aprobación.

³¹ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

SECCIÓN 2 REPARCELACIÓN SIMPLEMENTE ECONÓMICA

Artículo 116

Cuando en aplicación de lo dispuesto en los artículos 125.2 de la Ley del Suelo y 74 de este Reglamento, la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) La documentación del proyecto se reducirá a la expresada en los apartados a), b) y e) y planos f.1, f.2, y f.3 del artículo 82 de este Reglamento.
- b) El plazo de audiencia será de quince días.
- c) El acuerdo de aprobación definitiva será impugnabile ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en la forma ordinaria y sin ninguna limitación.
- d) El acuerdo se formalizará y protocolizará en forma análoga a la prevenida en los artículos 113 y 114 de este Reglamento, pero sin incluir la descripción de las fincas afectadas.
- e) El Registrador de la Propiedad se limitará a cancelar las notas marginales que hubiere extendido, con arreglo al artículo 102 de este Reglamento, y tomar razón de la cuantía de los saldos de la cuenta de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de fincas inscritas, a los efectos prevenidos en el artículo 100, 1, c), de la Ley del Suelo.

SECCIÓN 3 NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Artículo 117

1. El procedimiento regulado en esta Sección se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

2. Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada.

3. En todo lo no previsto expresamente en esta Sección, se tendrán en cuenta las normas del procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación.

Artículo 118

1. La normalización podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas.

2. Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 por 100, ni a las edificaciones existentes.

3. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se determinará por el valor urbanístico de las fincas.

4. Si se apreciase una diferencia superior al 15 por 100 del valor de las fincas resultantes, se decretará la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación.

5. Las diferencias no superiores al 15 por 100 se compensarán en metálico, con arreglo al valor urbanístico medio de las fincas afectadas.

Artículo 119

1. El proyecto de normalización de fincas contendrá los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación de propietarios e interesados afectados.
- c) Plano parcelario de información, a escala 1/500.

- d) Plano de fincas normalizadas, a la misma escala.
 - e) Cuenta de compensaciones económicas, cuando procedan.
2. Al proyecto deberán acompañarse las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

Artículo 120

1. Si la normalización se acordase a instancia de parte, acompañada del correspondiente proyecto, el Ayuntamiento publicará el acuerdo en la forma prevista en el artículo 108 de este Reglamento y dará vista y audiencia a los demás interesados conocidos, por plazo de quince días.
2. En los demás casos, el Ayuntamiento efectuará la misma publicación y requerirá a los interesados para que presenten un proyecto, en plazo no superior a dos meses, transcurrido el cual, dispondrá la redacción de oficio en otro plazo igual.
3. Del proyecto presentado, o redactado de oficio, se dará vista y audiencia a los interesados, durante quince días, y transcurrido este plazo se pasará a informe de los servicios correspondientes, por término de otros quince días.

Artículo 121

1. Aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad para su oportuna toma de razón.
2. El Registrador se limitará a consignar la nueva configuración física de las fincas inscritas, sin que el asiento que se practique deba afectar en ninguna otra forma a las titularidades existentes.
3. *Derogat*³²

CAPÍTULO VI EFECTOS

SECCIÓN 1 EFECTOS JURÍDICO-REALES

Artículo 122

1. El acuerdo de reparcelación producirá, por sí mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.
2. Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.
3. Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y estos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.
4. Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones pro indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

³² Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 123

1. En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con el Planeamiento, el acuerdo de reparcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente, sin perjuicio de lo que en su día resuelvan los Tribunales ordinarios al respecto.

2. *Derogat*³³

3. Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.

Artículo 124

1. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2. Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.

Artículo 125

Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 126

1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne.

2. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

3. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada.

SECCIÓN 2 EFECTOS ECONÓMICOS

Artículo 127

1. Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

2. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los

³³ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

3. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados, conforme al artículo 122.2 de la Ley del Suelo.

4. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

5. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas.

Artículo 128

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

- a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.
- b) Los errores y omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
- c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4. Si, con posterioridad a la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

Artículo 129

La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

Artículo 130

Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley del Suelo, todos los actos comprendidos en la reparcelación que cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento estarán exentos con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones a los efectos de exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

TÍTULO IV VALORACIONES³⁴

(...)

TÍTULO V SISTEMAS DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DETERMINACIÓN DEL SISTEMA

Artículo 152

1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

2. *Derogat*³⁵

3. El sistema de actuación se determinará en el plan o en el programa de actuación urbanística y, en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación.

Artículo 153

Al determinarse el sistema de actuación para cada uno de los polígonos o unidades de actuación, se deberá justificar su viabilidad en función de las necesidades, medios económico-financieros con que cuente la Administración, colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada polígono.

Artículo 154

Si el plan o programa de actuación urbanística no contuviere ni la delimitación de los polígonos ni la determinación del sistema, éste se fijará en el mismo procedimiento de delimitación de aquellos.

Artículo 155

1. El sistema de actuación establecido en el plan o programa de actuación urbanística o fijado al delimitar el polígono o unidad de actuación podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los mismos trámites que los establecidos en este reglamento para la delimitación de polígonos.

2. Si el sistema estuviera establecido en el plan o programa de actuación urbanística habrá de analizarse la repercusión del cambio de sistema en el estudio económico-financiero.

Artículo 156

La aplicación del sistema de expropiación como sustitutivo del de compensación, por incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación o del propietario único, se determinará por la Administración, previo expediente en el que se señalen las causas del incumplimiento y se de audiencia a la Junta o al propietario único.

³⁴ Articles 133, 134, 138 i 140 a 151 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer. La resta d'aquest títol ha estat derogat pel RD 1492/2011, de 24 d'octubre, ambdós esmentats en la nota 1.

³⁵ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

CAPÍTULO II SISTEMA DE COMPENSACIÓN

SECCIÓN 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 157

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

2. Los propietarios de suelo incluidos en un polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación, y los de suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en el polígono o unidad de que se trate, deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.

3. Se exceptúa del requisito del número anterior el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario. Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

En otro caso, será preciso, para aplicar el sistema, constituirse en Junta de Compensación, con arreglo a las normas generales, entendiéndose que la exigencia del porcentaje de superficie quedará cumplida cuando concurra el 60 por 100 de las cuotas de interés en el pro indiviso. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios en el curso de la aplicación del sistema para la ejecución del plan.

Artículo 158

1. Cuando el sistema de compensación venga establecido en el plan para un determinado polígono o unidad de actuación y transcurriesen tres meses desde su aprobación definitiva sin que los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de aquéllos hayan presentado el proyecto de estatutos y de bases de actuación, en los términos previstos en la sección 3 de este capítulo, la Administración urbanística actuante requerirá a todos los propietarios afectados para que los presenten en el plazo de tres meses. El proyecto de estatutos y el de bases de actuación habrá de ser formulado por propietarios que representen al menos la indicada proporción de la superficie total del polígono o unidad de actuación.

2. Si, no obstante el requerimiento, los propietarios no presentaran los documentos expresados, la Administración actuante procederá a sustituir el sistema de compensación por alguno de los previstos en este Reglamento para la ejecución de los planes, siguiendo los trámites establecidos en el artículo 155.

Artículo 159³⁶

Derogat

Artículo 160³⁷

Derogat

³⁶ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

³⁷ Ídem nota anterior.

SECCIÓN 2

CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

Artículo 161

1. El procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante por el que se aprueben inicialmente y se sometan a información pública los proyectos de estatutos y bases de actuación.

2. La redacción de los proyectos de los estatutos y de la bases de actuación corresponderá a los propietarios interesados que reúnan el porcentaje de superficie que da lugar a la aplicación del sistema de compensación.

3. El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del «Boletín Oficial» en el que se inserte el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación.

Artículo 162

1. Durante un plazo de quince días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

2. También podrán formularse alegaciones por quienes no sean propietarios afectados, durante el plazo de quince días, contados desde la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Transcurridos los plazos de alegaciones a que se refieren los números anteriores, la Administración actuante aprobará definitivamente los estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los estatutos o en las bases de actuación. Asimismo, se notificará individualmente con ese mismo contenido a los propietarios indicados en el número 3 del artículo anterior y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

5. En la notificación del acuerdo de aprobación definitiva se requerirá a quienes sean propietarios afectados, en los términos del número 3 del artículo anterior, y no hubieren solicitado su incorporación a la Junta, para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación prevista en el artículo 127.1 de la Ley del Suelo. Dicho trámite no tendrá lugar cuando la totalidad de los propietarios hubiera solicitado inicialmente o en el trámite previsto en el número 1 de este artículo su incorporación a la Junta.

Artículo 163

1. Transcurridos los plazos a que se refiere el artículo anterior, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación, mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

2. La junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

3. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación por este sistema.

4. En la escritura de constitución deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

5. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale.

6. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en plazo de treinta días.

7. Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para su inscripción en el registro de Entidades urbanísticas colaboradoras.

8. Una vez inscrita la Junta de Compensación, la Delegación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo lo notificará a su Presidente.

Artículo 164

De las incidencias que se produzcan en la Junta de Compensación, tales como modificación de nombramientos en el órgano rector, incorporación de empresas urbanizadoras y cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta o de sus órganos directivos, se dará traslado al registro de entidades urbanísticas colaboradoras a través de la Administración actuante.

Artículo 165

1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del polígono o unidad de actuación.

2. Si la incorporación tuviese lugar después de constituida la Junta, deberá realizarse conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación bastante al respecto, se precisará su modificación, siguiéndose el mismo procedimiento que para la aprobación de los estatutos.

SECCIÓN 3 ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN

Artículo 166

Los estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.
- b) Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión del polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.
- d) Duración.
- e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros. Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaron representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.

- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.
- f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Estas estarán representadas por una sola persona.
 - g) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.
 - h) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno, y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.
 - i) Derechos y obligaciones de sus miembros.
 - j) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.
 - k) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la Junta.
 - l) Normas sobre su disolución y liquidación.

Artículo 167

1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:
 - a) Criterios para valorar las fincas aportadas, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo, cuando así se acuerde por unanimidad.
 - b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.
 - c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse.
 - d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
 - e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras en urbanización y, en su caso, las de edificación.
 - f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.
 - g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.
 - h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.
 - i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta este facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.
 - j) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.
 - k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
 - l) Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.
 - m) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.
 - n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.

2. Las bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

SECCIÓN 4 EFECTOS DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 168

1. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

2. Los terrenos propiedad de quienes no se hubieren incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación. Esta misma regla se observará respecto de las titularidades de los propietarios que tengan derecho a formar parte de la Junta de Compensación según lo prevenido en el artículo 163.2 de este Reglamento y no acepten el sistema.

Artículo 169

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley del Suelo, la afección de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

2. Dicha nota se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con aportación de certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar la finca incluida en el polígono o unidad de actuación.

3. La nota producirá los mismos efectos que señala el artículo 102 de este Reglamento para las que en dicho precepto se disponen en el procedimiento de reparcelación.

Artículo 170

En los instrumentos que hayan de otorgarse para la transmisión del dominio de las fincas a favor de la Junta o para las agrupaciones de fincas a que se refiere el artículo precedente se harán constar los bienes de dominio público que pudieran existir en el polígono o unidad de actuación, expresando su superficie y situación.

Artículo 171

Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquellos estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

SECCIÓN 5

PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Artículo 172

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la Junta formulará un proyecto de compensación que contendrá las determinaciones siguientes:

- a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de compensación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.
Cuando participen en el proyecto de compensación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.
- b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden a la Administración adjudicataria del 10 por 100 del aprovechamiento medio, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.
- c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.
- d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
- e) Compensaciones en metálico, si fueran procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

Artículo 173

En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

Artículo 174

1. El proyecto de compensación se someterá, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que a su vez represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva de la Administración actuante.

2. En los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de compensación y su elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere.

3. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de compensación, el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos, con el contenido expresado en el artículo 113.1 de este Reglamento.

4. La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el órgano actuante produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de este Reglamento.

5. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no se opongan al proyecto de compensación ni al plan que se ejecute, una vez aprobadas por el órgano

urbanístico, se formalizarán por la Junta de Compensación en escritura pública o en documento extendido por el órgano urbanístico actuante, con los requisitos y solemnidades propios de las actas de sus acuerdos, que se protocolizará notarialmente. En ambos casos se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 6 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 175

1. Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se harán por encargo de la Administración actuante o de la Junta de Compensación.

2. El pago de estos proyectos corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

3. La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

Artículo 176

1. Las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación serán a cargo de la Junta.

2. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo con los órganos de gobierno de aquélla.

3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.
- b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.
- c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.
- d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.
- e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

4. Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para utilizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa si las bases lo hubieran así previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el número anterior.

Artículo 177

1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el proyecto de compensación.

2. Las Juntas de Compensación podrán concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquellas para la realización de las obras de urbanización. Si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución

de la hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador, en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

3. Para realizar los actos señalados en los dos números anteriores, será necesario acuerdo del pleno de la Junta de Compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enajenación conste prevista en los Estatutos como competencia de sus órganos rectores, en cuyo caso se entenderá que actúan en representación de aquélla, sin necesidad de acuerdo expreso.

4. En cualquier caso, y aún cuando no estuviere previsto en los Estatutos, la Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

Artículo 178

1. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes.

2. Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada en el artículo 126 de este Reglamento para la de la cuenta del procedimiento reparcelatorio, y se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

SECCIÓN 7

CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 179

1. El acuerdo de aprobación del proyecto de compensación producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Compensación y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por la Administración actuante.

Artículo 180

1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aún cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación.

SECCIÓN 8
RESPONSABILIDAD
DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y DE SUS MIEMBROS

Artículo 181

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en este Reglamento, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

3. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. El procedimiento de expropiación será el establecido en este Reglamento para actuaciones aisladas.

Artículo 182

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, y de las demás obligaciones que resulten del plan de ordenación, de las bases de actuación o del presente Reglamento.

2. En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

Artículo 183

1. Cuando en el ejercicio de sus atribuciones la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo, en su caso, la reparcelación o imponer el sistema de expropiación.

2. En cualquier caso la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiese podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

3. Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la Junta de Compensación responsables de los actos o acuerdos sancionados, podrá solicitarse de la Administración la exacción por la vía de apremio.

SECCIÓN 9 IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 184

Contra los acuerdos de la Junta de Compensación, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de quince días, sin perjuicio de los de carácter interno que, en su caso, establecieren los Estatutos.

Artículo 185

Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.

CAPÍTULO III SISTEMA DE COOPERACIÓN

SECCIÓN 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 186

1. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.

2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10 por 100 del aprovechamiento medio, participará en dichos costes en esa proporción.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.

4. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente.

Artículo 187

1. Cuando las obras de urbanización se realicen por contrato, será de aplicación preferente el sistema de concurso-subasta.

2. Si la Administración actuante hubiera creado una sociedad urbanizadora con capital perteneciente a la misma o participare mayoritariamente en una Empresa mixta con igual finalidad, la ejecución de las obras podrá llevarse a cabo por tales Empresas o Sociedades, sin necesidad del trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía económica de la obra de urbanización.

Artículo 188

1. Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. Cuando la reparcelación sea innecesaria, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

3. En el supuesto del número anterior, el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.
- b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

Artículo 189

1. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración actuante.

2. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio.

Artículo 190

1. La Administración podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados.

2. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.

3. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor de la Administración anualmente el tipo de interés básico del Banco de España.

4. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento o fraccionamiento de sus cuotas.

SECCIÓN 2

ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS DE COOPERACIÓN

Artículo 191

1. En el sistema de cooperación, los propietarios de las fincas de un polígono o unidad de actuación podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

2. Las asociaciones administrativas de cooperación se formarán por iniciativa de los propietarios o de la Administración actuante.

Artículo 192

1. Las asociaciones administrativas de cooperación estarán constituidas por los propietarios de bienes que se incorporen a las mismas dentro de un polígono o unidad de actuación. La pertenencia a una asociación será voluntaria pero no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.

2. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación serán sometidos a la aprobación de la Administración actuante. Acordada, en su caso, la aprobación, se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Los propietarios constituidos en asociación elegirán de entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

4. Los acuerdos de la asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, ejercitando voto personal.

Artículo 193

Serán funciones de las asociaciones administrativas de cooperación las siguientes:

- a) Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del plan en el polígono o unidad de actuación de que se trate.
- b) Auxiliar a la Administración con la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.
- c) Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.
- d) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.
- e) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.
- f) Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación.

CAPÍTULO IV SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

SECCIÓN 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 194

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- b) Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución del Plan de que se trate.

Artículo 195

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en este Reglamento, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

Artículo 196

1. En todo caso la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

2. Cuando en la superficie delimitada existan bienes de dominio público y el destino de los mismos según el planeamiento sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Patrimonio del Estado o, en su caso, en la legislación de régimen local.

3. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie delimitada se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten del planeamiento.

SECCIÓN 2
LA EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA EJECUCIÓN
DE LOS SISTEMAS GENERALES Y PARA ACTUACIONES AISLADAS
EN SUELO URBANO

Artículo 197

1. La expropiación forzosa para la adquisición de suelo y otros bienes o derechos, con el fin de ejecutar los sistemas generales o alguno de sus elementos, se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

A tal efecto, el órgano expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, formulará la relación de propietarios con descripción de los bienes y derechos afectados conforme a los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y la someterá a información pública por plazo de quince días, a los efectos y las consecuencias del artículo 17 de la propia Ley. Transcurrido el trámite de información pública, y previo análisis de las alegaciones y rectificaciones que procedan, la Administración actuante aprobará la relación, siguiéndose los trámites con quienes aparezcan en ella como titulares de los bienes o derechos.

2. Lo dispuesto en el número anterior será aplicable también a las expropiaciones requeridas para las actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 198

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, con las especialidades contenidas en el artículo 198 de la Ley del Suelo.

SECCIÓN 3
PROCEDIMIENTO DEL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 199

1. La ejecución del Plan por el sistema de expropiación en un polígono o unidad de actuación determinado requerirá que la Administración actuante, además de proceder a la delimitación de su ámbito territorial, formule, conforme a lo previsto en la legislación de expropiación forzosa, una relación de los propietarios existentes en dicho ámbito, con la descripción de los bienes y derechos afectados.

2. Para la determinación de los propietarios de bienes o titulares de derechos en un polígono de expropiación, a efectos de la relación señalada en el número anterior, se estará a lo que resulte de los Registros públicos.

3. El acuerdo de delimitación y la relación a que aluden los dos números anteriores serán sometidos a información pública por plazo de quince días.

4. A la vista de las alegaciones formuladas por los interesados, y previas las comprobaciones pertinentes, se resolverá sobre la aprobación definitiva de la delimitación.

5. Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditare en legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.

Artículo 200

1. Una vez delimitado un polígono de expropiación, no podrán levantarse construcciones sobre su superficie ni modificarse las existentes.

2. No obstante, en supuestos concretos y excepcionales, el Organismo expropiante podrá autorizar expresamente alguna o algunas obras, de cuya autorización se dará cuenta al Ayuntamiento a los efectos de concesión de la oportuna licencia, en caso de que la Administración municipal no sea la expropiante.

Artículo 201

1. En el sistema de expropiación, el expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. Si se optare por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el polígono o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, pero los criterios de valoración serán los establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollen.

3. Si el Órgano urbanístico optare por el procedimiento de tasación conjunta, se seguirá la tramitación regulada en los artículos siguientes:

Artículo 202

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

- a) Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.
- b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
- d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el *Boletín Oficial del Estado*, en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el Órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. La Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a la que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Ley del Suelo.

9. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Artículo 203

1. La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 204

Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el número 2 del artículo 202 no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

SECCIÓN 4 PAGO DEL JUSTIPRECIO

Artículo 205

1. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, aporten los títulos justificativos de su derecho, completados por certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en tales títulos. Si existieren cargas, deberán comparecer también los titulares de las mismas.

2. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes lo hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 206

1. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurriera alguno de los supuestos del artículo 51 del Reglamento de Expropiación Forzosa, la Administración consignará el importe del mismo en la Caja General de Depósitos.

2. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las

reclamaciones iniciadas, se registrá por los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

Artículo 207

1. El pago del justiprecio, tanto en las expropiaciones por aplicación del sistema de este nombre como en las individualizadas, se realizará en efectivo o bien de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

2. En el caso de actuaciones urbanísticas de promoción pública en nuevos polígonos para la creación de suelo urbanizado, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar por la Administración expropiante, siempre que exista conformidad de los expropiados, con parcelas resultantes de la propia actuación.

Artículo 208

1. El acuerdo de los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización requerirá ofrecimiento por escrito de la Administración a petición, también por escrito, del particular expropiado.

2. En ambos casos el particular o la Administración respectivamente, comunicará a la otra parte la decisión adoptada en plazo de quince días, contados a partir de la fecha del ofrecimiento o de la petición.

3. Aceptado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, la Administración actuante levantará acta en la que se hagan constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio.

4. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca por un valor equivalente al consignado en el acta.

5. La Administración expropiante otorgará la correspondiente escritura pública, en favor del expropiado, sin que para ello precise ninguna aprobación o autorización, en su caso, de Órganos de la Administración del Estado.

6. No se efectuará el pago del justiprecio en la forma que se regula en este artículo sin la previa petición del expropiado.

7. La finca adjudicada en pago de la expropiada se entregará libre de cargas.

8. El expropiado, si no estuviere conforme con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico.

SECCIÓN 5 TOMA DE POSESIÓN

Artículo 209

1. Una vez efectuado el pago o consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.

2. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones a que se refiere el artículo siguiente,

deberán ir acompañados, en su caso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.

3. Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tomada en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia, a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante.

Artículo 210

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

2. La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

3. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, estos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

4. En el supuesto de que una vez finalizado totalmente el expediente aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio Registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

5. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

SECCIÓN 6 CONCESIONES ADMINISTRATIVAS

Artículo 211

El Estado, las Entidades Locales y las Entidades urbanísticas especiales podrán ejecutar los Planes de ordenación a través de concesión administrativa, cuando el sistema de actuación sea el de expropiación.

Artículo 212

1. La concesión se otorgará mediante concurso que se tramitará con arreglo al procedimiento de contratación aplicable en razón de la Administración actuante.

2. Las bases del concurso para la concesión fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, de la Administración y de terceros, y, como mínimo, comprenderán los siguientes extremos:

- a) Plan cuya ejecución se conceda y polígono o unidad de actuación a que afecta.
- b) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar, expresando las que ha de entregar a la Administración y las que no se transfieran a ésta.
- c) Obras e instalaciones de la Administración cuyo uso temporal se entrega al concesionario.
- d) Plazo de ejecución de las obras y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a urbanizar, sin que este último pueda exceder de treinta años, salvo que

- por la Ley reguladora del servicio de que se trate se establezcan otras determinaciones.
- e) Situación respectiva de la Administración y el concesionario durante el plazo de concesión de explotación de los servicios, con especificación de las facultades de vigilancia que corresponden a la primera.
 - f) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes; reservas para edificios y servicios públicos, asistenciales y sociales; reservas para viviendas de protección oficial y para cesión de terrenos en régimen de derecho de superficie, y, en su caso, tarifas a aplicar por la explotación de los servicios concedidos, con descomposición de sus factores para los supuesto de revisión.
 - g) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como de las participaciones en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Administración concedente.
 - h) Canon de concesión, que podrá consistir en la entrega a la Administración de una participación en los beneficios del concesionario, bien sea en metálico o bien en terrenos edificables o edificados.
 - i) Deberes de conservación hasta su entrega, y de mantenimiento y conservación de los servicios hasta la terminación del plazo concesional.
 - j) Relaciones entre el concesionario y los propietarios de terrenos en el ámbito de ejecución del Plan y entre aquél y los adquirentes de solares edificables, hasta tanto se ejecute totalmente el Plan en la zona concedida.
 - k) Sanciones por incumplimiento y demoras.
 - l) Casos de resolución y caducidad y sus consecuencias.
 - m) Garantía de la concesión a cargo del concesionario, que no podrá ser inferior al 3 por 100 del importe total de las obras de ejecución, según el estudio económico financiero del Plan a ejecutar.
 - n) Las demás circunstancias que se deduzcan de la legislación general de contratos del Estado y de la de régimen local, cuyos preceptos serán aplicables como supletorios y en cuanto reguladores del procedimiento.

TÍTULO VI EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 213

Los programas de actuación urbanística tienen por finalidad la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado en el Plan general, sin que sean aplicables a otro tipo o categoría de suelo.

Artículo 214

1. Los programas de actuación urbanística tendrán que acomodarse a las características técnicas y a las magnitudes señaladas en el Plan general.
2. En todo caso, respetarán las previsiones del Plan general en cuanto a las dotaciones, servicios y equipamientos que afecten al ámbito territorial del programa.
3. Ningún programa de actuación urbanística podrá alterar usos previstos en el Plan general ni admitir usos declarados incompatibles por el mismo. Tampoco podrán establecer aquellos otros que resulten incompatibles con la estructura urbanística general del territorio.

CAPÍTULO II

ACTUACIONES PREPARATORIAS

Artículo 215³⁸

1. Las Entidades locales, de oficio o a instancia de parte, podrán acordar que se incorpore la totalidad o parte del suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización mediante la formulación de uno o varios programas de actuación urbanística.

2. *Derogat*

3. *Derogat*

4. La misma facultad corresponderá a las Mancomunidades, Agrupaciones y Consorcios en que intervenga cualquier Entidad local, cuando entre sus fines estén incluidos los urbanísticos y tengan a su cargo la gestión y ejecución de Planes o programas.

Artículo 216

1. El acuerdo a que se refiere el artículo anterior determinará si la formulación del programa de actuación urbanística ha de llevarse a cabo directamente por la propia Entidad que lo hubiere adoptado o mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

2. En el supuesto de formulación del programa de actuación urbanística por la Administración, la ejecución del mismo podrá, a su vez, llevarse a efecto directamente o convocando un concurso exclusivamente para ello.

3. Si la formulación del programa de actuación urbanística se adjudicase por concurso, la ejecución corresponderá, en todo caso, a quien resultara adjudicatario del mismo.

Artículo 217

1. Cuando se actúe a instancia de parte, las solicitudes de formulación de programas de actuación urbanística deberán presentarse ante la entidad local o urbanística especial competente, mediante escrito en el que se justifique la necesidad o conveniencia de la urbanización del suelo no programado, el tipo y carácter de la unidad urbanística y sus posibles localizaciones.

2. Si la Administración estima conveniente admitir a trámite tal solicitud, la someterá a información pública por plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia respectiva y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

3. En el anuncio se harán constar las zonas que se hayan considerado, en principio, aptas para la localización de las actuaciones.

4. Durante el período señalado en el número 2 de este artículo se podrán formular alegaciones fundadas en defectuosa apreciación de la clasificación, del suelo, falta de justificación de las actuaciones por disconformidad con lo prevenido en el plan general o inadecuación de las zonas designadas para la actuación pretendida.

5. Transcurrido el plazo de información, la Entidad local o urbanística especial competente rechazará o aceptará la solicitud y, en este último caso, acordará lo procedente en cuanto a formulación y ejecución del programa de actuación urbanística, de conformidad con las opciones señaladas en el artículo anterior.

Artículo 218

1. De acuerdo con las previsiones del Plan general, podrán formularse y ejecutarse programas de actuación urbanística, a instancia de parte, sin previa convocatoria de concurso, cuando se trate de la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, destinados a instalación de actividades productivas relevantes o de especial importancia, así como para la formación de polígonos industriales.

³⁸ Apartats 2 i 3 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

2. La solicitud correspondiente podrá presentarse en la Corporación local en cuyo territorio pretenda llevarse a cabo la actuación o, en su caso, en la Entidad especial urbanística actuante.

3. En el supuesto previsto en este artículo, será preceptivo acuerdo del Consejo de Ministros, que adoptará la forma de Real Decreto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y del competente por razón de la materia. La propuesta se formulará previo informe de la Corporación o Corporaciones locales afectadas, de la Comisión Central de Urbanismo y dictamen del Consejo de Estado.

4. En el Real Decreto, acordado en Consejo de Ministros, se determinará:

- a) La Entidad pública o persona privada, natural o jurídica, a quien directamente se adjudique la formulación y ejecución del programa de actuación urbanística.
- b) Las obligaciones que debe cumplir el adjudicatario, que, como mínimo, serán las establecidas en el artículo 146, número 3, de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO III FORMACIÓN Y APROBACIÓN

Artículo 219

1. Acordada la formulación y ejecución del programa de actuación urbanística mediante concurso, se redactarán las bases correspondientes, que habrán de contener las siguientes determinaciones:

- a) Las zonas aptas para la localización de las actuaciones.
- b) La magnitud de las superficies urbanizables.
- c) Las exigencias mínimas de planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que haya establecido el Plan general.
- d) Los usos generales a que se destina la actuación, estableciendo, si fuera procedente, un esquema de zonificación o la distribución cuantitativa de aquéllos.
- e) La obligación de los adjudicatarios de construir un porcentaje de edificación en plazos determinados.
- f) Los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones, si se estima procedente.
- g) Las garantías exigibles para responder tanto de la formación del programa como de su ejecución, distinguiendo unas y otras.
- h) Las sanciones que procedan en caso de incumplimiento.
- i) Las demás circunstancias que configuren cada actuación.

2. Las obligaciones que deben asumir los adjudicatarios, en la ejecución de los programas de actuación urbanística, se establecerán también en las bases del concurso y se referirán a los siguientes aspectos:

- a) Cesión gratuita a la Entidad local o, en su caso, a la urbanística especial competente, de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, con el alcance establecido en los artículos 12, 1, b), y 13, 2, b) y c), de la Ley del Suelo, o en cuantía mayor si así lo determinara el Órgano urbanístico actuante.
- b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.
- c) Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona de actuación, entre las redes señaladas en el número anterior y las generales del territorio.
- d) Previsión y ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación. Tratándose de uso residencial, consistirán como mínimo en la creación de espacios verdes públicos, incluidas la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en

los viales, si se previera, y en la construcción de Centros docentes, sociales y comerciales.

- e) Cesión gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento medio establecido para el territorio o zona a que se refiera la actuación, con su correspondiente suelo, una vez descontadas las cesiones del apartado a) de este número. Esta cesión podrá ser sustituida, si así constare en el acuerdo aprobatorio de las bases, por las mayores obligaciones que estableciera la Entidad actuante.
- f) Cualesquiera otras obligaciones que la Entidad local o urbanística especial dispusiere en función del destino de la actuación o de la relación entre ella y el suelo urbano o urbanizable programado, aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial concreto a que afecte la unidad que se programe.

3. Respecto a las obligaciones de planeamiento a cargo de los adjudicatarios, las bases establecerán las siguientes:

- a) Acompañar a la oferta un avance de planeamiento.
- b) Presentar en el plazo que se establezca el programa de actuación urbanística y, asimismo, el Plan parcial que los desarrolle, si se hubiere de ejecutar en una sola etapa, o el primero de los Planes parciales, si se previera la ejecución en varias etapas.
- c) Completar el planeamiento en los plazos que se señalen o, en su defecto, en función del programa de actuación urbanística, redactando y presentando los correspondientes Planes parciales y proyectos de urbanización, así como los documentos relativos a la reparcelación si procediere.
- d) Incluir los programas de edificación.

Artículo 220³⁹

1. Elaboradas las bases, la Entidad local o urbanística especial que las haya redactado otorgará su aprobación inicial, sometiénolas a información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia o provincias a que afecte la actuación. Igualmente deberá publicarse el anuncio al menos en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia o provincias afectadas.

2. *Derogat*

3. *Derogat*

Artículo 221

1. Aprobadas las bases, se convocará el correspondiente concurso, con un plazo mínimo de dos meses y máximo de cuatro para la presentación de ofertas y del avance de planeamiento.

2. Los concursantes, en sus ofertas, podrán mejorar las condiciones establecidas en las bases, tanto en los aspectos técnicos como en los económicos, haciendo constar, razonadamente, en qué consisten esas mejoras.

3. La adjudicación del concurso se producirá dentro del plazo de cuatro meses, contado a partir de la fecha de la apertura de las proposiciones. En el acuerdo de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable, si no hubiere sido establecido en las bases. En el mismo acuerdo se aprobará el avance de planeamiento, con las modificaciones que, en su caso, procedieran.

4. La adjudicación del concurso se otorgará por la misma entidad que lo convocó.

³⁹ Apartats 2 i 3 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 222

1. El adjudicatario del concurso presentará, en el plazo establecido en las bases, el correspondiente programa de actuación urbanística, de acuerdo con el avance de planeamiento aprobado.

2. *Derogat*⁴⁰

3. Las Entidades locales o urbanísticas especiales sólo podrán denegar la aprobación inicial o provisional del programa de actuación urbanística cuando no se ajuste a los requisitos contenidos en las bases o a las determinaciones del Plan general. Podrán suspender el trámite hasta que se complete el expediente si faltare alguno de los documentos preceptivos señalados en las bases.

4. La falta de presentación del programa dentro del plazo establecido en las bases dará lugar a la resolución de la situación constituida.

Artículo 223

1. La formulación del programa de actuación urbanística directamente por la propia Administración actuante se someterá a las mismas normas de competencia y procedimientos para su tramitación y aprobación que en los supuestos de convocatoria de concurso.

2. Asimismo se aplicarán las mismas reglas de competencias y procedimiento cuando se trate del supuesto excepcional previsto en el número 2 del artículo 149 de la Ley del Suelo.

CAPÍTULO IV EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 224

1. Las determinaciones de los programas de actuación urbanística se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes parciales, cuya aprobación podrá ser simultánea a la de aquellos.

En todo caso, se tramitarán y aprobarán conjuntamente el programa de actuación urbanística y el Plan parcial de la primera etapa o, en su caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.

2. La ejecución de los Planes parciales se ajustará al sistema de actuación que se haya establecido. Los adjudicatarios, en todo caso, se obligan a cumplir las obligaciones que, no hallándose especificadas en las bases, sean consecuencia del sistema aplicable.

3. En la ejecución de los sistemas generales que afecten a los enlaces con los del resto del Municipio o Municipios en que se localice la actuación, se podrá utilizar la expropiación con independencia del sistema de actuación que se haya establecido para la ejecución del programa de actuación urbanística en su ámbito territorial propio.

Artículo 225

1. La Administración actuante dispondrá de las facultades precisas para vigilar e inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación, así como para fiscalizar la contabilidad de los adjudicatarios en los supuestos de que las bases establecieran precios máximos de venta de terrenos o de edificaciones o alquiler de las mismas.

2. La oposición del adjudicatario al ejercicio de tales facultades de la Administración podrá presumirse como incumplimiento grave de las obligaciones contraídas, con los

⁴⁰ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

efectos señalados en el artículo 227.1 de este Reglamento. En todo caso la resistencia será sancionada económicamente, sin perjuicio de las demás atribuciones de la Administración.

Artículo 226

1. La aprobación de un programa de actuación urbanística implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

2. Para las actuaciones expropiatorias, cuando fueren necesarias, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y en este Reglamento.

Artículo 227

1. El incumplimiento por los adjudicatarios de las obligaciones en la ejecución de los programas de actuación urbanística dará lugar a la caducidad del programa con relación a la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

2. Derogat⁴¹

3. Las Entidades locales o urbanísticas especiales, cuando se haya resuelto la relación constituida con el adjudicatario de un programa de actuación urbanística, podrán acordar la ejecución directa respecto de la parte que haya quedado pendiente o convocar nuevo concurso para adjudicar lo que reste por ejecutar del programa. En tal concurso no se admitirán ofertas para programar otras zonas del territorio.

4. La Entidad administrativa que convocó el concurso podrá asumir la ejecución a título sustitutorio en caso de incumplimiento del adjudicatario, cargándole los gastos que se produzcan. El importe de estos gastos será exigible por vía de apremio.

5. Cuando el incumplimiento consistiera en la percepción de precios de suelo o de edificación superiores a los señalados en las bases, se impondrá la multa que proceda, con independencia de pasar el tanto de culpa a los Tribunales de Justicia, y sin perjuicio de la devolución a los adquirentes de lo cobrado indebida o excesivamente.

⁴¹ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

§28

REAL DECRETO 2187/1978, DE 23 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO Y APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

(fragment)

(BOE núm. 223, de 18 de setembre de 1978)

REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA¹

TÍTULO PRIMERO INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

(...)

CAPÍTULO II DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

(...)

SECCIÓN 2ª DEL ESTADO RUINOSO DE LAS CONSTRUCCIONES

(...)

Artículo 18²

a) La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.

b) También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

¹ Cal tenir en compte que els art. 18 a 28 d'aquest Reglament són d'aplicació supletòria a les Illes Balears, sempre que sigui compatible amb la LOUS (§9) i la resta de disposicions vigents, i en tant no la desplaci la normativa de desplegament reglamentari a què es refereix la DF 2a LOUS.

Pel que fa a l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (*BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015*).

² *Vid.* art. 119 i 120 LOUS (§9), que regulen la declaració d'estat ruïnós i el procediment per a la seva declaració.

Artículo 19

1. Si el procedimiento se iniciara a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

2. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición al edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

3. Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.

Artículo 20

1. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente, y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble.

Artículo 21

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.

Artículo 22

1. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

2. La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

3. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

Artículo 23

1. La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordara lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

- c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

2. En los dos últimos casos del número anterior, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

Artículo 24

1. La resolución del expediente se notificara a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado.

2. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo, y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente.

3. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Artículo 25

La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el Registro de Edificación Forzosa, cuando exista.

Artículo 26³

1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales. Los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3. El Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes.

Artículo 27

1. Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

2. No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo, o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

³ Vid. art. 121 LOUS (§9), relatiu a la ruïna física imminent.

3. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

Artículo 28

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

§29

DECRETO 635/1964, DE 5 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN FORZOSA Y REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES

(BOE núm. 73, de 25 de març de 1964)¹

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis, en sus artículos ciento cuarenta y dos a ciento cincuenta y uno, sobre «Fomento de la Edificación», contiene las normas relativas a los plazos de construcción y enajenación forzosa.

En lo esencial, la citada Ley hace suyas las disposiciones de la de Solares de quince de mayo de mil novecientos cuarenta y cinco, con alguna modificación de importancia, entre las que debe citarse la que determina que el precio de la subasta del solar sujeto a enajenación forzosa será el «valor urbanístico» del mismo.

En el artículo cuarto de la Ley de veintiuno de julio de mil novecientos sesenta y dos, se dispone que el incumplimiento de la obligación de edificar determina «inmediatamente» la iniciación del procedimiento de enajenación forzosa, especialmente tipificado por el carácter de «carga real», autorizándose al Ministerio de la Vivienda para reglamentar el citado procedimiento, así como la actuación y competencia de los órganos correspondientes.

De otra parte, el Decreto de veintitrés de mayo de mil novecientos cuarenta y siete, que aprobó el Reglamento de la Ley de Solares, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, se aplica actualmente para completar los preceptos de la Ley del Suelo en cuanto no sea contradictorio con ésta, con las naturales dificultades de interpretación y aplicación de los preceptos vigentes en materia tan delicada y de la que depende, en buena parte, el normal desarrollo y renovación urbana de nuestras ciudades, situación que aconseja la publicación de un texto reglamentario de la Ley del Suelo en la materia de edificación forzosa.

Con esta necesidad, la de regularizar al máximo la aplicación de la política del Suelo, dotando a la misma de un instrumento rápido y eficaz, sin perjuicio de las más amplias garantías, que impulse la construcción de los «solares» evitando así una situación de los mismos que es perjudicial al interés público y en algunos casos con finalidades altamente

¹ Aquest Decret ha estat modificat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, pel qual s'aprova la taula de vigències dels reglaments de planejament, gestió urbanística, disciplina urbanística, edificació forçosa i Registre Municipal de Solars i Reparcel·lacions, en execució de la disposició final única del Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (BOE núm. 66, de 18 de març) i pel RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística (BOE núm. 175, de 23 de juliol).

Cal tenir en compte que, d'acord amb la DF 3a LOUS (§9), aquest Decret 635/1964, de 5 de març, continua sent aplicable, supletòriament i en tot allò que sigui compatible amb LOUS i la resta de disposicions vigents, mentre no el desplaçi el desplegament reglamentari que, d'acord amb la DF 2a LOUS, correspon als consells insulars.

Pel que fa a l'àmbit de l'illa de Mallorca, *vid.* Reglament general de la LOUS per a l'illa de Mallorca (BOIB núm. 66, de 30 d'abril de 2015).

especulativas. De esta situación se originan las edificaciones alejadas de los núcleos urbanos y de los centros de trabajo, aparte de exigir muy onerosas inversiones en la dotación de los servicios públicos indispensables.

Con los solares deben «reconstruirse» las edificaciones ruinosas, inhabitables, derruidas o inadecuadas. Sin ello resulta imposible la renovación de las ciudades; y un envejecimiento progresivo impide que pueda disfrutarse dentro del casco de los beneficios que para las viviendas se deriva del aumento del nivel de vida.

En servicio de estas finalidades y de la eficacia de la reglamentación más conveniente, el Ministerio de la Vivienda realizó en mil novecientos sesenta y dos una encuesta para conocer los resultados de la aplicación de la llamada legislación de solares, comprobándose que los preceptos de ésta apenas han sido aplicados y el Registro Municipal de Solares no ha cumplido los objetivos que aconsejaron su establecimiento. En las contestaciones de la encuesta se alude expresa o implícitamente a las dificultades del procedimiento establecido, así como a la particular de los Ayuntamientos para una intervención activa en la exigencia de la obligación de edificar y, en su defecto, de proceder a la enajenación forzosa de los solares. El conocimiento detallado de la situación ha permitido la revisión correspondiente, en el marco de la Ley del Suelo y conforme a la autorización de la de veintiuno de julio de mil novecientos sesenta y dos, arbitrándose un nuevo procedimiento y las oportunas medidas contra las habilidades dilatorias en el cumplimiento del deber de edificar al suprimir el derecho de retención verdaderamente incompatibles con dichos objetivos.

La edificación forzosa cuenta en nuestra legislación con remotos precedentes. La doctrina cita a este respecto la Ley VII, Libro III, Título XIX de la Novísima Recopilación y en las clásicas Ordenanzas de Edificación de los Ayuntamientos se ha procurado, dentro de lo limitado de sus medios coercitivos, obligar a la construcción de los solares. La más reciente legislación extranjera constituye un testimonio de la importancia de los problemas de la política del Suelo y de la necesidad de movilización de éste, conforme a su propio destino. Finalmente, con la reglamentación que se propone no se trata, indiscriminadamente, de «rellenar» los cascos urbanos con suficiente densificación, porque ello quizá provocaría graves repercusiones en el tráfico. Este es un problema de planeamiento y en los Planes de Ordenación ha de preverse; tampoco se esperan soluciones mágicas de resultados sorprendentes: los programas de actuación han de modular, serenamente, las etapas de la edificación. Lo que ha de evitarse es que se perpetúe, con regocijo de los especuladores, una situación gravemente dañosa.

El presente Reglamento se ha limitado a desarrollar y coordinar la Ley del Suelo y la de veintiuno de julio de mil novecientos sesenta y dos. Un minucioso examen de la jurisprudencia ha permitido matizar los problemas, para cuya solución una directiva pragmática ha inspirado todos los preceptos. La existencia de dos procedimientos para ejecutar la enajenación forzosa, uno el de la Ley del Suelo y otro el establecido en la de Valoraciones, tiene muchos precedentes en nuestra legislación procesal e hipotecaria, dará flexibilidad al sistema y ha de permitir también la resolución de las dificultades que se derivan de la diversidad de situaciones jurídico-privadas. En uno y otro sólo se ha pretendido el máximo respeto a la propiedad privada, con el cumplimiento por la misma de sus funciones sociales en razón de la naturaleza particular de los bienes y de los fines propios que deben satisfacer en servicio de los intereses de la comunidad.

La urgencia del problema se ha puesto de relieve por la Ley ciento noventa y siete/mil novecientos sesenta y tres, de veintiocho de diciembre, sobre Centros y Zonas de interés turístico nacional, que en su artículo veintiuno-uno, f, se refiere al procedimiento de enajenación forzosa de la Ley del Suelo y, por consiguiente, será aplicable a dichos casos el presente Reglamento.

En su virtud, a propuesta del Ministro de la Vivienda, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día siete de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN FORZOSA Y REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES²

CAPÍTULO PRIMERO DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR

Artículo 1. De la obligación general de edificar³

1. Los propietarios de inmuebles que tengan la calificación jurídica de solares a efectos de su edificación forzosa conforme a la Ley del Suelo y disposiciones complementarias, deberán llevarla a efecto en los plazos determinados por los planes, proyectos de urbanización o expropiación, programas de actuación o acuerdos de declaración de interés inmediato.

2. *Derogat⁴*

Artículo 2. Constancia en los documentos urbanísticos⁵

Derogat

Artículo 3. De las declaraciones de edificación forzosa de interés inmediato⁶

Derogat

Artículo 4. De las construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas⁷

Derogat

CAPÍTULO II DE LOS INMUEBLES SUJETOS A EDIFICACIÓN FORZOSA⁸

(...)

² Cal tenir en compte que aquesta disposició s'ha d'entendre derogada pel RD 1093/1997, de 4 de juliol, esmentat en la nota 1, en tot allò que contengui referències al Registre de la Propietat.

³ *Vid.* art. 111 LOUS (§9).

⁴ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

⁵ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

⁶ Ídem nota anterior.

⁷ Ídem nota 5.

⁸ Articles 5 a 7 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y OTROS INMUEBLES DE EDIFICACIÓN FORZOSA

Artículo 8. De las obligaciones de los Ayuntamientos y subrogación en las mismas⁹

1. En los Ayuntamientos se llevará preceptivamente un «Registro de Solares y otros inmuebles de edificación forzosa»,¹⁰ a cargo del Secretario, bajo la inspección del Alcalde, en alguno de los casos siguientes:

- a) Que el municipio tenga aprobado el Plan General de Ordenación Urbana.
- b) Que tenga más de veinte mil habitantes; y
- c) En los casos no comprendidos en los apartados anteriores, cuando así se haya acordado por Decreto del Consejo de Ministros o se acuerde en el futuro a propuesta del Ministro de la Vivienda.
2. *Derogat*
3. *Derogat*
4. *Derogat*

Artículo 9. Del plazo de edificación que implica inclusión en el Registro¹¹

Derogat

Artículo 10. Del contenido del Registro municipal

1. El Registro municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:
 - a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
 - b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de estos.
 - c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
 - d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
 - e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
 - f) Referencia a los datos de inscripción en dicho Registro.
 - g) Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
 - h) Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.
 - i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble; y
 - j) Valor urbanístico de la finca, señalado conforme a lo dispuesto en el artículo ciento cuarenta y cinco y concordantes de la Ley del Suelo; y valoración de los demás elementos del inmueble si procede.
2. Se hará constar la resolución firme que declare incumplida la obligación de edificar, así como que dicha resolución se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo cuarto de la Ley de veintiuno de julio de mil novecientos sesenta y dos.
3. En su caso, se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento.
4. Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

⁹ Apartats 2, 3 i 4 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

¹⁰ *Vid.* art. 112 LOUS (§9).

¹¹ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

Artículo 11. De la forma de llevar el Registro

1. El Registro se llevará por medio de libros encasillados y foliados conforme al modelo aprobado por el Ministerio de la Vivienda.
2. El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el Alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.
3. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado.
4. *Derogat*¹²

Artículo 12. De la publicidad del Registro

1. El Registro será público.
2. Conforme a lo dispuesto en el artículo cuarenta y tres de la Ley del Suelo, cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

Artículo 13. De la incoación del expediente de la inclusión en el Registro

El expediente de inclusión de una finca en el Registro municipal se incoará:

- a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
- b) A requerimiento de órgano urbanístico; de oficio o a instancia de otro Organismo público; y
- c) A instancia de cualquier persona.

Artículo 14. De la solicitud y requerimiento para inclusión de fincas

1. La solicitud de inclusión de una finca en el Registro municipal contendrá las circunstancias prevenidas en el artículo diez de este Reglamento, en su número uno apartados a), b), c), d), f), e i). Asimismo expresará las causas que a juicio del solicitante determinen la inclusión.
2. El requerimiento del órgano urbanístico contendrá dichas circunstancias, en cuanto fueren conocidas, y el Ayuntamiento completará las restantes según la determinación de las mismas en el artículo diez.

Artículo 15. De la tramitación del expediente

1. El expediente se tramitará conforme a las normas siguientes:
 - a) Conocerá del mismo el Ayuntamiento en cuyo término radique el inmueble.
 - b) La incoación se notificará al propietario de la finca, a los arrendatarios, inquilinos u ocupantes de la misma y, además, a los titulares de derechos reales y situaciones jurídicas inscritas o anotadas en el Registro de la Propiedad. Asimismo se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el periódico oficial del mismo, si lo tuviere; en todo caso se comunicará a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda.
 - c) Las notificaciones y la comunicación deberán practicarse dentro de los ocho días a partir del siguiente a la adopción del acuerdo; el anuncio permanecerá en el tablón durante el mismo plazo y el del periódico oficial se insertará en el primer número que se publique a partir de la indicada fecha.
 - d) Dentro de los quince días siguientes a la notificación individual, podrán alegar los interesados, ante el Ayuntamiento, lo que tuvieren por conveniente, y aportar o proponer las pruebas oportunas. Cuando no hubiere sido posible practicar

¹² Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

notificación personal, el plazo se computará a partir de la publicación del anuncio en el tablón o en el periódico oficial, en su caso; y

- e) Transcurrido el plazo de reclamaciones y practicadas las pruebas que hubieren sido declaradas pertinentes, el Alcalde, previo informe de los Servicios Jurídicos y de los Técnicos, si los hubiere, y, en su defecto, de Letrado y Arquitecto hábiles para emitirlo, someterá la propuesta de resolución al Ayuntamiento en la sesión más próxima. En todo caso debe recaer acuerdo dentro del plazo de seis meses desde la incoación del expediente, y si no se adoptare habrá lugar a la subrogación prevenida en el artículo ocho, párrafo dos de este Decreto.

2. El acuerdo será notificado al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, comunicado al órgano requirente, si lo hubiere, y a la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda, y publicado en la forma indicada en el apartado c) de este artículo.

Artículo 16. De los recursos¹³

Derogat

Artículo 17. De los recursos en casos de requerimiento contra acuerdos de la Comisión provincial¹⁴

Derogat

Artículo 18. De la inclusión de la finca en el Registro y de sus efectos

1. La inclusión de un inmueble en el Registro se practicará en virtud del acuerdo municipal, que será ejecutivo, o del que, por subrogación o en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior adopte la Comisión provincial de Urbanismo.

2. Dicha inclusión se hará constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida de oficio o a instancia de cualquier interesado, por el Secretario mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de la finca. Si los inmuebles no constaren inscritos, se extenderá nota marginal preventiva que caducará a los tres años de su fecha.

3. En la nota marginal se consignará breve referencia a los datos del Registro municipal. La nota se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan, y se cancelará, por caducidad transcurridos cinco años desde su fecha, si no constare en el Registro de la Propiedad asiento acreditativo de modificación del plazo o del procedimiento de enajenación forzosa.

Artículo 19. De la anotación preventiva

1. Si el inmueble no estuviere inmatriculado en el Registro de la Propiedad, o no constare a nombre de su propietario, se extenderá anotación preventiva, que caducará, en su caso, a los cuatro años de su fecha, y el Alcalde requerirá a los interesados para que aporten la documentación necesaria para subsanar aquel defecto en el plazo de un mes.

2. Si lo incumplieren, se incoará el procedimiento oportuno en nombre del propietario y a su costa para practicar dicha inscripción. Todo ello sin perjuicio de la continuación del expediente.

Artículo 20. De la valoración

1. En el expediente de inclusión de una finca en el Registro, la Administración señalará el «valor urbanístico» del suelo a efectos de la subasta, conforme al artículo ciento cuarenta y cinco de la Ley de doce de mayo de mil novecientos cincuenta y seis.

¹³ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

¹⁴ Ídem nota anterior.

2. Asimismo se determinará, en su caso, la valoración de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.

3. A tal fin se aplicarán los preceptos de la legislación de expropiación forzosa.

CAPÍTULO IV PLAZOS DE EDIFICACIÓN Y SUS PRÓRROGAS

Artículo 21. Regla general

La transmisión de una finca incluida en el Registro municipal de solares y otros inmuebles de edificación forzosa no alterará los plazos y condiciones de dicha edificación, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.¹⁵

Artículo 22. De la prórroga del plazo de edificación¹⁶

Derogat

Artículo 23. De los plazos especiales de edificación¹⁷

Derogat

Artículo 24. De los plazos por razón de obras de urbanización o de cooperación urbanística¹⁸

Derogat

CAPÍTULO V DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE EDIFICAR

Artículo 25. De la declaración del incumplimiento

1. Transcurrido el plazo de edificación o incumplidas las condiciones impuestas, entre ellas la de iniciar la construcción o desarrollarla al ritmo normal previsto, el Ayuntamiento, por propia iniciativa, a requerimiento del órgano urbanístico competente o en virtud de denuncia, declarará incumplida la obligación de edificar.

2. A la tramitación se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos quince a diecisiete de este Reglamento.

Artículo 26. De la constatación en el Registro de la Propiedad

Firme en vía gubernativa el acuerdo que declara incumplida la obligación de edificar, el Alcalde remitirá al Registro de la Propiedad testimonio del expediente incoado, en el que se transcribirán los particulares que acrediten el cumplimiento de los trámites reglamentarios y, literalmente, las resoluciones correspondientes.

Artículo 27. De los efectos del incumplimiento de la obligación de edificar¹⁹

1. La resolución que declare el incumplimiento de la obligación de edificar se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca.

¹⁵ Vid. art. 114 LOUS (§9).

¹⁶ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

¹⁷ Ídem nota anterior.

¹⁸ Ídem nota 16.

¹⁹ Vid. art. 113 LOUS (§9).

2. La situación de enajenación forzosa del inmueble tendrá a todos los efectos legales el carácter de carga real y se consignará en las certificaciones que de la finca se expidan.

3. Constatada dicha situación en el Registro, el Registrador comunicará de oficio al Ayuntamiento, mientras no conste la terminación del procedimiento, o no se cancele la nota, los cambios de titularidad y las modificaciones objetivas de la finca que se inscriban.

CAPÍTULO VI DE LA ADQUISICIÓN DIRECTA DE LAS FINCAS²⁰

(...)

CAPÍTULO VII DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA²¹

(...)

CAPÍTULO VIII DE LA EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA²²

(...)

CAPÍTULO IX DE LA REVERSIÓN

Artículo 44. De la reversión a favor del expropiado

1. Si el propietario de una finca adquirida conforme a los preceptos de este Reglamento incumpliere las obligaciones contraídas en orden a la edificación, el Ayuntamiento lo declarará así por propia iniciativa, a requerimiento de órgano urbanístico o por denuncia de cualquier interesado.

2. Dentro del plazo de dos meses, a partir de la fecha de la notificación de dicho acuerdo, y conforme al artículo ciento cincuenta y uno de la Ley del Suelo, el propietario en cuyo nombre se otorgó la escritura de enajenación forzosa podrá ejercitar el derecho de reversión siempre que se comprometa a iniciar o seguir la construcción en el plazo previsto y que, en su caso, garantice el cumplimiento de la obligación en la forma prevenida en la Ley del Suelo.

3. A los efectos del número tres de dicho artículo se estimarán construcciones aprovechables las efectuadas conforme a proyecto debidamente aprobado.

4. *Derogat²³*

Artículo 45. De la adquisición por Ayuntamiento u Organismo urbanístico²⁴

Derogat

²⁰ Articles 28 a 30 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²¹ Articles 31 a 41 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²² Articles 42 i 43 derogats pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²³ Apartat derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²⁴ Article derogat pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

*DISPOSICIONES ADICIONALES*²⁵

(...)

*DISPOSICIÓN TRANSITORIA*²⁶*DISPOSICIÓN FINAL DEROGATORIA*²⁷

²⁵ DA 1a i 2a derogades pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²⁶ Disposició derogada pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

²⁷ Disposició derogada pel RD 304/1993, de 26 de febrer, esmentat en la nota 1.

ÍNDICE ANALÍTICO

A**Acció pública**

- Concepte i naturalesa: **§4** art. 48.1 **§9** art. 14.1
- Dret del ciutadà: **§4** art. 4 *f*
- En relació als convenis urbanístics: **§9** art. 21.5
- Persones interessades: **§9** art. 14.2,3
- Terminis d'exercici: **§4** art. 48.2 **§9** art. 14.1

Activitat urbanística

- Concepte: **§9** art. 2
- Direcció i control: **§9** art. 4
- Finalitats i atribucions: **§9** art. 3
- Gestió: **§9** art. 13

Activitats (licències): **§9** art. 136.3 **§18** art. 178

Actuacions urbanístiques: **§4** art. 14 **§9** art. 29, 73, 76, 129

Agents de l'edificació: **§6** art. 8-16

Aprofitament urbanístic: **§9** art. 33.1, 40.2,3, 41 *a*, 73.4, 79, 100, 111 **§10** art. 17

Arxiu d'Urbanisme: **§2** art. 3.6 **§9** art. 36.2, 53.2, 58.1, 63.1, 74.2 *c*, DA 1a, DF 2a

Assentaments en el medi rural: **§9** art. 24, 26, 30.2, 42.2, 45.2 *i*, DA 8a

Avaluació ambiental estratègica: **§7** art. 13 bis **§8** art. 85 **§9** art. 36.1 *e*, 38, 44, 45, 54, 61

Avaluació d'edificis

- Conservació d'edificacions* →
- Conservació d'urbanitzacions* →

C

Catàlegs d'elements i espais protegits: **§9** art. 47

Cèdules d'habitabilitat: **§9** DT 6a **§23** art. 7-14

Cessions: **§4** art. 16 **§9** art. 32, 33, 73, 75, 82, 84.1, 96, 100 *b*, 100 *e*, DA 6a **§19** art. 77

Clavegueram

- Xarxa de sanejament* →

Comunicació prèvia: **§9** art. 136, 141, 143, 144

Consells insulars (competències): **§1** art. 70, 72 **§2** art. 1 **§3** art. 1 **§7** art. 10, 13, 17
§9 art. 15, 53, 55, 157, DF 2a

Conservació d'edificacions: §4 art. 9 §5 art. 4 §9 art. 117, 118, 184, DA 10a

Conservació d'urbanitzacions: §9 art. 115 §21 art. 4

Consell Consultiu de les Illes Balears: §9 art. 59.2 §10 art. 37

Consell de Govern: §7 art. 7, 17 §8 DA 5a §9 art. 137, DA 4a §10 art. 26

Consortis

Entitats urbanístiques especials →

Consulta urbanística

En sòl urbanitzable: §4 art. 8.3 §9 art. 13.3

Sobre les determinacions del planejament: §9 art. 63

Convenis urbanístics

Concepte: §9 art. 18.1

De gestió: §9 art. 20

De planejament: §9 art. 19

Límits: §4 art. 6.3 §9 art. 18.4

Objecte: §9 art. 18.3

Principis: §9 art. 18.2

Publicitat i impugnació: §9 art. 21

Compensació

Gestió urbanística →

Cooperació

Gestió urbanística →

D

Declaració d'interès general: §8 Annex I §10 art. 26, 30.3, 37 §12 art. 94, DA 2a

Demolició: §9 art. 134.1 f

Restabliment de l'ordre jurídic pertorbat →

Deures: §4 art. 9 §9 art. 32, 33, 111 §10 art. 11, 12

Cessions →

Conservació d'edificacions →

Conservació d'urbanitzacions →

Edificació forçosa →

Dotacions

Serveis urbanístics →

Drets: §4 art. 8, 35 §9 art. 31, 33 §10 art. 11, 12
 Dret de reallotjament i retorn: §5 art. 14 §9 art. 32, 33, 77

E

Edificació: §6 art. 2, 3, 6

Avaluació dels edificis: §5 art. 4, 5, 6, DT 1a §9 art. 118

Condicions de l'edificació: § 10 art. 28, 29

Fora d'ordenació: §9 art. 68.2

Inadequació: §9 art. 68.1

Obligació d'edificar: §9 art. 111

Regulació en sòl rústic: §10 art. 27

Edificació forçosa: §9 art. 111-114

Entitats urbanístiques col·laboradores

Conservació d'urbanitzacions →

Entitats urbanístiques especials: §9 art. 15, 17

Equipaments

Serveis urbanístics →

Espais Lliures

Serveis urbanístics →

Espais Naturals: §11 art. 2

Estudis de detall

Planejament urbanístic →

Execució del planejament

Gestió urbanística →

Expropiació per raó d'urbanisme

Adquisició de la finca o finques: §4 art. 32 §9 art. 128

Modalitats de gestió de l'expropiació: §4 art. 33

Ocupació i inscripció: §4 art. 31 §9 art. 127

Per ministeri de la llei §9 art. 131

Preu just: §4 art. 30 §9 art. 129

Procediments: §9 art. 123 §19 art. 75

procediment de taxació conjunta: §9 art. 124, 125

procediment de taxació individual: §9 art. 126

Règim: §4 art. 29

Reversió i retaxació: §4 art. 34 §9 art. 130

Sistema d'expropiació: **§9** art. 91
alliberament de béns: **§9** art. 95
construccions sobre la superfície de l'àrea delimitada: **§9** art. 93
persones propietàries: **§9** art. 93
procediment: **§9** art. 94
Supòsits: **§9** art. 122

G

Gestió urbanística: **§9** art. 13, 20, 70-96

Sistema d'expropiació
expropiació per raó d'urbanisme →
Sistema de reparcel·lació
concepte: **§9** art. 79
distribució de càrregues de la urbanització: **§9** art. 90
modalitat de compensació
concepte: **§9** art. 84
junta de compensació →
transmissió de terrenys i d'obres i instal·lacions: **§9** art. 86
modalitat de cooperació
concepte: **§9** art. 89
procediment: **§9** art. 80
projecte: **§9** art. 81, 82, 83

Grans centres generadors de mobilitat: §9 art. 37.2 b, 44, 45, DA 3a

H

Habitabilitat

Cèdules d'habitabilitat →
Condicions: **§23** art. 3-6

Habitatge de protecció pública

Cèdula d'habitabilitat: **§23** art. 7.3
condicions d'habitabilitat: **§23** Annex I X, Annex II VIII
moratòria en l'aplicació de la reserva mínima de sòl: **§5** DT 2a **§9** DT 7a
reserves en el planejament: **§4** art. 16 **§9** art. 41 e, 43.2 g **§14** DT 2a

I

Indemnitzacions

Supòsits indemnitzatoris: **§4** art. 35
costs d'urbanització: **§9** art. 77 **§5** art. 11 b
infraccions urbanístiques: **§9** art. 162.4

per alteracions del planejament: **§9** art. 50.10, 111.2

per canvi de classificació: **§8** art. 35 **§9** DA 6a **§10** art. 12 **§11** DA 6a **§15** art. 9.4

Informació pública: **§4** art. 8.4, 11, DA 9a **§7** art. 7, 10, 13, 17 **§9** art. 12, 19, 20, 36.2, 50.2, 50.5, 51, 54, 61, 64, 74, 80.4, 135 **§10** art. 36, 37, DT 3a **§14** DA 9a, DT 4a

Informe de sostenibilitat ambiental: **§4** art. 15 **§9** art. 38, 45

Informe de sostenibilitat econòmica: **§4** art. 15 **§5** art. 11

Plans generals: **§9** art. 36, 39

Plans parcials: **§9** art. 43, 44

Infraccions: **§5** DA 3a **§9** art. 176, 180-193 **§17** art. 38

Infraestructures: **§8** Annex I **§10** art. 19.1 b, 24, 30, 35 **§12** art. 106

Serveis urbanístics →

Iniciativa privada: **§4** art. 6 **§9** art. 4, 12, 13, 70, 72, 76

Inspecció urbanística: **§9** art. 149, 193

J

Junta de compensació: **§9** art. 84, 85, 87, 88, 110 **§21** art. 2

L

Llicències

Actuacions subjectes: **§6** art. 5 **§9** art. 134 **§18** art. 179, 180

Concepte: **§9** art. 133.1

Eficàcia: **§9** art. 142 **§18** art. 181

Modificació en el transcurs de les obres: **§9** art. 143

Nul·litat de ple dret: **§9** art. 135

Procediment: **§9** art. 139

Pròrroga: **§9** art. 142.3

Publicitat: **§9** art. 144, 190

N

Normes provisionals

Planejament urbanístic →

O

Obres d'urbanització: **§9** art. 43.1 e, 72, 115, 116, 182 **§17** art. 9-16 **§21** art. 5
Actuacions urbanístiques →

Ordres d'execució: **§9** art. 117, 134.3 **§19** art. 84

Nul·litat de ple dret: **§9** art. 135

Revisió: **§9** art. 159

Ruïna física imminent: **§9** art. 121

Suspensió: **§9** art. 158

P

Participació ciutadana

Informació pública →

Patrimoni públic de sòl: **§4** art. 38, 39 **§9** art. 32, 40.2.2 b, 97-103, 113, 166 **§10** art. 17, 39
Cessions →

Planejament territorial

Directrius d'ordenació del territori: **§3** art. 1 **§9** art. 26.2, 29.4, DA 5a **§14** DA 7a, 9a
§16 art. 3

contingut: **§7** art. 6

naturalesa: **§7** art. 5

procediment d'elaboració: **§7** art. 7

Norma territorial cautelar: **§7** art. 17

Pla director sectorial: **§3** art. 1

contingut: **§7** art. 12

criteris d'ordenació: **§8** art. 56-74 bis

naturalesa i classes: **§7** art. 11

procediment d'elaboració: **§7** art. 13

Pla territorial insular: **§3** art. 1 **§7** DA 4a **§9** art. 29, 41, DA 5a, DT 8a **§11** art. 9

contingut: **§7** art. 9

criteris d'ordenació: **§8** art. 13-36, 41-52

naturalesa: **§7** art. 8

procediment d'elaboració: **§7** art. 10

Publicació: **§7** art. 3

Relacions entre els instruments d'ordenació: **§7** art. 14

Planejament urbanístic

Estudi de detall: **§9** art. 39, 46

Normes provisionals: **§9** art. 61

Pla especial: **§8** art. 21 **§9** art. 42, 45, DA 6a **§10** art. 9 **§11** art. 9 **§17** DT 1a
§19 art. 79, 86

Pla general: **§4** DA 9a **§8** art. 9, 11, 18, 25, 35 **§9** art. 23, 71, DA 6a, 9a **§10** art. 4, 9, 24.2, 27 **§19** art. 72, 86 **§22** art. 3, 4
 concepte: **§9** art. 35
 contingut: **§9** art. 36-39
 determinacions: **§9** art. 40-42
 revisió: **§9** art. 57
 Pla parcial: **§9** art. 33, 40.2, 77, 148
 contingut: **§9** art. 44
 determinacions: **§9** art. 43
 Procediment d'aprovació: **§9** art. 51-54
 Publicació: **§9** art. 63

Polígon

Unitat d'actuació →

Prescripció: **§9** art. 154, 178, 179, DT 10a **§17** DT 4a

Projecte d'edificació

Concepte: **§6** art. 4
 Condicions d'habitabilitat: **§23** art. 6
 Llicència urbanística: **§9** art. 140

R

Registres

Registre d'Entitats Públiques Col·laboradores: **§2** art. 4.2 **§9** art. 115 **§21** art. 8
 Registre d'informes d'avaluació d'edificis: **§5** art. 4 **§9** art. 118, DA 10a
 Registre de Catàlegs: **§2** art. 4.2
 Registre de la Propietat
 beneficis i càrregues urbanístiques: **§4** art. 18, 19, 54
 declaració d'obra nova: **§4** art. 20
 expropiacions: **§4** art. 31
 inscripció d'actes de naturalesa urbanística: **§4** art. 51-54, DA 6a **§9** art. 31.3, 67.2, 113, 116.5, 127, 147 **§10** art. 15.2, DT 2a **§11** art. 14 bis **§21** art. 3
 parcel·lacions: **§4** art. 17 **§9** art. 83
 venda i substitució forçosa: **§4** art. 37
 Registre dels patrimonis públics de sòl: **§4** art. 39 **§9** art. 98
 Registre municipal de solars sense edificar: **§9** art. 112, 113

Reparcel·lació: **§4** art. 51 **§9** art. 76, 79-83, 180, 181 **§19** art. 76

Restabliment de l'ordre jurídic pertorbat: **§9** art. 132, 150, 151, 153, 154, 161, 173 *g*, 179, DT 9a

Ruïna

Declaració d'estat ruïnós: **§9** art. 119
 Edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària: **§12** art. 100

Procediment per a la declaració d'estat ruïnós: **§9** art. 120
Ruïna física imminent: **§9** art. 120
Valoració en el sòl urbanitzat: **§4** art. 24

S

Sector

Unitat d'actuació →

Serveis urbanístics

Dotacions i equipaments: **§4** art. 12, 14, 16 **§5** art. 3 **§9** art. 25, 29, 32, 33, 40, 41, 43, 96, 122, DA 6a
Espais lliures: **§5** art. 10.3, 12 **§9** art. 41, 42, 43.3, 58, 59, 135, 154, 166, DT 3a **§15** DT 2a **§17** art. 15
Sistemes generals: **§9** art. 40, 41, 42, 71, 73, 76, 91

Silenci administratiu: §4 art. 9.7, 9.8, 11.5 **§9** art. 5, 54, 55

Sòl: §9 art. 23

Situacions bàsiques: **§4** art. 12

Sòl rústic

categories: **§8** art. 19-21 **§10** art. 6, 7 **§11** art. 2

classes: **§8** art. 9, 10

concepte: **§8** art. 8 **§9** art. 28 **§10** art. 2

matriu d'ordenació: **§8** Annex I

plans generals: **§9** art. 40.3

Sòl urbà: **§9** art. 29, 41, 42, DA 5a, 6a, 8a **§11** art. 5

assentaments en el medi rural →

concepte: **§9** art. 24

drets i deures: **§9** art. 31, 32

Sòl urbanitzable: **§8** art. 32, 33 **§9** art. 29, 40-43 **§14** DT 1a

concepte: **§9** art. 27

drets i deures: **§9** art. 33

Solar

Concepte: **§9** art. 30

Registres →

Subrogació: §4 art. 44 **§7** art. 15.3 **§9** art. 17, 55, 57, 84

Suspensió

D'atorgament de llicències: **§7** art. 10, 13, 17 **§9** art. 50, 80, 158

D'obres: **§9** art. 141.3, 150

De planejament: **§7** art. 10, 13, 17 **§9** art. 61 **§10** art. 37.5

U

Unitat d'actuació: §8 art. 83 §9 art. 73, 74, 76

Unitat d'execució

Unitat d'actuació →

Usos

Usos agraris: §12 art. 91, 94

Usos en sòl rústic: §8 Annex I §10 art. 18, 19

Usos i obres provisionals: §4 art. 8.3 §9 art. 67

X

Xarxa de sanejament: §9 art. 25, 42.2, DA 8a, DT 4a §10 art. 24

Pla director sectorial de sanejament §8 art. 74 bis